

# Årsredovisning 2022

BRF PYROLAN I JÄRVASTADEN

769629-0472



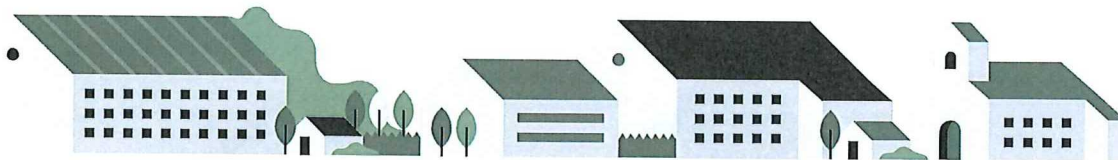
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PYROLAN I JÄRVASTADEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



## 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.

### 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-11-06.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pyrolan 4 på adressen Fridensborgsvägen 159 i Solna. Föreningen har 175 bostadsrätter om totalt 12 053 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Försäkringar.

#### Styrelsens sammansättning

Bo Andersson	Ordförande
Annika Hedström	Styrelseledamot
Christine Sähn	Styrelseledamot
Farah Mohamud	Styrelseledamot
Adam Olausson	Styrelseledamot
Niklas Petrov	Styrelseledamot
Wojciech Kazmierczak	Styrelseledamot

Rengin Bayik                Stryrelseledamot

Kevin Kostic                Stryrelseledamot

Valberedning

Yvonne Leijonek och Mohammad Reza Saaliki

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Catrin Moberg Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2023 Rengöring av ventilation i samtliga lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning    Cityförvaltning

Ownit                    Internet & TV leverantör

Fjärrvärme                Norrenergi

Elleverantör              Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Till föreningsstämman 2022 inkom totalt tre motioner. En motion angående inköp av hjärtstartare tillstyrktes, och den har även installerats i garaget under året. En motion om att implementera BoAppa som kommunikationsverktyg beslutades det att undersöka möjligheten att göra detta tidigast under 2023, samt en motion om gemensamt filterinköp avslogs.

Som en konsekvens av de ökade elpriserna har föreningen undersökt möjligheten att sänka elkostnaderna. Både konkurrerande elbolags priser samt andra elprodukter har utvärderats. Styrelsen har dock ansett att nuvarande elavtal är konkurrenskraftigt och därmed har beslut om inte byta avtal fattats.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

De kostnadsökningar föreningen har ställts inför under 2022 har gjort att styrelsen fattat beslut om att höja avgiften inför nästkommande år. Avgiftsökningen på 10% gäller från och med 1 februari 2023.

Hälften av föreningens fyra lån förföll under 2022. Föreningen tog hjälp av extern part för att förhandla räntan med banken. De nya lånen har en signifikant ökning av räntan jämfört med innan. Löptid på de nya lånen är ett år respektive tre års löptid.

Elpriset gentemot medlemmar har förändrats för första gången sedan 2016, detta för att mer spegla den verkliga kostnaden föreningen har. Framöver kommer elpriset att förändras var tredje månad och baseras på ett snittpris av verkligt utfall för de tre månaderna innan.

### Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört en tröskelbesiktning i samtliga lägenheter. Detta då det upptäckts vid vattenskadorna i lägenheter att tätskikten inte anslutits mot tröskeln på ett korrekt sätt. Diskussionen med Skanska har förts och en överenskommelse har träffats där Skanska kommer att åtgärda felen under nästkommande år.

Injustering av ventilation har även genomförts för att motverka ojämna temperaturer i lägenheterna.

Föreningen har under året installerat ytterligare 12 laddplatser för i garaget och erhållit bidrag avseende hälften av kostnaden för dessa från naturvårdsverket. Kostnadsstrukturen som är lagd är att dessa platser finansierar sig själva genom att de som innehar en elbilplats betalar en extra avgift varje månad utöver den förbrukade elen. Styrelsen fattade även beslut om att ta in offerter samt ansöka om bidrag från naturvårdsverket för ytterligare utökning av laddplatser i december.

Ytterligare händelser i garaget under året är att dammbindning i garaget genomförts för att förlänga livslängden, samt ytterligare trådlöst nätverk installerats för att medlemmar lätt ska kunna göra uppdateringar i bilen.

Ny router samt TV-box har under året installerats i samtliga lägenheter.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 261 st. Tillkommande medlemmar under året var 49 och avgående medlemmar under året var 45. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 28 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 467	10 533	10 508	10 130
Resultat efter fin. poster	-2 545	-2 412	-1 629	-2 464
Soliditet, %	78	78	78	78
Yttre fond	1 933	1 599	1 256	1 085
Taxeringsvärde	475 400	496 400	496 400	496 400
Bostadsyta, kvm	12 053	12 053	12 053	74 926
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	649	649	649	104
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 590	11 732	12 014	1 955
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,68	1,55	1,58
Belåningsgrad, %	21,26	21,37	21,74	21,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	517 125	-	-	517 125
Upplåtelseavgifter	10 471	-	-	10 471
Fond, yttre underhåll	1 599	-	334	1 933
Balanserat resultat	-7 399	-2 412	-334	-10 145
Årets resultat	-2 412	2 412	-2 545	-2 545
<b>Eget kapital</b>	<b>519 384</b>	<b>0</b>	<b>-2 545</b>	<b>516 839</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 145
Årets resultat	-2 545
<b>Totalt</b>	<b>-12 690</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	362
Balanseras i ny räkning	-13 052
	<b>-12 690</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		10 467	10 533
Rörelseintäkter		17	62
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 484</b>	<b>10 596</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-5 771	-4 807
Övriga externa kostnader	8	-324	-976
Personalkostnader	9	-277	-304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 519	-4 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 891</b>	<b>-10 597</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-407</b>	<b>-2</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 138	-2 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 138</b>	<b>-2 410</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 545</b>	<b>-2 412</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 545</b>	<b>-2 412</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	657 016	661 535
Pågående projekt		74	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>657 091</b>	<b>661 535</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>657 091</b>	<b>661 535</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		459	457
Övriga fordringar	12	296	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	464	400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 219</b>	<b>865</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		882	1 161
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>882</b>	<b>1 161</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 101</b>	<b>2 026</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>659 192</b>	<b>663 561</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		527 596	527 596
Fond för yttre underhåll		1 933	1 599
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>529 529</b>	<b>529 195</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 145	-7 399
Årets resultat		-2 545	-2 412
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 690</b>	<b>-9 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>516 839</b>	<b>519 384</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	103 825	70 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 825</b>	<b>70 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		35 875	70 950
Leverantörsskulder		345	353
Skatteskulder		178	168
Övriga kortfristiga skulder		-185	-73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 315	2 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 528</b>	<b>73 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>659 192</b>	<b>663 561</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	1 399	1 375
Årsavgifter, bostäder	7 823	7 823
Övriga intäkter	1 262	1 398
<b>Summa</b>	<b>10 484</b>	<b>10 596</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	591	389
Fastighetsskötsel	341	429
Snöskottning	104	125
Städning	308	186
Trädgårdsarbete	157	164
Övrigt	91	103
<b>Summa</b>	<b>1 592</b>	<b>1 396</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	113	0
Hissar	10	0
Reparationer	728	355
<b>Summa</b>	<b>851</b>	<b>355</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Ev felaktiga trösklar	0	11
Övrigt	0	17
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 470	1 176
Sophämtning	292	313
Uppvärmning	693	653
Vatten	154	179
<b>Summa</b>	<b>2 609</b>	<b>2 321</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	210	211
Fastighetsförsäkringar	134	125
Fastighetsskatt	94	83
Kabel-TV	210	210
Självrisker	44	57
Övrigt	27	21
<b>Summa</b>	<b>718</b>	<b>707</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	19	1
Juridiska kostnader	7	11
Kameral förvaltning	114	123
Revisionsarvoden	20	19
Övriga förvaltningskostnader	163	822
<b>Summa</b>	<b>324</b>	<b>976</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	5
Sociala avgifter	66	72
Styrelsearvoden	210	226
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>277</b>	<b>304</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 137	2 409
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>2 138</b>	<b>2 410</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	680 880	680 777
Årets inköp	0	104
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>680 880</b>	<b>680 880</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-19 345	-14 835
Årets avskrivning	-4 519	-4 510
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 864</b>	<b>-19 345</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>657 016</b>	<b>661 535</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>231 372</i>	<i>231 372</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	343 400	266 400
Taxeringsvärde mark	132 000	230 000
<b>Summa</b>	<b>475 400</b>	<b>496 400</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	3	0
Övriga fordringar	293	7
<b>Summa</b>	<b>296</b>	<b>8</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	53	53
Försäkringspremier	121	110
Förvaltning	42	41
Kabel-TV	52	52
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195	145
<b>Summa</b>	<b>464</b>	<b>400</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	3,34 %	34 275	34 275
Stadshypotek	2025-09-30	3,77 %	36 075	36 075
Stadshypotek	2027-09-30	2,34 %	32 375	34 075
Stadshypotek	2024-09-30	1,76 %	36 975	36 975
<b>Summa</b>			<b>139 700</b>	<b>141 400</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			35 875	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	67	67
El	227	201
Fastighetsskötsel	16	16
Förutbetalda avgifter/hyror	1 036	1 033
Löner	215	215
Uppvärmning	109	105
Utgiftsräntor	644	686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	7
<b>Summa</b>	<b>2 315</b>	<b>2 328</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	153 300	153 300
<b>Summa</b>	<b>153 300</b>	<b>153 300</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under första kvartalet 2023 installerades ytterligare 15 laddplatser i garaget och föreningen har nu totalt 49 st platser. Föreningen har installerat Parakey på ett gemensamt förråd samt till garageporten. Parakey kommer att ersätta den fysiska fjärrkontrollen som metod att öppna och stänga garaget. Rengöring av ventilationssystemet har även genomförts.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Adam Olausson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Annika Hedström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Bo Andersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christine Sähn  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Farah Mohamud  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kevin Kostic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Niklas Petrov  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kazmierczak  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rengin Bayik  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.06.2023 17:02

SENT BY OWNER:  
Andrea Kings · 07.06.2023 12:52

DOCUMENT ID:  
r1ek5-JC82

ENVELOPE ID:  
rkkqZyCU2-r1ek5-JC82

DOCUMENT NAME:  
Brf Pyrolan i Järvastaden, 769629-0472 - Årsredovisning 2022.pdf  
17 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RENGIN BAYIK Renginbayik@hotmail.se	Signed Authenticated	07.06.2023 12:56 07.06.2023 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/09) IP: 84.217.106.111
2. ANNIKA HEDSTRÖM Ekonomi@brfpyrolan.se	Signed Authenticated	07.06.2023 13:02 07.06.2023 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/11) IP: 84.217.87.204
3. Christine Sähn christine.sjoeholm@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 13:08 07.06.2023 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/23) IP: 80.187.119.6
4. FARAH MOHAMUD Farah.mohamud@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 13:11 07.06.2023 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/11/17) IP: 83.191.122.220
5. BO ANDERSSON bo_andersson@yahoo.se	Signed Authenticated	07.06.2023 13:14 07.06.2023 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/25) IP: 217.21.224.204
6. Kevin Srdan Kostic Kevin.kostic@tele2.com	Signed Authenticated	07.06.2023 13:35 07.06.2023 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/21) IP: 90.139.101.4
7. NIKLAS PETROV niklas@petrov.nu	Signed Authenticated	07.06.2023 13:44 07.06.2023 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/19) IP: 84.217.87.158
8. Wojciech Andrzej Kazmierczak w.a.kazmierczak@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 14:54 07.06.2023 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/21) IP: 37.122.145.194
9. ADAM OLAUSSON adamolausson1@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 15:01 07.06.2023 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/27) IP: 94.191.152.223

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 (GET)	METHOD	DETAILS
10. Catrin Moberg catrin.moberg@kpmg.se	 Signed Authenticated	07.06.2023 17:02 07.06.2023 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/04) IP: 213.200.175.56

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







# 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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. 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 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm 2023 se digital signatur för datum

KPMG AB

DocuSigned by:

*Catrin Moberg*

EE2168E490B1470...

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 79C89B883AB1454BACDB96CC186D6D50  
 Subject: Complete with DocuSign: RB.pdf  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 2 Signatures: 1  
 Certificate Pages: 2 Initials: 0  
 AutoNav: Enabled  
 Envelopeld Stamping: Enabled  
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
 Catrin Moberg  
 PO Box 50768  
 Malmö, SE -202 71  
 catrin.moberg@kpmg.se  
 IP Address: 213.200.175.56

**Record Tracking**

Status: Original  
 6/7/2023 5:13:32 PM

Holder: Catrin Moberg  
 catrin.moberg@kpmg.se

Location: DocuSign

**Signer Events**

Catrin Moberg  
 catrin.moberg@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**



Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 213.200.175.56

**Timestamp**

Sent: 6/7/2023 5:14:20 PM  
 Viewed: 6/7/2023 5:15:21 PM  
 Signed: 6/7/2023 5:15:28 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: e8a9f609-b638-5e65-bf2f-aa21b49c10b7  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 6/7/2023 5:15:06 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:  
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/7/2023 5:14:20 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/7/2023 5:15:21 PM
Signing Complete	Security Checked	6/7/2023 5:15:28 PM
Completed	Security Checked	6/7/2023 5:15:28 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**