

BRF PIREN

Org.nr 769609-7786

ÅRSREDOVISNING 2023



H1zuraQl0-SJxw0HTQeA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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 har sitt säte i Malmö. Nu gällande stadgar registrerades 2017-07-10. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed en äkta förening.

Föreningens fastighet

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

I markplan finns 2 st affärslokaler på vardera ca 57 kvm som upplåtes med hyresrätt:

<u>Verksamhet</u>	<u>Kontrakt t o m</u>	<u>Förlängning</u>	<u>Uppsägningstid</u>
Frisör	2026-12-01	3 år	6 mån
Kontor	2024-12-31	1 år	6 mån

I källarplan finns garage med 6 st MC-platser och 62 st bilplatser för uthyrning inom föreningen, varav 9 st bilplatser hyrs ut med tillgång till elbilsladdare.

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 underhållsplan upprättad 2022 som sträcker sig över åren 2022 - 2052.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-03 följande sammansättning:

Helena Sund	Ledamot	Ordförande
Fredrik Christiansson	Ledamot	Kassör
Alexandra Johansson	Ledamot	Sekreterare
Harlen Seow	Ledamot	
Dennis Carlsson	Ledamot	
Peter Gülich	Suppleant	
Tony Sjöstedt	Suppleant	
Maria Andersson	Suppleant	
Kajsa Nyström	Suppleant	



H1zuraQI0-SJxw0HTQeA

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

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

Styrelseansvarsförsäkring ingår i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Valberedning

Ewa Bertz (sammankallande), Carl Ervér, Maria Fermgård och Anna Callmer.

Revisor

Dillon AB, företräd av Sandra Törnblad

Förvaltning

Fastighetsskötsel/Trappstäd	Bredablick Förvaltning
Skötsel av innergård/trädgård	Gröna Gården AB
Snöröjning/halkbekämpning	FASTAB Service AB
Brandskydd	Firesafe Sverige AB
Hissar	Kone AB
Kabel-tv	Tele2 (fd ComHem)
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Brf-Konsult i Lund AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Beslut har tagits om en höjning med 5 % fr o m 2024-04-01

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 12.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostadsdelen var 2023 1.589 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 har därför successivt höjts och är i årets förslag till avsättning, i resultatdispositionen, 105 kr/kvm. Beslut har tagits att föreslagen avsättning skall höjas till 120 kr/kvm fr o m den avsättning som avser 2024.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 454 kvm)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgift (exkl eldeb)	691	691	633	633	633	633
Elkostnad, fastighets-el	42	64	36	31	31	45
Värmekostnad	86	81	76	72	78	76
VA-kostnad	33	28	27	26	25	23
Räntekostnad, lån	127	104	99	113	130	133
Låneskuld	8 693			9 274	9 693	9 731

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 skall rak avskrivning på max 100 år tillämpas avseende byggnad, varför föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet för året men *inte* föreningens likviditet. Medan amorteringar samt inköp av nyinvesteringar som skrivs av påverkar föreningens likviditet men *inte* resultat. Vilket för 2023 ger följande analys:

Årets resultat	105 458
Årets avskrivning byggnad	1 579 735
Årets övriga avskrivningar	93 958
Årets amorteringar på fastighetslån	-1 650 000
Minskning av kortfristig fordran under året	158 225
Ökning av kortfristig skuld under året	101 756
Nyinvesteringar (inventarier som avskrivs)	0
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	389 132

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

G Cloud installerat till laddplatser i garaget

Hjärtstartare inköpt och har satts upp i trapphus C

Inköp av brandsläckare till respektive trapphus samt hyreslokaler

Möt din styrelse - kvällsmöte som välkomnar samtliga medlemmar

10 nyhetsbrev har sänts ut via mail och uppsatt i trapphusen

Elstöd har sökts och erhållits. Del av elstödet betalades ut via oktober-avin till medlemmar och lokalhyregäster baserat på deras förbrukning okt-sept 2021/2022

Ny allmänbelysning till Finanshuset

Plantering nytt träd på parkering mot Brf Fyren

Nya ljuspollare mot Brf Kajmästaren

Extra amortering av lån med 1 250 000 kr

Omläggning av ett av föreningens fastighetslån gjordes i augusti, ny löptid är till 2028-09-01

Placering likvida medel, 1 300 000 kr på kortare fasträntekonto

3 styrelsemöten med Torrdockans samfällighetsförening

Kvarstående åtgärder efter JM:s slutbesiktning efter renoveringen har fortlöpt år 2023, beräknas slutföras våren 2024

Höstfest med pizza och mingel på gården

Glöggmingel på gården, som var välbesökt och uppskattat

Defekt dagvattenpump åtgärdad

Sedumtaket har renoverats. Sticklingar har blivit utplacerade, samt tillskott av näring

Sagt upp avtal med Kone gällande hiss-service

Tagit beslut om avgiftshöjning med 5 % från 2024-04-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid

räkenskapsårets slut 113

räkenskapsårets början 112

fördelat på 75 st medlemslägenheter.

Under året har 3 st överlåtelser skett.

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

Flerårsöversikt

kvm = kvadratmeter, uppgår till 8293 inkl lokaler/garage. Boyta=6454 kvm

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	5 246 652	5 259 352	4 856 419	4 846 594
Resultat efter finansiella poster	105 458	-58 390	358 646	112 645
Soliditet	69,1%	68,6%	68,0%	67,9%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (inkl eldeb)	767	776	678	671
Skuldsättning per kvm	6 765	6 964	7 133	7 218
Sparande per kvm *)	207	195	235	201
Räntekänslighet	11	12	14	14
Energikostnad (EL/FV/VA) per kvm	184	200	143	129
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	8 693	8 949	9 166	9 274
Årsavgifter / totala rörelseintäkter	82%	84%	84%	83%

*) 2023: Avdrag för försäkringsersättn samt tillägg för skadekostnad ingår i det justerade resultatet

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 245 700	2 993 601	101 847	-58 390
Disposition av fg års resultat		451 780	-510 170	58 390
Årets resultat				105 458
Belopp vid årets utgång	126 245 700	3 445 381	-408 323	105 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-408 322,68 kr
Årets resultat	105 458,48 kr
	-302 864,20 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar och underhållsplan, avsättes

i ny räkning överföres

677 670,00 kr

-980 534,20 kr

-302 864,20 kr

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 246 652	5 259 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	798 380	677 712
Summa rörelseintäkter		6 045 032	5 937 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 967 141	-3 108 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 407	-394 407
Styrelsearvoden	Not 6	-193 761	-133 591
Avskrivningar	Not 7	-1 673 693	-1 691 292
Summa rörelsekostnader		-5 167 002	-5 328 023
RÖRELSERESULTAT		878 030	609 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 444	2 473
Räntekostnader		-821 016	-669 904
Summa finansiella poster		-772 572	-667 431
ÅRETS RESULTAT		105 458	-58 390

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	182 538 257	184 117 992
Installationer	Not 9	<u>1 051 793</u>	<u>1 145 751</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		183 590 050	185 263 743
Summa anläggningstillgångar		183 590 050	185 263 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		172 882	164 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>120 750</u>	<u>287 145</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		293 632	451 857
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	<u>3 256 822</u>	<u>2 867 689</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 256 822	2 867 689
Summa omsättningstillgångar		3 550 454	3 319 546
SUMMA TILLGÅNGAR		187 140 504	188 583 289

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 245 700	126 245 700
Fond för yttre underhåll		3 445 381	2 993 601
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>129 691 081</i>	<i>129 239 301</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-408 322	101 847
Årets resultat		105 458	-58 390
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-302 864</i>	<i>43 457</i>
Summa eget kapital		129 388 217	129 282 758
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	50 081 250	47 356 250
Summa långfristiga skulder		50 081 250	47 356 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 025 000	10 400 000
Leverantörsskulder		212 006	267 438
Skatteskulder		344 060	333 130
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 14	1 089 971	943 713
Summa kortfristiga skulder		7 671 037	11 944 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 140 504	188 583 289

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	878 030	609 041
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 673 693	1 691 292
	2 551 723	2 300 333
Erhållen ränta	48 444	2 473
Erlagd ränta	-802 666	-622 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 797 501	1 680 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	158 225	-42 835
Ökning/minskning av rörelseskulder	83 406	-96 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 039 132	1 541 032
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-993 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-993 437
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 650 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 650 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	389 132	-852 405
Likvida medel vid årets början	2 867 690	3 720 094
Likvida medel vid årets slut	3 256 822	2 867 689

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Installationer	10-15 år

Föreningens fond för yttre underhåll

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

	2023	2022
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 460 148	4 460 148
Hysesintäkter, lokaler	204 365	198 828
Hysesintäkter, garage/parkering	582 139	600 376
	5 246 652	5 259 352
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
EL-debitering (./. utbet elstöd)	344 959	547 317
Hysesintäkter, övernattningslgh	47 750	34 600
Avgifter elbilsaddplats	23 697	15 279
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	8 167	16 576
Försäkringsersättningar	57 131	0
Statligt elstöd (inkl det som utbet till resp lgh)	276 047	0
Övriga intäkter	40 629	63 940
	798 380	677 712
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	188 066	196 111
Trädgårdsskötsel enl avtal	89 536	83 841
Snöröjning/saltning	22 462	18 924
Hissbesiktning	6 988	6 626
Brandskydd	59 335	42 567
Förbrukningsinventarier/material	18 741	16 138
Reparationer och underhåll	659 485	724 810
El, fastighets- och lägenhets-	758 883	962 465
Värme	556 081	520 608
VA	214 964	182 458
Sophantering/renhållning	92 164	80 761
Försäkringspremier	112 281	90 519
Samfällighetsavgift	13 500	13 500
Fastighets-skatt/avgift	174 655	169 405
	5 717 141	3 108 733

	2023	2022
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon/port-/hisstele	11 517	9 642
Kabel-tv-avgifter	57 262	51 794
Bredband/internet/hemsida	76 924	76 924
Revisionsarvoden	17 125	20 625
Föreningskostnader	43 466	26 972
Förvaltningsarvode	84 300	82 240
Administration	23 016	36 986
Övriga förvaltningskostnader	5 626	459
Konsultarvoden	0	74 637
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	6 940
Bankkostnader	6 131	7 188
	332 407	394 407
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	149 600	102 200
Sociala avgifter	44 161	31 391
(2023 avser pga ändrad redovisningsmetod 1,33 år)	193 761	133 591
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 579 735	1 579 735
Installationer	93 958	111 557
	1 673 693	1 691 292
	2023-12-31	2022-12-31
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	-16 501 908	-14 922 173
Årets avskrivningar enligt plan	-1 579 735	-1 579 735
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-18 081 643	-16 501 908
Bokfört värde byggnader och mark	182 538 257	184 117 992
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde mark	51 548 000	51 548 000
	183 548 000	183 548 000
Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler		
Bostäder	178 000 000	178 000 000
Lokaler	5 548 000	5 548 000
	183 548 000	183 548 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Installationer		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffn.värde installationer	1 592 443	599 006
Årets anskaffningar	0	993 437
Bokf utrangerade elbilsaddare (2022)	-63 655	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 528 788	1 592 443
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar installationer	-446 692	-335 135
Årets avskrivningar enligt plan	-93 958	-111 557
Bokf utrangerade elbilsaddare (restvärde avskr 2022)	63 655	0
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-476 995	-446 692
Bokfört värde installationer	1 051 793	1 145 751

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt arvode fastighetsskötsel	41 036	39 525
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 202	14 185
Förutbetald bredbandsavgift	18 075	18 075
Förutbetald försäkringspremie	39 397	33 488
Övriga förutbet kostnader	7 040	7 040
Upplupna EL-intäkter (avräkn 31/12)	0	174 832
	120 750	287 145

Not 11 Kassa och bank		
Bank, transaktionskonto	1 956 822	2 867 689
Bank, placeringskonto	1 300 000	0
	3 256 822	2 867 689

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
	Ränta per	Låneskuld	Låneskuld	Slutför-
	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	fallodag
Nordea Hypotek	-	0	10 000 000	-
Nordea Hypotek	0,75%	6 025 000	6 425 000	2024-09-18
Nordea Hypotek	0,80%	13 000 000	13 000 000	2025-11-19
Nordea Hypotek	0,80%	8 000 000	8 000 000	2025-11-19
Stadshypotek	1,08%	5 431 250	5 431 250	2026-03-30
Stadshypotek	0,99%	8 600 000	8 600 000	2026-12-01
Stadshypotek	3,71%	6 300 000	6 300 000	2027-06-30
Stadshypotek	4,23%	8 750 000	0	2028-09-01
		56 106 250	57 756 250	
Kortfristig del av fastighetslån		-6 025 000	-10 400 000	
Långfristig del av fastighetslån		50 081 250	47 356 250	

Kortfristig del: Amortering nästkommande år samt lån med slutförfallodag inom 12 mån.

Not 13 Ställda säkerheter	
Fastighetsinteckningar	



74 424 200

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	118 921	117 292
Upplupen FV-kostnad	84 737	93 057
Upplupna VA- och renhållningskostnader	23 720	0
Upplupen underhållskostnad	0	38 008
Upplupna styrelsearvoden	114 600	70 000
Upplupna soc avg, styr.arvoden	36 007	21 994
Upplupet revisionsarvode	17 500	19 500
Upplupna räntekostnader	122 360	104 010
Förutbet el-intäkter (avräkn avflyttade)	73 452	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	498 674	479 852
	1 089 971	943 713

Malmö den / 2024

Helena Sund
Ordförande

Fredrik Christiansson
Ledamot

Dennis Carlsson
Ledamot

Alexandra Johansson
Ledamot

Harlen Seow
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.



H1zuraQI0-SJxw0HTQeA

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 Bostadsrättsföreningen Piren för räkenskapsåret 2023 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



H1zuraQI0-SJxw0HTQeA



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 09:04

SENT BY OWNER:

Sandra Törnblad • 10.04.2024 09:53

DOCUMENT ID:

SJxwOHTQeA

ENVELOPE ID:

H1zuraQl0-SJxwOHTQeA

DOCUMENT NAME:

0- Årsredovisning och RB Piren för signering.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HELENA SUND helsund02@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2024 10:17 10.04.2024 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/30) IP: 94.255.223.31
Fredrik Christiansson fredrik.christiansson@vinge.se	 Signed Authenticated	10.04.2024 10:39 10.04.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/12) IP: 84.17.219.30
HARLEN SEOW harlseow@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2024 11:56 10.04.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/03) IP: 46.246.8.150
Alexandra Johansson alexandrajohansson_@outlook.com	 Signed Authenticated	10.04.2024 13:02 10.04.2024 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/21) IP: 213.80.110.199
DENNIS CARLSSON denniscarlsson87@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2024 13:04 10.04.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/18) IP: 85.228.207.154
Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 09:04 11.04.2024 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/27) IP: 188.150.231.40

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed