



# 2023

## ÅRSREDOVISNING

### BRF PILKASTNINGEN 3

BRF Pilkastningen 3  
Org.nr 769622-6963

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11
<b>Revisionsberättelse</b>	

## Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom upplåtande av bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i föreningens hus. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pilkastningen 3 i Stockholm, förvärvades 2012-02-09. Fastigheten består av ett flerbostadshus beläget på adress Tivolivägen 22-26. Fastigheten är uppförd 1947 med värdeår 1971.

Fastigheten är upplåten med tomträttsavtal slutet genom avtal med Stockholms kommun. Föreningen äger således inte marken bostaden är belägen på utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2023-12-31 66 000 kr och avtalet är gällande till och med 2026. Byggnadsyta uppgår totalt till 940 kvm, varav 918 kvm utgörande lägenhetsyta och 22 kvm lokalyta. Föreningen saknar parkerings- eller garageplatser.

Lägenhetsfördelningen är om 18 st 2 rum och kök. 15 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och tre st med hyresrätt. Föreningen har två st uthyrda källarlokal. En underhållsplan om 50 år för föreningen upprättades 2018 och löper således till och med 2068. Plan uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning är tecknat med Habitek. Avseende ekonomisk förvaltning finns ett avtal tecknat med Storholmen förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-02-10, föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-09. Gällande stadgar registrerades 2018-06-30.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## Medlemsinformation

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 16 st varav 15 st röstberättigade.

Föreningen har vid årets slut tre st hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen med en överlåtelseavgift om för närvarande 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köpare om för närvarande 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsens sammansättning har från ordinarie föreningsstämma, 2023-05-07, och därmed påföljande styrelsekonstituering varit:

Fredrik Alfredsson	Ledamot/Ordförande
Gustavo Berlingieri	Ledamot
Sakarias Ellabbar	Ledamot
Amanda Paladino	Suppleant

Till revisor har valts Lena Zozulyak, BoRevision valts. Antal protokollförda styrelsesammanträden under året uppgår till 10 st. Styrelsen arbetar med kontinuerlig förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

### Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat under året efter finansiella poster är - 248 Tkr, att jämföra med föregående års resultat om -326 Tkr. Resultatet belastas med avskrivningar om 234 Tkr, exkluderat dessa gör föreningen ett resultat om -14 Tkr(föregående år -92 Tkr). Föreningen gör således ett likviditetsmässigt underskott under året. Inga amorteringar har gjorts under årets som påverkar föreningens likviditetsflöde.

Större underhållsposter under året som har genomförts och påverkar föreningen: Inga. Inga underhållsbehov är planerade för kommande år.

### Uppllysning avseende årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens resultat. För att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom rörelsekostnader, finansiella kostnader samt stadgeenlig avsättning till yttre fond har årsavgifterna höjts med ca 15% fr o m 230701.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	927	871	846	810	816
Resultat efter finansiella poster	-248	-326	-122	-1 516	-199
Soliditet (%)	68,3	68,7	69,2	69,4	62,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	847	788	762	753	657
Skuldsättning/ m <sup>2</sup> borätyta (kr)	7 843	7 843	7 843	7 843	9 803
Skuldsättning/ m <sup>2</sup> totalyta (kr)	6 383	6 383	6 383	6 383	10 113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	1	1	1
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	124	56	50	79	115
Räntekänslighet (%)	9	10	10	10	15
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	8	9	6	5	5
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	229	208	215	199	216
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	40	28	30	33	22
Energikostnad/ m <sup>2</sup> totalyta	277	245	251	237	243
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	69	69	71	62
Sparande/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	-15	106	120	-82	37

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 765 kvm bostadsrätter, 153 kvm hyresrätter och 22 kvm lokaler vilket blir 940 kvm totalyta.

#### Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåt. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 088 500	358 750	-4 493 258	-326 387	<b>13 627 605</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		358 750	-358 750		<b>0</b>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-161 986	161 986		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-326 387	326 387	<b>0</b>
Årets resultat				-247 985	<b>-247 985</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 088 500</b>	<b>555 514</b>	<b>-5 016 409</b>	<b>-247 985</b>	<b>13 379 620</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 016 408
Årets resultat	-247 985
	<b>-5 264 393</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	66 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning överföres	-5 330 393
	<b>-5 264 393</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	927 197	870 695
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>927 197</b>	<b>870 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-674 550	-745 406
Övriga externa kostnader	4	-99 458	-115 105
Personalkostnader	5	-52 535	-50 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 036	-234 036
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 060 579</b>	<b>-1 144 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-133 382</b>	<b>-274 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 242	251
Räntekostnader		-116 845	-52 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 603</b>	<b>-52 278</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-247 985</b>	<b>-326 387</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-247 985</b>	<b>-326 387</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-247 985</b>	<b>-326 387</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader	6	16 988 039	17 222 075
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 988 039</b>	<b>17 222 075</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 988 039</b>	<b>17 222 075</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		5 613	7 476
Övriga fordringar		48 589	47 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 809	55 403
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 011</b>	<b>110 607</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 499 689	2 521 329
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 499 689</b>	<b>2 521 329</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 614 700</b>	<b>2 631 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 602 739</b>	<b>19 854 011</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		18 088 500	18 088 500
Fond för yttre underhåll		555 514	358 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 644 014</b>	<b>18 447 250</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 016 408	-4 493 257
Årets resultat		-247 985	-326 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 264 393</b>	<b>-4 819 644</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 379 621</b>	<b>13 627 606</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 500 000	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	4 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		66 866	72 679
Skatteskulder		5 039	1 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	151 213	152 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 723 118</b>	<b>2 726 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 602 739</b>	<b>19 854 011</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-247 985	-326 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	234 036	234 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-13 949</b>	<b>-92 351</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	1 863	-6 750
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 267	-30 939
Förändring av leverantörsskulder	-5 813	11 125
Förändring av kortfristiga skulder	2 526	4 201
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-21 640</b>	<b>-114 714</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-21 640</b>	<b>-114 714</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 521 329	2 636 043
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 499 689</b>	<b>2 521 329</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	251 130	240 553
Årsavgifter bostäder	648 000	603 000
Hysesintäkter lokaler	22 824	22 824
Överlåtelse/pantsättningsavgift	5 251	4 320
Övriga intäkter	-8	-2
	<b>927 197</b>	<b>870 695</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	105 672	75 736
Fastighetsel	7 210	8 443
Fjärrvärme	215 186	195 711
Vatten	37 532	26 398
Sophämtning	33 109	35 130
Tomträttsavgäld	66 000	66 000
Reparation och underhåll	20 900	161 986
Städning och entrémattor	34 814	31 404
Kabel-TV och bredband	68 144	63 653
Fastighetsförsäkringar	19 368	16 615
Fastighetsskatt	32 890	28 522
Övriga driftkostnader	33 725	35 807
	<b>674 550</b>	<b>745 405</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ekonomisk förvaltning	21 900	20 793
Driftansvarig förvaltning	4 644	4 454
Revisionsarvoden	18 000	17 250
Övriga externa tjänster	0	6 082
Styrelsemöten, medlemmöten	3 000	0
Projektarvode	45 330	61 126
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	6 583	5 400
	<b>99 457</b>	<b>115 105</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	39 975	39 990
Sociala avgifter på styrelsearvode	12 560	10 267
	<b>52 535</b>	<b>50 257</b>

Föreningen har inga anställda.

**Not 6 Byggnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 733 993	19 733 993
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 733 993</b>	<b>19 733 993</b>
Ingående avskrivningar	-2 511 918	-2 277 882
Årets avskrivningar	-234 036	-234 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 745 954</b>	<b>-2 511 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 988 039</b>	<b>17 222 075</b>
Taxeringsvärde byggnad	14 318 000	14 318 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
	<b>32 518 000</b>	<b>32 518 000</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	19 208	19 368
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	41 601	36 035
	<b>60 809</b>	<b>55 403</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,60	2024-08-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,92	2024-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,07	2025-08-28	1 500 000	1 500 000
			<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 500 000	-2 500 000

Om fem år beräknas den långfristiga skulden till kreditinstitut uppgå till 6 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld, lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	57 730	58 304
Upplupna räntekostnader	1 136	291
Upplupen fjärrvärme	32 138	30 092
Övriga upplupna kostnader	7 640	10 910
Upplupet arvode	52 568	52 568
	<b>151 212</b>	<b>152 165</b>

Stockholm 2024-

Fredrik Alfredsson  
Ordförande

Gustavo Berlingieri

Sakarias Ellabbar

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak  
Revisor  
BoRevision

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GUSTAVO BERLINGIERI OJEA (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19910126xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-03-28 18:40:14 UTC



## FREDRIK URBAN ALFREDSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Pilkastningen 3

Serienummer: 19820604xxxx

IP: 78.108.xxx.xxx

2024-03-31 05:11:07 UTC



## SAKARIAS ELLABBAR (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 50efb90cfc3f9ac0d5cceb1f7425b4890486xxxx

IP: 87.253.xxx.xxx

2024-04-03 19:27:06 UTC



## LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314ed5a392c5d1f03d0cc81b9xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-04-03 19:45:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8AKVJ-1CZO-1EV3E-788ET-HK86B-V5YHG

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pilkastningen 3, org.nr. 769622-6963

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilkastningen 3 för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilkastningen 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**LENA ZOZULYAK**

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314ed5a392c5d1f03d0cc81b9xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-04-03 19:43:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>