



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilen i Eriksberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Sannegården 21:43	2022	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 10 bostadsrätter om totalt 532 kvm och 2 lokaler om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 582 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Lima	Ordförande
Nicola Jack	Styrelseledamot Kassör
Glenn Lund	Styrelseledamot sekreterare

Valberedning

Nicola jack

Revisorer

Jonas Töllbäck Revisor RSM

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byte av entrédörrar - utfördes på uppdrag av Vale fastigheter ab
● Byte av belysning i trappuppgångarna - Utfördes på uppdrag av Vale fastigheter ab

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning av parkeringsplatserna

Avtal med leverantörer

Städning och skötsel av fastighet Vale fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi höjde avgifterna 2023-04-01 med 20% pga ökade kostnader.
Våra icke bundna lån ökade kostnaderna på pga höjda räntor.

Förändringar i avtal

Inga förändringar skedde i avtalen vi har.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 11 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning	625 356	159 526
Resultat efter fin. poster	-350 898	-97 618
Soliditet (%)	66	66
Yttre fond	558 902	545 000
Taxeringsvärde	9 268 000	9 268 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	796	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 470	20 867
Skuldsättning per kvm	15 055	15 131
Sparande per kvm	-113	-45
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	17
Energikostnad per kvm	295	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,52	-
Räntekänslighet	20,69	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -65 826 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Pga ökade omkostnader (Räntor) så har vi fått ett negativt resultat, åtgärder för detta är att vi skall försöka erbjuda alternativt boende för hyresgästerna för att sälja av en av de 2 lägenheter vi i föreningen äger för att minska våra kostnader.

Efter detta bokslut skall vi omförhandla våra räntor, om vi ser att dessa åtgärder inte är tillräckliga kommer vi se över en eventuell hyreshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 803 000	-	-	17 803 000
Fond, yttre underhåll	495 000	-	13 902	508 902
Balanserat resultat	-545 000	-97 618	-13 902	-656 520
Årets resultat	-97 618	97 618	-350 898	-350 898
Eget kapital	17 655 382	0	-350 898	17 304 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-642 618
Årets resultat	-350 898
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 902
Totalt	-1 007 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 007 418

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	625 356	159 526
Övriga rörelseintäkter	3	42 559	14 522
Summa rörelseintäkter		667 915	174 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-267 042	-90 539
Övriga externa kostnader	8	-69 698	-15 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 072	-71 269
Summa rörelsekostnader		-621 812	-177 091
RÖRELSERESULTAT		46 103	-3 043
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-397 036	-94 575
Summa finansiella poster		-397 000	-94 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-350 898	-97 618
ÅRETS RESULTAT		-350 898	-97 618

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	25 768 659	26 053 731
Summa materiella anläggningstillgångar		25 768 659	26 053 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 768 659	26 053 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 683	14 330
Övriga fordringar	11	503 108	467 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12 989	14 551
Summa kortfristiga fordringar		524 780	496 539
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	38 875	38 875
Summa kortfristiga placeringar		38 875	38 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 758	100 000
Summa kassa och bank		8 758	100 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		572 413	635 414
SUMMA TILLGÅNGAR		26 341 072	26 689 145

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 803 000	17 803 000
Fond för yttre underhåll		558 902	545 000
Summa bundet eget kapital		18 361 902	18 348 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-656 520	-545 000
Årets resultat		-350 898	-97 618
Summa ansamlad förlust		-1 007 418	-642 618
SUMMA EGET KAPITAL		17 354 484	17 705 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16 14	8 717 793	8 761 885
Summa långfristiga skulder		8 717 793	8 761 885
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	44 092	44 092
Leverantörsskulder		39 575	33 005
Skatteskulder		4 920	410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	180 208	144 371
Summa kortfristiga skulder		268 795	221 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 341 072	26 689 145

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 103	-3 043
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	285 072	71 269
	331 175	68 226
Erhållen ränta	36	0
Erlagd ränta	-387 150	-67 720
Erhållen utdelning	0	10 526 982
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-55 939	10 527 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 899	-14 330
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 030	78 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 010	10 591 631
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-26 125 000
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-10 819 802
Avyttring av finansiella tillgångar	0	10 780 927
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-26 163 875
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	17 803 000
Upptagna lån	0	8 817 000
Amortering av lån	-44 092	-11 023
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-44 092	26 608 977
ÅRETS KASSAFLÖDE	-59 102	11 036 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	567 658	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	508 556	567 658

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilen i Eriksberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkomplett. för.	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år
Värmesystem	50 år
Fastighetsel	50 år
Luftbehandlingssyst.	30 år
Stamledningar VA	50 år
Fasader/balkonger	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år
Yttertak	40 år
Utemiljö allmänt	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter bostäder	423 519	108 442
Hysesintäkter bostäder	128 748	35 286
Hysesintäkter lokaler	28 212	0
Hysesintäkter p-plats	13 600	0
Hysesintäkter p-plats, moms	18 359	1 306
Pantsättningsavgift	7 668	12 075
Överlåtelseavgift	5 250	2 415
Öres- och kronutjämning	-0	2
Summa	625 356	159 526

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	0	3 274
Övriga intäkter	41 940	11 248
Återbäring försäkringsbolag	619	0
Summa	42 559	14 522

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	18 000	18 000
Städning utöver avtal	11 875	0
Summa	29 875	18 000

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Elinstallationer	31 814	0
Summa	31 814	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	29 403	13 681
Uppvärmning	103 896	34 014
Vatten	38 640	9 635
Sophämtning/renhållning	15 645	4 403
Summa	187 584	61 733

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 769	5 430
Fastighetsskatt	0	5 376
Summa	17 769	10 806

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	0
Inkassokostnader	971	0
Befarade förluster	612	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 781	4 849
Förvaltningsarvode enl avtal	25 362	7 948
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 665	0
Administration	149	2 486
Summa	69 698	15 283

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	397 036	94 575
Summa	397 036	94 575

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 125 000	0
Årets inköp	0	26 125 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 125 000	26 125 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-71 269	0
Årets avskrivning	-285 072	-71 269
Utgående ackumulerad avskrivning	-356 341	-71 269
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 768 659	26 053 731
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 927 500</i>	<i>9 927 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 544 000	5 544 000
Taxeringsvärde mark	3 724 000	3 724 000
Summa	9 268 000	9 268 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 310	0
Klientmedel	0	467 658
Transaktionskonto (klientmedel)	499 798	0
Summa	503 108	467 658

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	12 989	11 277
Upplupna intäkter	0	3 274
Summa	12 989	14 551

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	10 819 802	10 819 802
Värdereglering kortfr placera	-10 780 927	-10 780 927
Summa	38 875	38 875

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Ålandsbanken	2026-08-30	3,50 %	2 741 255	2 755 051
Ålandsbanken	2026-08-30	5,52 %	2 741 255	2 755 051
Ålandsbanken	2026-08-30	5,75 %	3 279 375	3 295 875
Summa			8 761 885	8 805 977
Varav kortfristig del			44 092	44 092

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 541 425 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	26 079	25 070
Uppl kostn el	2 049	5 912
Uppl kostnad Värme	14 517	15 059
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	15 000
Uppl kostn räntor	36 742	26 855
Uppl kostn vatten	4 680	7 974
Uppl kostnad Sophämtning	0	3 443
Förutbet hyror/avgifter	73 141	45 058
Summa	180 208	144 371

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Lima
Ordförande

Glenn Lund
Styrelseledamot sekreterare

Nicola Jack
Styrelseledamot kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RSM
Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilen i Eriksberg
Org.nr. 769641-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilen i Eriksberg för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pilen i Eriksberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor