

Årsredovisning 2024

Brf Pyrolan i Järvastaden

769629-0472



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pyrolan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-06 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyrolan 4	2016	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 175 bostadsrätter om totalt 12 053 kvm. Byggnadernas totalyta är 18543 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Petrov	Ordförande
Annika Hedström	Styrelseledamot
Axel Leppert	Styrelseledamot
Christine Sähn	Styrelseledamot
Kevin Kostic	Styrelseledamot
Kim Lazarz	Styrelseledamot
Niki Giarimi	Styrelseledamot
Rengin Bayik	Styrelseledamot
Wojciech Andrzej Kazmierczak	Styrelseledamot

Valberedning

Yvonne Leijonek

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Monika Lindgren Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll & reparation av hissar
- 2023** ● Rensning Ventilationskanaler
Underhåll & reparation av hissar
- 2022** ● Dammbindning betonggolv - garage
Spolning avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhåll & reparation av hissar
- 2026** ● Underhåll & reparation av hissar
Smörjning och justering fönster & fönsterdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Ownit	Internet & TV leverantör
Teknisk förvaltning	Cityförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har inte genomfört några avgiftshöjningar under 2024.

Två av föreningens fyra lån förföll under 2024. Föreningen har fortsatt att anlita extern part för att säkerställa en konkurrenskraftig ränta för lånen. I och med ett generellt sjunkande ränteläge fick föreningen en lägre snittränta på belåningen än tidigare. De nya lånen har en löptid på två respektive tre år.

Föreningen har under 2024 amorterat på fastighetslånen enligt ekonomisk plan och avser att fortsätta att amortera varje kvartal under 2025.

2024 års stämma antog förslaget från Järvastadens AB att ingå servitutsavtal för all framtid med syftet att anlägga en gång- och cykelväg samt att Järvastadens AB även övertar allt framtida underhåll.

Övriga uppgifter

Under 2024 slutfördes de åtgärder inom ventilation och trösklar som föreningen har krävt att Skanska Sverige AB ska åtgärda pga de brister som upptäckts genom besiktningar gjorda under tidigare år. Föreningen har ådragit sig extra kostnader för dessa åtgärder och avser att kräva ersättning av Skanska Sverige AB för dessa kostnader.

Vattenfall, föreningens elleverantör, har nu fått kontakt med den elmätare som föreningen har installerad och skickade i augusti 2024 de fakturor som har saknats sedan juni 2023.

På stämman fick föreningen i uppdrag att se över möjligheten att installera solpaneler inom föreningen. Detta projekt startades under kvartal fyra och förväntas vara färdigutrett under första halvan av nästkommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 263 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 261 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 340	11 614	10 467	10 533
Resultat efter fin. poster	-3 026	-4 170	-2 545	-2 412
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	2 656	2 295	1 933	1 599
Taxeringsvärde	475 400	475 400	475 400	496 400
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	837	742	753
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	83,7	85,3	85,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 498	11 590	11 590	11 732
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 474	7 534	7 534	7 626
Sparande per kvm totalyta, kr	95	20	108	115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	93	79	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	45	37	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	10	8	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	78	148	125	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,83	1,52	1,68
Räntekänslighet (%)	14,15	13,85	15,62	15,57

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 770 255 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningar i resultaträkningen är större än förlusten.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	517 125	-	-	517 125
Upplåtelseavgifter	10 471	-	-	10 471
Fond, yttre underhåll	2 295	-	362	2 656
Balanserat resultat	-13 052	-4 170	-362	-17 584
Årets resultat	-4 170	4 170	-3 026	-3 026
Eget kapital	512 669	0	-3 026	509 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserad förlust	-17 584
Årets förlust	-3 026
Totalt	-20 609
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	362
Att från yttre fond i anspråk ta	-256
Balanseras i ny räkning	-20 715
	-20 609

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 340	11 614
Övriga rörelseintäkter	3	1	439
Summa rörelseintäkter		11 340	12 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 977	-6 923
Övriga externa kostnader	9	-394	-491
Personalkostnader	10	-347	-317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 539	-4 539
Summa rörelsekostnader		-10 257	-12 272
RÖRELSERESULTAT		1 083	-219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 125	-3 958
Summa finansiella poster		-4 109	-3 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 026	-4 170
ÅRETS RESULTAT		-3 026	-4 170

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	648 125	652 664
Pågående projekt		19	19
Summa materiella anläggningstillgångar		648 144	652 683
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		648 144	652 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		498	491
Övriga fordringar	13	2	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	534	494
Summa kortfristiga fordringar		1 034	1 085
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 576	2 660
Summa kassa och bank		1 576	2 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 610	3 745
SUMMA TILLGÅNGAR		650 754	656 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		527 596	527 596
Fond för yttre underhåll		2 656	2 295
Summa bundet eget kapital		530 252	529 891
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-17 584	-13 052
Årets förlust		-3 026	-4 170
Summa fritt eget kapital		-20 609	-17 222
SUMMA EGET KAPITAL		509 643	512 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	101 645	68 450
Summa långfristiga skulder		101 645	68 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 938	71 250
Leverantörsskulder		48	286
Skatteskulder		188	188
Övriga kortfristiga skulder		41	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 251	3 528
Summa kortfristiga skulder		39 466	75 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		650 754	656 428

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 083	-219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 539	4 539
	5 622	4 321
Erhållen ränta	17	6
Erlagd ränta	-4 022	-4 124
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 617	202
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51	134
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 634	1 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	1 910
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-132
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	163	438
Amortering av lån	-1 280	-438
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 118	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 084	1 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 660	882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 576	2 660

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pyrolan i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 605	8 539
Hysesintäkter, p-platser	1 445	1 426
Kabel-TV/Bredband	420	420
Övriga intäkter	99	100
Vatten	240	231
El	530	897
Summa	11 340	11 614

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Erhållna statliga bidrag	0	380
Övriga intäkter	6	3
Övriga rörelseintäkter	-6	56
Summa	1	439

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	326	704
Besiktning och service	500	373
Städning	216	185
Trädgårdsarbete	147	167
Snöskottning	192	188
Övrigt	74	88
Summa	1 455	1 705

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	80	40
Bostäder	0	4
Trapphus/port/entr	56	1
Källarutrymmen	4	0
Dörrar och lås/porttele	80	0
VA	2	18
Värme	60	86
Ventilation	71	861
El	3	0
Hissar	384	318
Tak	0	15
Gård/markytor	8	42
Garage och p-platser	70	47
Försäkringsärenden/vattenskada	0	67
Temp. rep und eller projekt	50	0
Summa	869	1 499

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	6	0
Ventilation	138	0
El	40	0
Fasader	71	0
Summa	256	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	134	1 726
Uppvärmning	1 015	832
Vatten	288	192
Sophämtning	353	292
Summa	1 790	3 042

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	168	148
Övrigt	30	16
Kabel-TV	157	0
Bredband	158	0
Bredband/Kabeltv	0	420
Fastighetsskatt	94	94
Summa	607	678

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	50	65
Övriga förvaltningskostnader	178	262
Juridiska kostnader	4	4
Revisionsarvoden	30	30
Ekonomisk förvaltning	131	129
Summa	394	491

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	264	241
Sociala avgifter	83	76
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	347	317

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 122	3 956
Övriga räntekostnader	4	1
Summa	4 125	3 958

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	681 068	680 880
Årets inköp	0	188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	681 068	681 068
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 404	-23 864
Årets avskrivning	-4 539	-4 539
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 943	-28 404
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	648 125	652 664
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>231 372</i>	<i>231 372</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	343 400	343 400
Taxeringsvärde mark	132 000	132 000
Summa	475 400	475 400

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	99
Summa	2	99

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226	315
Försäkringspremier	159	136
Kabel-TV	52	0
Bredband	53	0
Förvaltning	44	42
Summa	534	494

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	4,34 %		34 275
Stadshypotek	2025-09-30	3,77 %	35 788	36 075
Stadshypotek	2027-09-30	2,34 %	32 375	32 375
Stadshypotek	2024-09-30	1,76 %		36 975
Stadshypotek	2027-09-30	2,38 %	36 975	
Stadshypotek	2026-09-30	2,33 %	33 445	
Summa			138 583	139 700
Varav kortfristig del			36 938	71 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 833 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1 501
Fastighetsskötsel	18	17
El	129	0
Uppvärmning	127	143
Utgiftsräntor	580	477
Löner	215	215
Beräknade uppl. sociala avifter	67	67
Förutbetalda avgifter/hyror	1 114	1 108
Summa	2 251	3 528

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	153 300	153 300

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under första kvartalet inhämtat offerter för solpaneler och även för batterilösningar. Fem leverantörer har presenterat sina offerter och styrelsen håller på att titta på finansieringsfrågan och hoppas komma fram till ett beslut som kommer att presenteras på årsstämman i juni 2025. Styrelsen har även påbörjat en genomgång av föreningens kostnader och associerade avtal och hoppas kunna presentera kostnadsbesparingar under våren 2025. Avtalet angående servitut med Järvastadens AB ang gång- och cykelvägen är ännu inte underskrivet då föreningen fått ett något förändrat avtal att ta ställning till.

Underskrifter

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

Solna

Annika Hedström
Styrelseledamot

Axel Leppert
Styrelseledamot

Christine Sähn
Styrelseledamot

Kevin Kostic
Styrelseledamot

Kim Lazarz
Styrelseledamot

Niki Giarimi
Styrelseledamot

Niklas Petrov
Ordförande

Rengin Bayik
Styrelseledamot

Wojciech Andrzej Kazmierczak
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 15:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 12:04

DOCUMENT ID:

B1Gx3ur2Gll

ENVELOPE ID:

H1e1nOr3Gge-B1Gx3ur2Gll

DOCUMENT NAME:

Brf Pyrolan i Järvastaden, 769629-0472 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

b1cc3e94520179dd52e53b74ce12e5d18614ab339b8d1
43e32c85d045b37bf2dfb151bdfe47a51ce64a9740f9bce
e6d0a7b4d6156aeea8ee841bf6f86d4155ff

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RENGIN BAYIK renginbayik@hotmail.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:06 03.06.2025 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.104
2. NIKLAS PETROV niklas@petrov.nu	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:07 03.06.2025 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.53.23
3. Kevin Srdan Kostic kevin.kostic@tele2.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:08 03.06.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.139.101.4
4. Niki Giarimi niki.giarimi@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:09 03.06.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Wojciech Andrzej Kazmierczak w.a.kazmierczak@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:16 03.06.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.87.181
6. AXEL LEPPERT axelleppert@gmx.net	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:18 03.06.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.114
7. ANNIKA HEDSTRÖM annika_h72@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:11 03.06.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.140
8. KIM LAZARZ mail@lazars.kim	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:50 03.06.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.87.240
9. Christine Sähn christine.sjoeholm@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 14:12 03.06.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 31.12.4.12
10. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:04 03.06.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pyrolan i Järvastaden, org. nr 769629-0472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pyrolan i Järvastaden för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 10-10 i detta dokument.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pyrolan i Järvastaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 15:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 12:04

DOCUMENT ID:

HJeg3OS3GLx

ENVELOPE ID:

B1y3dShfgl-HJeg3OS3GLx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Pyrolan 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

aa3b71dd31adc2aecee2ba41ebfa599228ddde15461841
0e4b27cbe38ea0cf60f0d6e02f6201bc4ddf17a17b90cc0
3199dac8fcf721ae98ea3a497d884d755b0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	Signed	03.06.2025 15:05	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	03.06.2025 15:04	Low	IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed