

Årsredovisning

Brf Pinassen

769614-6229



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad
769614-6229

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

82 V.1)
CH BUK

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Barkassen 16 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrätter, 34 invändiga parkeringsplatser i garage samt två lokaler. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 540 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2009. Värdeår 2009.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2022-09-15. Underhållsplanen uppdateras löpande och sträcker sig fram till och med 2032. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering. De kommande fem års underhållen består främst av : Fasadtåtgärder, ventilation samt service av hissar till en total kostnad av ca 1 mkr.

Föreningens lokaler

Föreningen äger 2 st lokaler på totalt 128,5 m2.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Kareliusson
Cecilia Hane
Lars-Ove Larsson
Sture Lindvall
Gösta Brolinson
Karin Dahlström
Lars Hedin

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör

SL 4.1
SL CA GB UK

Arne Jansson

Suppleant

Styrelsens säte är Karlstad.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 42 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson WeAudit Sweden AB

Ordinarie

Emil Pettersson WeAudit Sweden AB

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2006.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt tre överlåtelser skett. Föreningen har vid årets slut 58 medlemmar, varav 34 röstberättigade medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det ett övernattningsrum, en gemensamhetslokal, en grovtvättstuga i plan 0 (garageplan).

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten innehar en andel på för närvarande 19/257 i gemensamhetsanläggningen Karlstad Pinassen GA:1. Gemensamhetsanläggningen innefattar torgplats och p-platser för besökande till Barkassen-området.

Uo) SL
Ed CA GB Uu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Från 1 oktober 2023 har vi tecknat ett fast pris på el under 6 månader med Karlstad Energi.
- Ny preliminär debitering el under 2024 är 2,25 kr/kwh
- Energideklarationen är uppdaterad till 2033 och redovisad till Boverket. Vår fastighet har energiklass C.
(Här finns klass A-G)
- Plåt har monterats på sockeln.
- Vi har debiterat halv avgift för Juli månad.
- Garageporten har försetts med ny utrustning.
- Evakueringsfläkten i garagetaket är utbytt mot en ny.
- Avfuktungsanläggning är installerad i garaget för att förbättra inomhusmiljön.
- Hjärtstartare inköpt och kommer monteras i garaget vid ingång 5A.
- Filterbyten i våra köksfläktar utförda enligt tidigare rutin.

Detta är ett utdrag ur styrelsens arbete under året. I den budget vi lagt för 2024 bedömer vi att vi klarar ekonomin utan att höja avgiften och vår likviditet är fortfarande god.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 720 kr per kvm. I årsavgiften är avgiften för garageplatsen inräknad. Framtida avgiftsökningar kan inte uteslutas pga. låneförfall under 2024.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2009. Fullfastighetsavgift har betalats sedan 2020. Fastighetsskatt för lokaler debiteras på hyresavtal och betalas av föreningen. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet. 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 188	2 740	2 811	2 753
Resultat efter finansiella poster	375	207	23	546
Skuldsättning per totalyta m² (kr)	6 823	6 933	6 933	7 042
Skuldsättning per boyta m² (kr)	7 071	7 184	7 297	7 453
Räntekänslighet %	10	10	10	10
Årsavgift per m² (kr)	720	720	720	720
Årsavgift av totala intäkter (%)	80	93	91	93
Energikostnad per m² (kr)	189	167	174	137
Sparande per m² (kr)	449	262	313	357
Soliditet (%)	73,1	72,7	72,3	71,8
Balansomslutning	95 603	95 611	95 831	96 451

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

u. 82
se CH B UK

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	65 675 000	2 462 390	1 167 845	207 155	69 512 390
års resultat			207 155	-207 155	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		283 000	-283 000		0
Årets resultat				374 511	374 511
Eget kapital 2023-12-31	65 675 000	2 745 390	1 092 000	374 511	69 886 901

