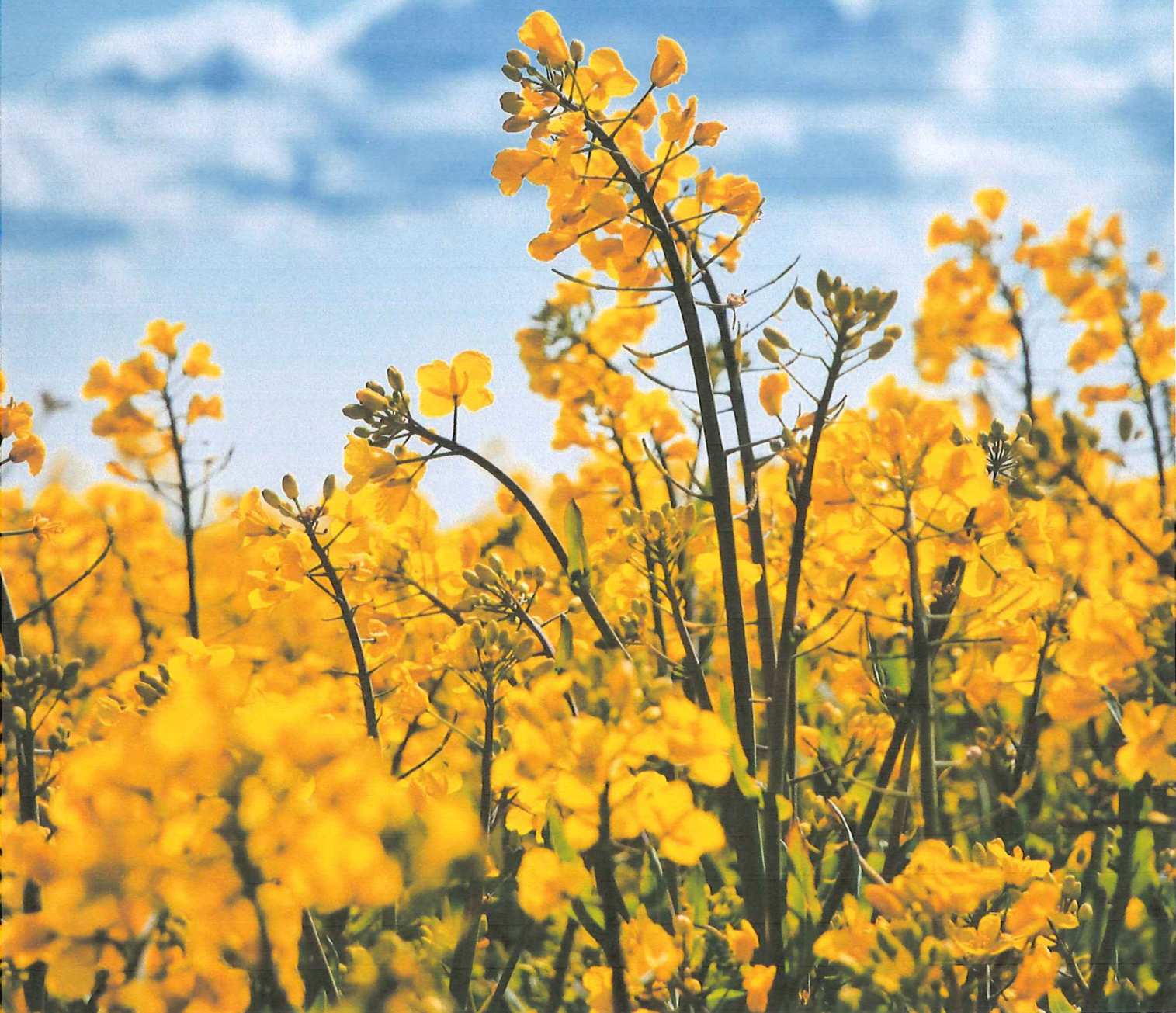


Brf Pinus Strobilus


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Pinus Strobilus
769602-5357

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Pinus Strobilus (769602-5357) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tallkotten 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Engelbrektsgratan 43 A-B-C med byggår 1886 / Rådmansgatan 1 A-B med byggår 1926. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	4 036
3	Lokaler, hyresrätt	175

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-31. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Björn-Åke Wilsenius	Ordförande
Katrin Eidefeldt	Ledamot
Hans Strömvall	Ledamot
Sofie Andersson	Ledamot
Hans Sundström	Ledamot
Heli Ainamo	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Christina Gotting och Markus Sandgren.

Valberedningen har utgjorts av Anders Häggström, Jan Andersson och Kimmo Ainamo suppleant.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År Åtgärd

Fastigheten genomgick under åren 2000-2002 en i det närmaste totalrenovering. Tre nya vindsvåningar byggdes, avlopps- och vattenstammar byttes, elstigar och gruppcentraler byttes och bredband installerades.

- Ny tvättstuga, bastu och snickeriverkstad samt samlingslokal byggdes i fastighetens källare.
- 2005 och 2010 byggdes sammanlagt 20 balkonger som i sin helhet finansierades av berörda bostadsinnehavare.
- 2006 renovering av fasader inklusive fönsterkarmar, samt förbättringsarbeten av plåttak.
- 2007 installerades delvis ny värmeregleringsutrustning.
- 2009 renoverades rökkanaler.
- 2011 målades och dekorationsmålades entré i 43b.
- 2012 gjordes en stamspolning av hela fastigheten.
- 2012 trapphuset i 43a målades och dekorationsmålades.
- 2012 OVK besiktning genomfördes och automatisk dörröppnare installerades på Rådmansgatan 1b.
- 2013 samtliga äldre åtta balkonger renoverades.
- 2013 stamventiler i källaren byttes.
- 2013 32 kvm av uthyrningslägenheten 12 såldes till grannlägenheten. Köpeskillingen användes i sin helhet till amortering av föreningens lån.
- 2014 installation av bullerglas i fd. lokalen i 43b nb som vetter mot Rådmansgatan.
- 2014 installation av backventil i källarplan för att undvika framtida översvämningar i källare och lägenheter.
- 2014 medlemmarna erbjöds att få miljökvavnar installerade för att kunna reducera antal sopkärl och hämtningar på gården samt bidra till miljöförbättring. Ungefär hälften av lägenheterna har installerat miljökvavnar för avfall.
- 2015 två nya bostadsrätter bildades genom försäljning och ombyggnation av en hyreslägenhet.
- 2015 bergvärme installerades.
- 2015 fiber genom Stockholms Stadsnät drogs in.
- 2017 balkongdörrar målades i trapphus på Rådmansgatan 1.
- 2017 ventilation i föreningslokalen förbättrades.
- 2018 nya stadgar registrerades.
- 2018 godkända radonmätningar har sänts till Miljöförvaltningen.
- 2018 gården uppgraderades med terrass och växter.
- 2019 ny vattenmätare installerades.
- 2020 OVK-besiktning.
- 2020 stamspolning.
- 2020 digitalt bokning av tvättstuga, bastu och föreningslokal.
- 2020 samtliga fönster mot gården renoverades.
- 2021-2022 renovering och målning av fönster mot gatan.
- 2022 separata kärl för matavfall enligt nya regler

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 68 st. Under året har 10 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 70 st.



Brf Pinus Strobilus
769602-5357

3(13)

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 867	1 852	1 837
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 451	-24	-1 272
Soliditet (%)	95,1	97,3	97,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	32 699 745	18 219 198	2 553 957	-1 590 500	-24 020	51 858 380
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			316 346	-316 346		
lanspråktagande av yttre fond			-223 913	223 913		
Balanseras i ny räkning				-24 020	24 020	
Kapitaltillskott balkong		223 518				223 518
Årets resultat					-2 450 575	-2 450 575
Belopp vid årets utgång	32 699 745	18 442 716	2 646 390	-1 706 953	-2 450 575	49 631 323

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 706 953
Årets resultat	-2 450 575
Totalt	-4 157 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-350 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	2 365 732
Balanseras i ny räkning	-2 141 796

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 866 502	1 851 648
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2 869</u>	<u>8 228</u>
Summa rörelseintäkter		1 869 371	1 859 876
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 971 473	-1 524 223
Övriga externa kostnader	5	-43 958	-73 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-368 285</u>	<u>-363 815</u>
Summa rörelsekostnader		-4 383 716	-1 961 828
Rörelseresultat		-2 514 345	-101 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	92 824	87 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-29 054</u>	<u>-9 972</u>
Summa finansiella poster		63 770	77 932
Resultat efter finansiella poster		-2 450 575	-24 020
Resultat före skatt		-2 450 575	-24 020
Årets resultat		-2 450 575	-24 020

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 089 320	51 198 732
Inventarier, maskiner och installationer	8	<u>101 648</u>	<u>137 003</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>51 190 968</u>	<u>51 335 735</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 190 968</u>	<u>51 335 735</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12	9
Övriga fordringar	9	947 842	1 903 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>56 491</u>	<u>60 752</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 004 345	1 963 923
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		<u>4 949</u>	<u>4 949</u>
Summa kassa och bank		4 949	4 949
Summa omsättningstillgångar		<u>1 009 294</u>	<u>1 968 872</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 200 262</u>	<u>53 304 607</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 323 631	50 323 631
Fond för yttre underhåll		2 646 390	2 553 957
Kapitaltillskott		818 830	595 312
Summa bundet eget kapital		53 788 851	53 472 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 706 953	-1 590 500
Årets resultat		-2 450 575	-24 020
Summa fritt eget kapital		-4 157 528	-1 614 520
Summa eget kapital		49 631 323	51 858 380
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		110 438	82 448
Övriga skulder		52 000	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		406 501	311 779
Summa kortfristiga skulder		2 568 939	1 446 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 200 262	53 304 607

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 428 921	1 428 921
Hyror	426 305	415 398
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 314	7 348
Övriga hyresintäkter	-38	-19
	<u>1 866 502</u>	<u>1 851 648</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	-	7 868
Övrigt	<u>2 869</u>	<u>360</u>
Summa	<u>2 869</u>	<u>8 228</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	117 163	86 207
Städning	76 376	89 395
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 408	39 549
Trädgårdsskötsel	3 174	2 010
Snöröjning	15 833	32 775
Reparationer	104 721	140 673
El	679 304	276 941
Vatten	77 602	71 416
Sophämtning	86 537	74 688
Försäkringspremie	78 448	77 981
Avgäld	4 198	4 083
Fastighetsavgift bostäder	66 836	64 196
Fastighetskatt lokaler	55 930	51 730
Övriga fastighetskostnader	21 728	23 707
Kabel-tv/Bredband/IT	82 421	89 792
Förvaltningsarvode ekonomi	96 738	94 442
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 274	360
Panter och överlåtelser	14 493	6 248
Övriga externa tjänster	11 557	8 866
	<u>1 605 741</u>	<u>1 235 059</u>
Underhåll		
Tvättstuga	-	17 500
VA/Sanitet	9 167	6 171
Byggnad	-	41 580
Fasader	119 282	-
Fönster	2 237 283	223 913
	<u>3 971 473</u>	<u>1 524 223</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 971 473	1 524 223

By

B

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
	520	240
Porto / Telefon	27 313	-
Konsultarvode	-	57 675
Besiktning- och utredningskostnader	16 125	15 875
Revisionarvode	43 958	73 790
Summa		

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
	91 885	87 890
Brandkontoret, utdelning	939	14
Ränteintäkter	92 824	87 904
Summa		

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	34 587 300	34 587 300
-Byggnad	7 673 880	7 673 880
-Ombyggnad	223 518	-
-Nyanskaffningar, balkong	13 397 300	13 397 300
-Mark	55 881 998	55 658 480
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 459 748	-4 131 288
-Årets avskrivning enligt plan	-332 930	-328 460
	-4 792 678	-4 459 748
Redovisat värde vid årets slut	51 089 320	51 198 732
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 032 000	44 824 000
Mark	170 561 000	113 349 000
	230 593 000	158 173 000
Bostäder	225 000 000	153 000 000
Lokaler	5 593 000	5 173 000
	230 593 000	158 173 000





Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	516 971	516 971
	516 971	516 971
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-379 968	-344 613
-Årets avskrivning enligt plan	-35 355	-35 355
	-415 323	-379 968
Redovisat värde vid årets slut	101 648	137 003

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	13 315	20 155
Skattekontot	14 659	14 610
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	919 868	1 868 397
	947 842	1 903 162

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SHB, checkkonto	4 949	4 949
Summa	4 949	4 949

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek		1,57%	1 000 000	1 000 000	-
Stadshypotek		3,10%	1 000 000		1 000 000
			2 000 000		1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 000 000		-1 000 000
			-		-

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>18 750 000</u>	<u>18 750 000</u>
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 750 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Underskrifter

