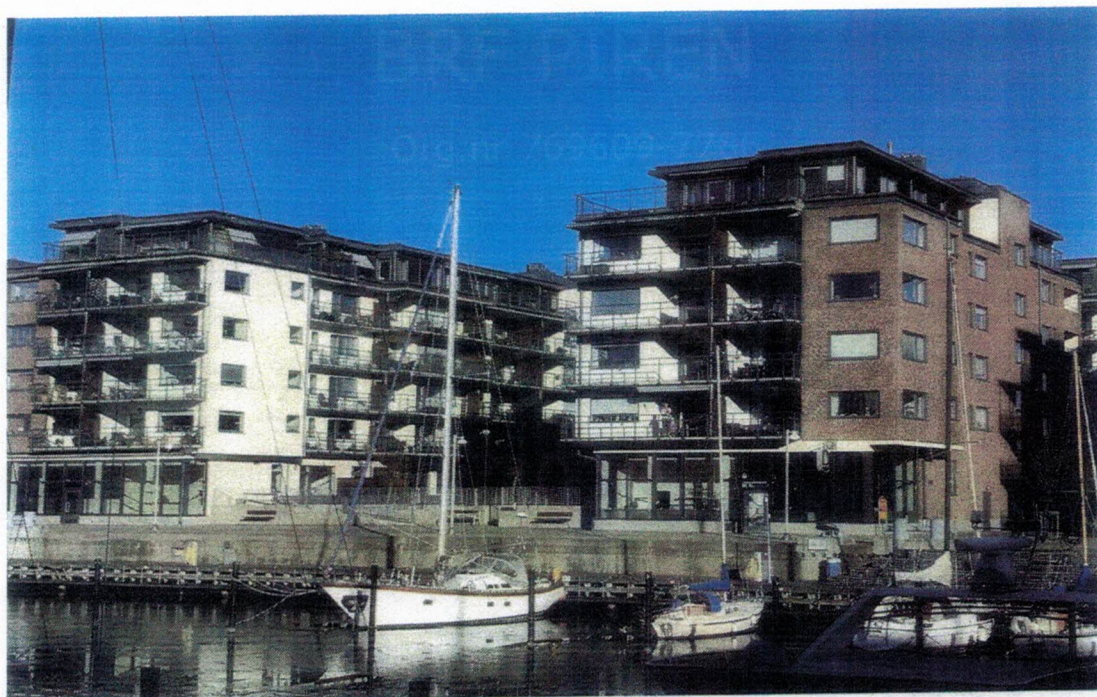


BRF PIREN

Org.nr 769609-7786

ÅRSREDOVISNING

2020



Brf Piren i februari 2017

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Belopp anges i kronor, om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Brf Piren registrerades hos Bolagsverket 2003-07-08 och ekonomisk plan 2004-06-22.
Nu gällande stadgar registrerades 2017-07-10. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2004 fastigheten Torrdockan 2 i Malmö, med adresserna Krankajen 14-20.
Här upplåter föreningen 75 st bostadsrättslägenheter med en total boyta på 6 454 kvm.

I markplan finns 2 st lokaler på vardera ca 57 kvm som upplåtes med hyresrätt enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Kontrakt t o m</u>	<u>Förlängning</u>	<u>Uppsägningstid</u>
Frisör	2021-12-31	1 år	6 mån
Kontor	2021-12-31	6 mån	6 mån

I källarplan finns garage med 62 st bilplatser samt 6 st MC-platser för uthyrning inom föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring/Söderberg & Partners.

Fastigheten ingår i följande gemensamhetsanläggningar/samfälligheter:		<u>Andel</u>
GA:2	Parkeringsyta mellan Brf Piren och Brf Fyren	50%
GA:3	Parkeringsyta mellan Brf Piren och Brf Kajmästaren	50%
GA:6	Torrdockans samfällighetsförening - avseende förvaltning av gångtytor och belysning på/vid Östra Dockpromenaden	12,5%

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som man lät upprätta 2010 och fortlöpande har utvecklat och uppdaterat.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-14 följande sammansättning:

Ewa Bertz	Ledamot	Ordförande
Nina Christoffersson	Ledamot	Kassör
Lotta Tengsmar	Ledamot	Sekreterare
Tagi Farzone	Ledamot	
Winifred Friberg	Ledamot	
Peter Gülich	Suppleant	
Matilda Larsson	Suppleant	
Johan Sundqvist	Suppleant	
Ludvig Nilsson	Suppleant	

ED W
WF ST

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelseansvarsförsäkring ingår i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Valberedning

Margaretha Ekborg (sammankallande), Göran Harrysson och Hans Svanström.

Revisor

EY, Ernst & Young AB

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel med firman Kaj på kajen samt med Flitiga Myran Allservice avseende städ och trädgårdsskötsel.
Fortsatt avtal med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Dock fick medlemmarna en avgiftsfri månad i juli 2020, vilket motsvarar en sänkning på 8,33%. Samma upplägg har beslutats gälla även 2021.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 12.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift för bostadsdelen uppgick för 2020 till 1.429 kr/lägenhet.
Fastighetsskatt erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, dit även garaget räknas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr/kvm lägenhetsyta och baseras på föreningens beslutade underhållsplan. Den höjdes därför till 30 kr/kvm fr o m 2016 och till 40 kr/kvm fr o m 2018. I samband med budget för 2021 beslutades att föreslagen avsättning i resultatdisposition skall höjas till 70 kr/kvm fr o m den avsättning som avser 2021.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 454 kvm)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift	633	633	633	633	633	633
Elkostnad, fastighetsel	31	31	45	36	35	31
Värmekostnad	72	78	76	70	68	72
VA-kostnad	26	25	23	22	22	22
Räntekostnad, lån	113	130	133	134	173	284
Låneskuld	9 274	9 693	9 731	9 933	10 173	10 467

EP WTF
W.F.

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 skall rak avskrivning beräknat på max 100 år tillämpas avseende byggnad, vilket gör att föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet för året men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar samt nyinvesteringar som skrives av påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Visas i följande enkla kassaflödesanalys:

Årets resultat	112 645
Årets avskrivning byggnad	1 579 735
Årets övriga avskrivningar	18 115
Årets amorteringar på fastighetslån	-2 700 000
Minskning av kortfristig fordran under året	48 344
Ökning av kortfristig skuld under året	22 053
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	-919 108

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Renoveringen har inte slutförts då en hel del kvarstår efter besiktning
- * Nytt städavtal har tecknats
- * Nytt avtal avseende trädgårdsskötsel har tecknats
- * Nytt, reducerat avtal med Kaj Sandgren avseende fastighetsskötsel har tecknats
- * Föreningen måste fr o m 2020 redovisa moms på EL-förbrukning som vidaredebiteras medlemmarna
- * Även detta år kunde föreningen ge sina medlemmar en årsavgiftsfri juli-månad
- * Lagning av läckage i källaren vid ingång D
- * Bilplats i gemensamhetsanläggningen med Brf Fyren som har varit utlånad till Brf Fyren sedan 1995 är nu återlämnad och kan hyras ut av föreningen
- * Höstträff även detta år och som även var väldigt välbesökt
- * Nyhetsbrevet har gått ut efter varje styrelsemöte

Med anledning av bl a Coronapandemin är det tyvärr en del som inte har blivit utfört:

- * Sandlådan
- * Fler cykelställ
- * Besiktning av fastigheten
- * AC i lokalhyresgästen Finanshusets lokal

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid
räkenskapsårets slut 111 st
räkenskapsårets början 111 st

Fördelat på 75 medlemslägenheter.

Under året har 7 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

ED WTF
WFA

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	4 846 594	4 861 240	4 851 617	4 844 362
Resultat efter finansiella poster	112 645	158 092	131 297	-17 392
Soliditet	67,9%	66,9%	66,8%	66,3%

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 245 700	2 025 501	440 564	158 092
Disposition av fg års resultat		258 160	-100 068	-158 092
Årets resultat				112 645
Belopp vid årets utgång	126 245 700	2 283 661	340 496	112 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	340 496,29 kr
Årets resultat	112 644,73 kr
	<u>453 141,02 kr</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar och underhållsplan, avsättes

258 160,00 kr

i ny räkning överföres

194 981,02 kr

453 141,02 kr

25 WIF
WIF

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 846 594	4 861 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	344 908	375 651
Summa rörelseintäkter		5 191 502	5 236 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 342 651	-2 225 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 583	-306 397
Styrelsearvoden	Not 6	-115 233	-114 641
Avskrivningar	Not 7	-1 597 850	-1 591 975
Summa rörelsekostnader		-4 350 317	-4 238 219
RÖRELSERESULTAT		841 185	998 672
Finansiella poster			
Räntekostnader		-728 540	-840 580
Summa finansiella poster		-728 540	-840 580
ÅRETS RESULTAT		112 645	158 092

EM WIF
LOF

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	187 277 462	188 857 197
Installationer	Not 9	<u>144 173</u>	<u>162 288</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		187 421 635	189 019 485
Summa anläggningstillgångar		187 421 635	189 019 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		165 348	151 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>60 440</u>	<u>122 717</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		225 788	274 132
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	<u>2 367 496</u>	<u>3 286 604</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 367 496	3 286 604
Summa omsättningstillgångar		2 593 284	3 560 736
SUMMA TILLGÅNGAR		190 014 919	192 580 221

SDJ
WF
LTF
AS

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	126 245 700	126 245 700
Fond för yttre underhåll	2 283 661	2 025 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>128 529 361</u>	<u>128 271 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	340 496	440 564
Årets resultat	112 645	158 092
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>453 141</u>	<u>598 656</u>
Summa eget kapital	128 982 502	128 869 857
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12 44 825 000	62 156 250
Summa långfristiga skulder	<u>44 825 000</u>	<u>62 156 250</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12 15 031 250	400 000
Leverantörsskulder	121 253	151 198
Skatteskulder	319 050	308 170
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 14 735 864	694 746
Summa kortfristiga skulder	<u>16 207 417</u>	<u>1 554 114</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	190 014 919	192 580 221

ED WTF
WE

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar/avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar till utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrivs). Utgifter för reparation och underhåll till ursprunglig nivå redovisas som kostnader. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år	
Installationer	10 år	(laddstationer för elbilar/AC-anläggningar lokaler)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och påverkar därmed inte resultaträkningen.

	2020	2019
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 088 469	4 088 469
Hysesintäkter, lokaler	177 131	184 628
Hysesintäkter, garage/parkering	580 994	588 143
	4 846 594	4 861 240
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elavgifter	244 950	318 839
Hysesintäkter, övernattningslgh	28 400	35 600
Överlåtelse- resp pantsättningsavgifter	14 144	11 830
Erhållna statliga bidrag	6 058	0
Övriga intäkter	51 356	9 382
	344 908	375 651
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	215 682	297 369
Snöröjning/saltning	4 995	7 187
Hissbesiktning	6 353	6 187
Bevakning/jour	4 435	4 435
Förbrukningsinventarier/material	8 865	3 617
Reparationer och underhåll	713 859	423 427
El, fastighets- o lägenhets-	441 948	519 228
Värme	465 487	500 319
VA	166 284	160 806
Sophantering/renhållning	73 368	69 112
Försäkringspremier	66 400	59 944
Samfällighetsavgift	13 500	16 000
Fastighets-skatt/avgift	161 475	157 575
	2 342 651	2 225 206

ED WIF
WFS

	2020	2019
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon/port-/hisstele	5 379	5 128
Kabel-tv-avgifter	50 246	49 564
Datakommunikation/bredband	76 924	76 884
Revisionsarvoden	16 625	14 750
Föreningskostnader	8 068	30 292
Förvaltningsarvode	78 280	76 372
Administration	33 130	41 264
Övriga förvaltningskostnader	128	500
Konsultarvoden	12 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 730	6 600
Bankkostnader	6 323	5 043
	294 583	306 397
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	94 667	92 833
Sociala avgifter	20 566	21 808
	115 233	114 641
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 579 735	1 579 735
Installationer	18 115	12 240
	1 597 850	1 591 975
	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	147 619 900	147 619 900
Ingående anskaffningsvärde mark	53 000 000	53 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 619 900	200 619 900
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-11 762 703	-10 182 968
Årets avskrivningar enligt plan	-1 579 735	-1 579 735
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-13 342 438	-11 762 703
Bokfört värde byggnader och mark	187 277 462	188 857 197
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 745 000	103 745 000
Taxeringsvärde mark	56 685 000	56 685 000
	160 430 000	160 430 000
Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler		
Bostäder	155 000 000	155 000 000
Lokaler	5 430 000	5 430 000
	160 430 000	160 430 000

EP WTF
WTF

	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Installationer		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffn.värde installationer	461 193	343 693
Årets anskaffningar	0	117 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	461 193	461 193
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar installationer	-298 905	-286 665
Årets avskrivningar enligt plan	-18 115	-12 240
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-317 020	-298 905
Bokfört värde installationer	144 173	162 288

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 638	12 540
Förutbetald bredbandsavgift	18 075	18 075
Förutbetald försäkringspremie	22 857	20 685
Övriga förutbet kostnader	6 870	6 730
Upplupna elavgifter (avräkn 31/12)	0	64 687
	60 440	122 717

Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 844	15 554
Bank, transaktionskonto	2 363 651	3 262 286
Bank, övriga konton	1	8 764
	2 367 496	3 286 604

	Ränta per	Låneskuld	Låneskuld	Slut-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	förfallodag
Nordea Hypotek	1,45%	10 000 000	10 000 000	2023-08-16
Nordea Hypotek	0,75%	7 225 000	7 625 000	2024-09-30
Nordea Hypotek	0,80%	13 000 000	15 000 000	2025-11-19
Nordea Hypotek	1,05%	8 000 000	8 300 000	2025-11-19
Stadshypotek	1,43%	6 031 250	6 031 250	2021-03-30 *)
Stadshypotek	1,25%	8 600 000	8 600 000	2021-12-30
Stadshypotek	1,40%	7 000 000	7 000 000	2022-06-30
		59 856 250	62 556 250	
Kortfristig del av fastighetslån		-15 031 250	-400 000	
Långfristig del av fastighetslån		44 825 000	62 156 250	

Kortfristig del är fr o m 2020 både amorteringar och lån med slutförfallodag inom 12 mån.

*) hela lånet övergick 2021-03-30 i nytt lån med löptid 5 år och 1,08 % ränta

Not 13 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	74 424 200	74 424 200

EM WTF
WFS

	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	47 998	49 092
Upplupen FV-kostnad	62 110	66 604
Upplupna styrelsearvoden	63 067	62 000
Upplupna soc avg, styr.arvoden	16 825	14 765
Upplupet revisionsarvode	16 000	15 000
Upplupna räntekostnader	74 425	70 669
Övriga upplupna kostnader	0	11 143
Förutbet el-avgifter (avräkn 31/12)	1 412	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	454 027	405 473
	<u>735 864</u>	<u>694 746</u>


Not 15 Väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen följer löpande händelserna i omvärlden och samhället med anledning av spridningen av coronaviruset (Covid 19) och hur det skulle kunna påverka föreningens finansiella ställning. Då utgången av pandemin och dess följdverkningar på samhället och ekonomin är oklar kan styrelsen i nuläget inte bedöma vilken effekt det skulle kunna få för föreningens verksamhet under 2021 och kommande år.

Malmö den 28 / 5 2021


Ewa Bertz
Ordförande


Lotta Tengsmar
Sekreterare

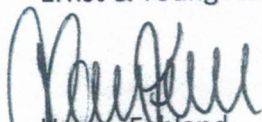

Nina Christoffersson
Ledamot


Winifred Friberg
Ledamot


Tagi Farzone
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 / 5 2021

Ernst & Young AB


Hanna Fenland
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piren, org.nr 769609-7786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piren för år 2020.

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 2020 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Piren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggsamt 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
- 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 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 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 räkenskaper. 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.

Malmö 2021-05-31

Ernst & Young AB

Hanna Fehlsjö
Auktoriserad revisor

PM efter avslutad revision

BRF Piren

Räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31

Till: Styrelsen i Brf Piren

Från: Hanna Fehland, Ernst & Young AB

Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2020. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen:

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Räkenskapsrevisionen:

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Underhållsplan

Vi noterar att föreningen har upprättat en ny underhållsplan som avser perioden 2021-2036. Enligt denna uppgår kostnaderna för framtida underhåll till 10,6 MSEK inkl. moms vilket skulle ge en årlig avsättning till yttre fond på ca 704 TSEK. Enligt upprättad budget för 2021 planeras avsättning att höjas från 40 SEK/kvm till 70 SEK /kvm.

Vi rekommenderar styrelsen att säkerställa att nivån på avsättningen till yttre fond är fortsatt tillräcklig framgent med hänsyn till den uppdaterade underhållsplanen och planerade underhåll.

Slutsats:

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några andra brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Malmö 2021-05-31

Med vänliga hälsningar,



Hanna Fehland

Auktoriserad revisor