

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pilen 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 31 augusti 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019-07-01 och 2029-07-04.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsberäkning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Styrelsen

Anders Dahlgren	Ordförande
Xia Gao	Ledamot
Melina Katarina Kälström	Ledamot
Magnus Mattsson	Ledamot
Anna Silberstolpe	Ledamot

Bo Alexander Astorsson	Suppleant
Charafeddine Frej	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Palmén	Ordinarie Extern	Decide Revision AB
--------------	------------------	--------------------

Valberedning

Jonas Andersson
Hans Göran Olsson Sammankallande
Monica Tönnberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pilen 12	2019	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

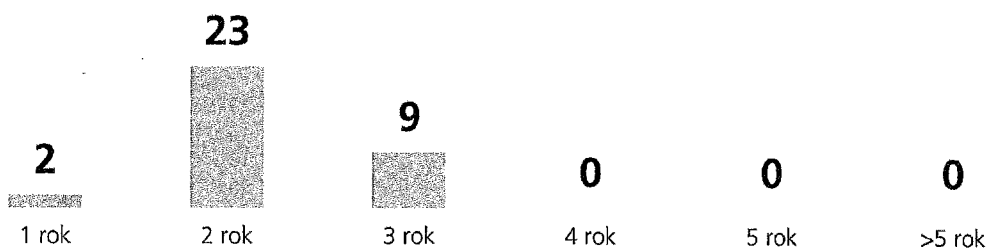
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 086 m², varav 1 902 m² utgör boyta och 184 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-01 och sträcker sig fram till 2029-07-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2021-	Löpande tills det fungerar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Elavtal	Trollhättan energi
Kabel-TV	Com Hem
Jouravtal	Spikbussen
Sophämtning	Servicehuset väst
Drift & underhållsgruppen AB	Kontroll av el
Trappstädning	Besa städ

Föreningens ekonomi

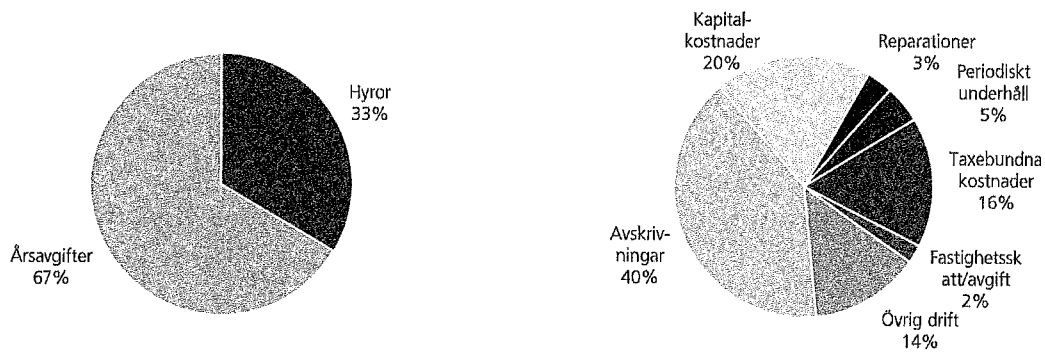
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-03-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	374 800	1 160 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 637 974	1 673 272
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 886
Medlemsinsatser	1 771 525	0
Ökning av kortfristiga skulder	845 350	0
	4 254 849	1 679 158
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 089 541	851 884
Finansiella kostnader	532 983	519 455
Ökning av kortfristiga fordringar	71 007	0
Minskning av långfristiga skulder	68 111	387 827
Minskning av kortfristiga skulder	0	706 024
	1 761 642	2 465 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 868 007	374 800
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 493 207	-786 033

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har jobbat med värmen i fastigheten för att få till en jämn och bra värme.

Vi har renoverat fasad och satt igen toalettffönster på gavlarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Upplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19 (1 månad)
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	543	500	18
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 194	2 668	3 104	395
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 971	12 006	12 210	12 326
Elkostnad/m ² totalyta	16	12	16	0
Värmekostnad/m ² totalyta	120	115	111	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	56	58	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	256	249	333	15
Soliditet (%)	46	46	46	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 077	-791	-857	0
Nettoomsättning (tkr)	1 633	1 662	1 659	116

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m² bostäder och 184 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 535 000	851 525	0	23 683 475
Upplåtelseavgifter	920 000	920 000	0	0
Fond för yttre underhåll	825 684	73 128	0	752 556
S:a bundet eget kapital	26 280 684	1 844 653	0	24 436 031
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 532 292	-73 128	-790 612	-1 668 552
Årets resultat	-1 077 096	-1 077 096	790 612	-790 612
S:a ansamlad förlust	-3 609 388	-1 150 224	0	-2 459 164
S:a eget kapital	22 671 296	694 429	0	21 976 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-1 077 096
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 459 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 128
summa balanserat resultat	-3 609 388
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	128 019
att i ny räkning överförs	-3 481 369

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 632 978	1 662 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 996	11 177
Summa rörelseintäkter		1 637 974	1 673 272
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-888 674	-744 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 867	-107 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 092 546	-1 092 545
Summa rörelsekostnader		-2 182 087	-1 944 429
RÖRELSERESULTAT		-544 113	-271 157
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 983	-519 455
Summa finansiella poster		-532 983	-519 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 077 096	-790 612
ÅRETS RESULTAT		-1 077 096	-790 612

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-08-31	2021-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	45 760 343	46 852 889
Summa materiella anläggningstillgångar		45 760 343	46 852 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
45 760 343			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 028	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	2 744 323	335 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	28 816	25 452
Summa kortfristiga fordringar		2 777 167	360 756
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	50 000	50 000
		50 000	50 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		181 048	33 245
Summa kassa och bank		181 048	33 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		3 008 216	444 002
SUMMA TILLGÅNGAR			
		48 768 559	47 296 891

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 455 000	23 683 475
Fond för yttre underhåll	Not 11	825 684	752 556
Summa bundet eget kapital		26 280 684	24 436 031
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 532 292	-1 668 552
Årets resultat		-1 077 096	-790 612
Summa ansamlad förlust		-3 609 388	-2 459 164
SUMMA EGET KAPITAL		22 671 296	21 976 867
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 534 850	6 716 699
Summa långfristiga skulder		22 534 850	6 716 699
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	233 400	16 119 662
Leverantörsskulder		3 357	2 588
Skatteskulder		120 982	57 366
Övriga skulder		2 967 475	2 220 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	237 200	203 710
Summa kortfristiga skulder		3 562 413	18 603 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 768 559	47 296 891

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Stomme och grund	35 år	35 år
Stomkomplett. för.	4 år	4 år
Värmesystem	5 år	5 år
Fastighetsel	25 år	25 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Fönster/dörrar, port	56 år	56 år
Yttertak	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	1 038 867	988 681
Årsavgifter - lokaler	44 444	44 259
Hyror bostäder	317 582	406 322
Hyror lokaler	86 158	84 499
Hyror parkering	89 297	89 039
Hyror garage	49 920	47 840
Hyror förråd	1 440	1 440
Hysesrabatt	-1 040	0
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Öresutjämning	32	14
	1 632 978	1 662 095

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Återbäring försäkringsbolag	3 276	1 105
	Övriga intäkter	1 720	10 072
		4 996	11 177
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 000	57 000
	Fastighetsskötsel beställning	5 700	0
	Snöröjning/sandning	8 088	5 702
	Städning entreprenad	27 450	2 288
	Städning enligt beställning	3 413	9 075
	Myndighetstillsyn	0	11 900
	Gård	0	1 021
	Serviceavtal	14 921	26 820
		116 572	113 806
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 712	0
	Brf Lägenheter	0	15 625
	Tvättstuga	0	17 141
	Lås	37 975	5 200
	VVS	25 561	27 538
	Ventilation	0	850
	Fönster	0	2 641
	Garage/parkering	0	32 439
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
		87 248	103 309
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	128 019	0
		128 019	0
	Taxebundna kostnader		
	El	33 834	25 022
	Värme	250 380	239 105
	Vatten	121 837	117 847
	Sophämtning/renhållning	31 386	30 270
		437 437	412 244
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 855	30 178
	Kabel-TV	24 927	27 906
		55 782	58 084
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 616	57 366
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	888 674	744 809

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	2 629	306
	Juridiska åtgärder	6 625	17 135
	Inkassering avgift/hyra	2 149	961
	Revisionsarvode extern revisor	16 172	19 938
	Föreningskostnader	17 638	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	160
	Förvaltningsarvode	47 092	46 250
	Administration	19 609	11 327
	Korttidsinventarier	2 748	0
	Konsultarvode	86 205	8 954
	OBS konto	0	2 044
		200 867	107 075
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	827 473	827 472
	Yttertak K3	34 439	34 439
	Fönster/dörrar och portar K3	34 329	34 329
	Stomkomplettering förening K3	55 103	55 103
	Stamledningar VA K3	34 439	34 439
	Värmesystem K3	51 659	51 659
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	55 103	55 103
		1 092 546	1 092 545
Not 7	BYGGNADER	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 129 025	49 129 025
	Utgående anskaffningsvärde	49 129 025	49 129 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 276 136	-1 183 591
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 092 546	-1 092 545
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 368 682	-2 276 136
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 760 343	46 852 889
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 689 578	14 689 578
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 090 000	17 090 000
	Taxeringsvärde mark	7 286 000	7 286 000
		24 376 000	24 376 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 600 000	23 600 000
	Lokaler	776 000	776 000
		24 376 000	24 376 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-08-31	2021-08-31
	Skattekonto		57 365	-6 250
	Klientmedel hos SBC		1 636 958	341 554
	Räntekonto hos SBC		1 050 000	0
			2 744 323	335 304
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-08-31	2021-08-31
	Försäkring		27 016	25 452
	Kabel-TV		1 800	0
			28 816	25 452
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
			2022-08-31	2022-08-31
	Saxviken Fastigheter AB	0	50 000	50 000
			50 000	50 000
				Bokfört värde
				2021-08-31
				50 000
				50 000
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-08-31	2021-08-31
	Vid årets början		752 556	679 428
	Reservering enligt stadgar		73 128	73 128
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		825 684	752 556
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-08-31	2022-08-31	2021-08-31
	Danske Bank	2,250 %	6 772 500	6 786 699
	Danske Bank	2,330 %	7 999 550	0
	Danske Bank	2,680 %	7 996 200	0
	Danske Bank	0,000 %	0	8 770 909
	Danske Bank	1,850 %	0	7 278 753
	Summa skulder till kreditinstitut		22 768 250	22 836 361
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-233 400	-16 119 662
			22 534 850	6 716 699

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 601 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	El	1 711	1 702
	Värme	8 274	9 284
	Vatten	20 534	20 214
	Sophämtning	2 703	5 198
	Ränta	80 593	34 279
	Avgifter och hyror	123 385	133 033
		237 200	203 710

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byt ut dörrcylindrarna på entrédörrarna och tvättstugan.

Styrelsens underskrifter

Trollhättan den / 2022

Anders Dahlgren
Ordförande

Xia Gao
Ledamot

Melina Katarina Kälström
Ledamot

Magnus Mattsson
Ledamot

Anna Silfverstolpe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Linda Palmén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilen 12

Org.nr 769637-3856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilen 12 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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

Bostadsrättsföreningen Pilen 12, Org.nr 769637-3856

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 12 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 tryggnads 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 räkenskaper. 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.

Anmärkning

Under året har föreningen inte redovisat skatter i rätt tid. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Trollhättan datum enligt digital signering

Linda Palmén
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Pilen 12, Org.nr 769637-3856