Stockholm 2023 - 03 - 22



Björn Åke Wilsenius



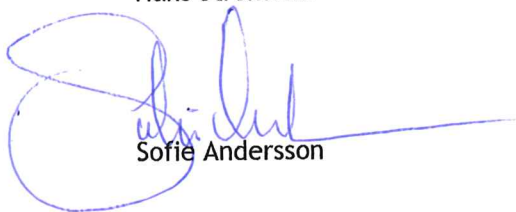
Katrin Eidefeldt



Hans Strömvall



Hans Sundström



Sofie Andersson



Heli Ainamo

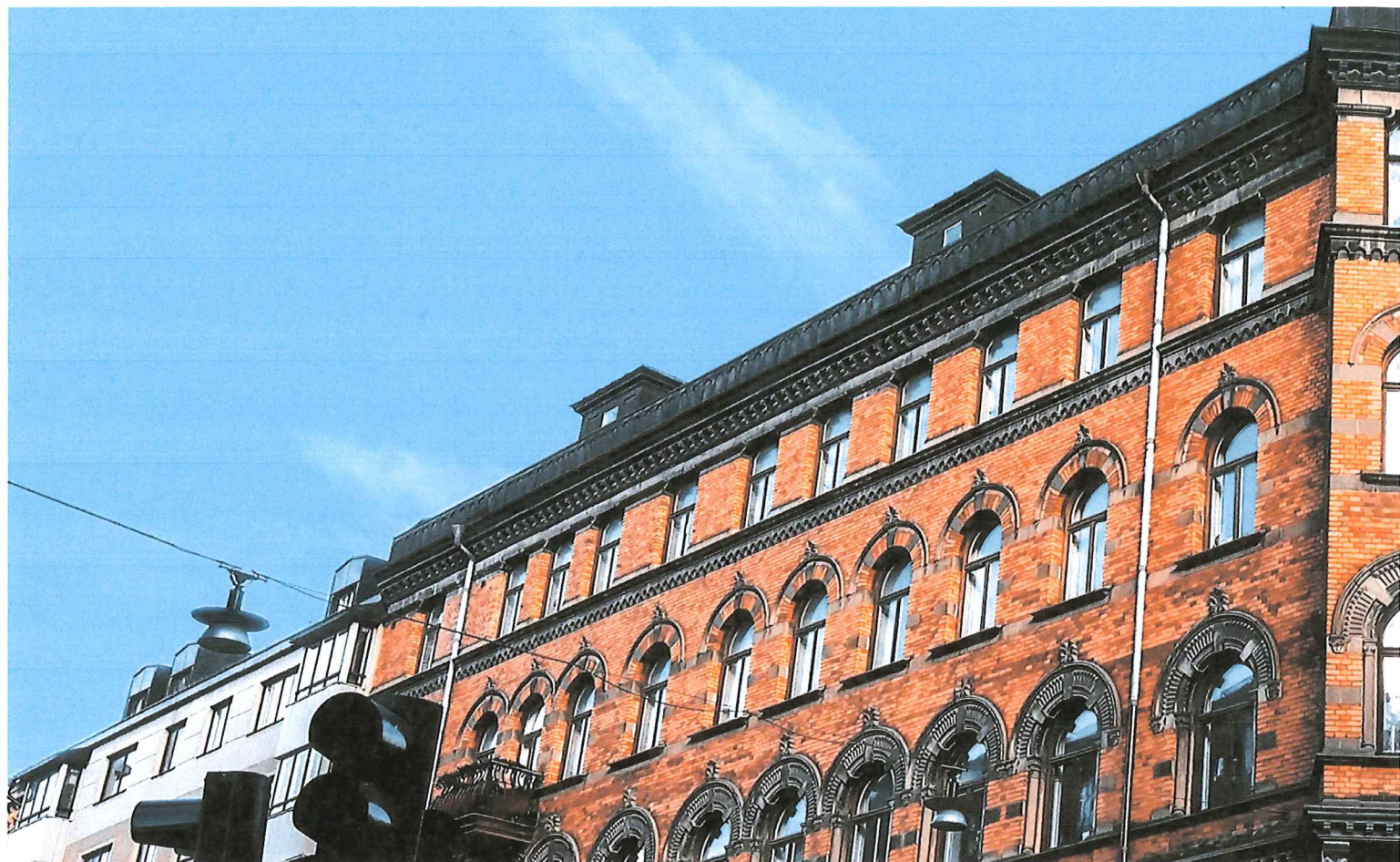
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 04 - 28



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Markus Sandgren



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pinus Strobilus

Org nr 769602-5357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pinus Strobilus 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 på 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Pinus Strobilus 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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

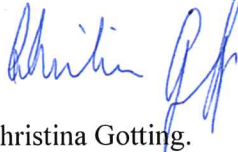
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2023-04-28



Christina Gotting.
Auktoriserad revisor



Markus Sandgren