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 092 001
årets vinst	374 511
	1 466 512
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	220 000
i ny räkning överföres	1 246 512
	1 466 512

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

U. J. St
S. C. A. S. B. U. K.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 700 692	2 586 260
Övriga rörelseintäkter	3	487 563	153 798
Summa rörelseintäkter		3 188 255	2 740 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 730 123	-1 440 228
Övriga externa kostnader	5	-138 901	-175 269
Personalkostnader	6	-49 299	-58 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-702 375	-670 825
Summa rörelsekostnader		-2 620 698	-2 344 814
Rörelseresultat		567 557	395 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 808	10 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 854	-198 454
Summa finansiella poster		-193 046	-188 089
Resultat efter finansiella poster		374 511	207 155
Resultat före skatt		374 511	207 155
Årets resultat		374 511	207 155

U. 52
CH SB UK

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

92 187 212

92 834 212

Byggnadsinventarier

8

331 599

71 474

Summa materiella anläggningstillgångar

92 518 811

92 905 686

Summa anläggningstillgångar

92 518 811

92 905 686

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

43 096

3 389

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

225 644

104 315

Summa kortfristiga fordringar

268 740

107 704

Kassa och bank

Kassa och bank

2 815 751

2 598 091

Summa kassa och bank

2 815 751

2 598 091

Summa omsättningstillgångar

3 084 491

2 705 795

SUMMA TILLGÅNGAR

95 603 302

95 611 481

u) SK
GCH SB UK

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

65 675 000

65 675 000

Fond för yttre underhåll

2 745 390

2 462 390

Summa bundet eget kapital

68 420 390

68 137 390

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 092 001

1 167 845

Årets resultat

374 511

207 155

Summa fritt eget kapital

1 466 512

1 375 000

Summa eget kapital

69 886 902

69 512 390

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11

16 075 000

25 032 000

Summa långfristiga skulder

16 075 000

25 032 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

8 957 000

400 000

Leverantörsskulder

334 080

164 445

Skatteskulder

104

23 260

Övriga skulder

0

21 447

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

350 216

457 939

Summa kortfristiga skulder

9 641 400

1 067 091

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 603 302

95 611 481

UJ 82
MCH SB UK

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	374 511	207 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	702 375	670 825
Övrigt	-58 476	-31 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 018 410	846 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	200	16 568
Förändring av kortfristiga fordringar	-121 329	260 305
Förändring av leverantörsskulder	169 635	-29 957
Förändring av kortfristiga skulder	-133 756	35 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	933 160	1 128 628
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-315 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-315 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	217 660	728 628
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 598 091	1 869 463
Likvida medel vid årets slut	2 815 751	2 598 091

W 82
GCH B 111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Återstående avskrivningstid beräknas till 115 år. Ny teknisk bedömning av byggnadens livslängd har utförts i samband med övergången till nytt redovisningsregelverk år 2014.

Avskrivning byggnadsinventarier 5-10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

11) 82
SL CH B UK

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. OBS! 2 rader i förvaltningsberättelsen (två nyckeltal)!

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

u) 82
g CA B UK

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 548 860	2 549 040
Hyror lokaler	258 036	248 546
Avgiftsbortfall	-106 202	-212 405
	2 700 694	2 585 181

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Eldebitering	327 022	138 817
Övriga intäkter	147 441	4 180
Övernattningslägenhet	13 100	10 800
	487 563	153 797

Föreningen har under 2023 erhållit elstöd om 97 tkr samt fått utbetalt överskott från samfälligheten om 47 tkr.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	154 863	126 766
Löpande underhåll hiss	110 072	110 880
Reparation och underhåll	256 331	83 484
El	282 900	227 776
Värme	324 818	309 130
Vatten och avlopp	84 435	76 168
Renhållning	60 502	58 411
Fastighetsförsäkring inkl ansvar samt bostadsrättsförsäkring	45 586	42 236
Digital Tv/bredband	103 752	103 452
Snöröjning	43 451	8 813
Förbrukningsmaterial	8 338	1 295
Fastighetskatt	76 136	71 139
Trädgård	25 091	43 293
Tel/porto/bevakning	56 121	48 988
Övriga driftskostnader	70 691	25 604
Energideklaration	24 103	0
Ventilation, OVK	2 933	102 793
	1 730 123	1 440 228

4) SK
GCH GB UK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	18 617	23 693
Förvaltningskostnader	56 981	54 375
Konsultkostnader	18 980	69 668
Övriga föreningskostnader	44 323	27 533
	138 901	175 269

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	42 000	51 201
Sociala kostnader	7 299	7 291
Totalt	49 299	58 492

Utbetalt arvode för 2022 uppgår till 38 601 kr. exkl sociala kostnader enligt stämmobeslut.
Periodiseringsfel från 2021 om 12 600 kr ger en extar kostnad för styrelsearvode under 2022 med 12 600kr. Totala kostnaden för arvoden uppgår till 51 201 kr under 2022.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 163 712	100 163 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 163 712	100 163 712
Ingående avskrivningar	-7 329 500	-6 682 500
Årets avskrivningar	-647 000	-647 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 976 500	-7 329 500
Utgående redovisat värde	92 187 212	92 834 212
Taxeringsvärden byggnader	73 842 000	73 842 000
Taxeringsvärden mark	20 569 000	20 569 000
	94 411 000	94 411 000
Bokfört värde byggnader	74 895 212	75 542 212
Bokfört värde mark	17 292 000	17 292 000
	92 187 212	92 834 212

us 82
CH B UK

Not 8 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 124	119 124
Inköp	315 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 624	119 124
Ingående avskrivningar	-47 650	-23 825
Årets avskrivningar	-55 375	-23 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 025	-47 650
Utgående redovisat värde	331 599	71 474

Årets inköp av byggnadsinventarie avser ventilationssystem till garage.

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 509	3 189
Kundfordran	0	200
Momsfordran	4 587	0
	43 096	3 389

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalade försäkringspremier	35 696	33 687
Fastighetsskötsel	32 743	31 238
Bevakning	12 686	11 678
Telia	28 296	27 712
Ekonomisk förvaltning	16 223	0
Amortering	100 000	0
	225 644	104 315

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	0,67	2024-08-23	100 000	8 657 000
Swedbank	0,82	2026-08-25	200 000	8 450 000
Swedbank	0,86	2025-09-25	100 000	7 925 000
			400 000	25 032 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-8 957 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 400 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 23 032 tkr.

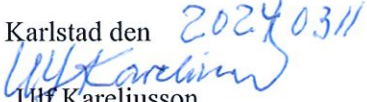
Handwritten signature: *SE CA BUK*

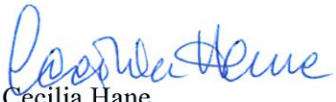
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	47 158	47 923
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	107 246	247 766
Revision	14 000	14 000
Fjärrvärme	51 840	49 284
El	52 948	42 657
Styrelsearvoden	42 000	38 601
Upplupna socialaavgifter	7 300	6 908
Snöröjning	16 331	0
Div	6 336	6 243
Renhållning	5 057	4 557
	350 216	457 939

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 732 000	34 732 000
	34 732 000	34 732 000

Karlstad den 2024-03-11

Ulf Kareliusson
Ordförande

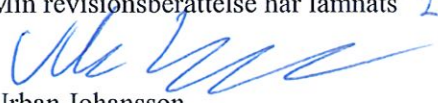

Cecilia Hane
Vice ordförande


Lars-Ove Larsson
Sekreterare

2024-03-11

Gösta Brolinsson
Ledamot


Sture Lindvall
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15

Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad
Org.nr 769614-6229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Karlstad den 15/3 2024



Urban Johansson
Auktoriserad revisor