

BRF PIREN

Org.nr 769609-7786

ÅRSREDOVISNING 2024



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

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. Det finns även en gästlägenhet för dygnsuthyrning till medlemmarna.

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	2025-12-31	1 år	6 mån

I källarplan finns garage med 6 st MC-platser och 62 st bilplatser för uthyrning inom föreningen, varav 30 st bilplatser 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 2024-05-14 följande sammansättning:

Helena Sund	Ledamot	Ordförande
Fredrik Christiansson	Ledamot	Kassör
Alexandra Johansson	Ledamot	Sekreterare
Harlen Seow	Ledamot	
Britt-Marie Johansson	Ledamot	
Maria Andersson	Suppleant	
Tony Sjöstedt	Suppleant	
Carl-Johan Arvidsson	Suppleant	
Magdalena Titze	Suppleant	

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 auktoriserad revisor 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 t o m 30/6, ALT Hiss fr o m 1/7
Kabel-tv	Tele2 (fd ComHem)
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Brf-Konsult i Lund AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m 2024-04-01. Ingen höjning är beslutad för 2025.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 12.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostadsdelen var 2024 1.630 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 uppgår i årets förslag till avsättning i resultatdispositionen till 120 kr/kvm.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 454 kvm)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgift (exkl eldeb)	717	691	691	633	633	633
Elkostnad, fastighets-el	33	42	64	36	31	31
Värmekostnad	104	86	81	76	72	78
VA-kostnad	39	33	28	27	26	25
Räntekostnad, lån	154	127	104	99	113	130
Låneskuld	8 631	8 693	8 949	9 166	9 274	9 693

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avsättning till underhållsfond har höjts till 120 kr/ m2 från år 2024
- Ny motor till garageporten installerad
- Garagestädning genomförd
- Insamling av kläder i samarbete med Röda Korset
- Nytt elavtal med E-ON
- Nytt avtal med ALT Hiss AB gällande hiss-service från 24-07-01
- Byte till 4G nödtelefoner i hissar
- Underhåll gästlägenhet
- Höstfest med pizza och mingel på gården
- Byte av ekonomisk förvaltare till Nabo från år 2025
- Elbils-platser utökats till 30 platser, bidrag beviljat med 50% av kostnaden
- Sotning och OVK besiktning utförd i lägenheter & garage
- Påfyllnad av grus på parkeringsytor utomhus
- Glöggmingel på gården
- Möt din styrelse- kvällsmöte som välkomnar samtliga medlemmar
- Sandlådan borttagen, ska ersättas år 2025
- Omläggning av ett av föreningens fastighetslån gjordes i september, ny löptid är till 26-09-16
- 9 nyhetsbrev har sänts ut via mail och uppsatt i trapphusen
- 3 styrelsemöten samt årsstämma för Torrdockans samfällighetsförening
- Gästlägenheten var uthyrd 184 dygn under 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid

räkenskapsårets slut: 112

räkenskapsårets början: 113

fördelat på 75 st medlemslägenheter.

Under året har 4 st överlåtelse 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>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	5 416 101	5 246 652	5 259 352	4 856 419
Resultat efter finansiella poster	-110 292	105 458	-58 390	358 646
Soliditet	69,4%	69,1%	68,6%	68,0%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (<i>inkl eldeb</i>)	780	767	776	678
Skuldsättning per kvm	6 717	6 765	6 964	7 133
Sparande per kvm *)	199	207	195	235
Räntekänslighet	11	11	12	14
Energikostnad (EL/FV/VA) per kvm	186	184	200	143
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	8 631	8 693	8 949	9 166
Årsavgifter / totala rörelseintäkter	85%	82%	84%	84%

Uppllysning vid förlust

Den för året redovisade förlusten beror på den höga årliga avskrivningen på föreningens byggnad. Denna påverkar ej likviditeten, men bör ändå till övervägande del rymmas inom ramen för uttag av årsavgifter, vilket den gör, och blir därmed ett indirekt sparande. Föreningen har dessutom under årens lopp amorterat ner föreningens lån med ca 19 Mkr, vilket bör ha frigjort låneutrymme för att finansiera kommande underhållsåtgärder av större slag. Därmed kan föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden anses vara tillgodosedd.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 245 700	3 445 381	-408 323	105 458
Disposition av fg års resultat		677 670	-572 211	-105 458
Årets resultat				-110 292
Belopp vid årets utgång	126 245 700	4 123 051	-980 534	-110 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-980 534,00 kr
Årets resultat	-110 292,00 kr
	-1 090 826,00 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

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

774 480,00 kr

i ny räkning överföres

-1 865 306,00 kr

-1 090 826,00 kr

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 416 101	5 246 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	531 864	798 380
Summa rörelseintäkter		5 947 965	6 045 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 818 870	-2 967 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 525	-332 407
Styrelsearvoden	Not 6	-190 715	-193 761
Avskrivningar	Not 7	-1 767 368	-1 673 693
Summa rörelsekostnader		-5 136 478	-5 167 002
RÖRELSERESULTAT		811 487	878 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 747	48 444
Räntekostnader		-991 526	-821 016
Summa finansiella poster		-921 779	-772 572
ÅRETS RESULTAT		-110 292	105 458

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	180 958 522	182 538 257
Installationer	Not 9	<u>1 153 660</u>	<u>1 051 793</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		182 112 182	183 590 050
Summa anläggningstillgångar		182 112 182	183 590 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		928 150	172 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>126 246</u>	<u>120 750</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 054 396	293 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	<u>3 125 184</u>	<u>3 256 822</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 125 184	3 256 822
Summa omsättningstillgångar		4 179 580	3 550 454
SUMMA TILLGÅNGAR		186 291 762	187 140 504

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 245 700	126 245 700
Fond för yttre underhåll		4 123 051	3 445 381
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>130 368 751</i>	<i>129 691 081</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-980 534	-408 322
Årets resultat		-110 292	105 458
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 090 826</i>	<i>-302 864</i>
Summa eget kapital		129 277 925	129 388 217
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	34 306 250	50 081 250
Summa långfristiga skulder		34 306 250	50 081 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 400 000	6 025 000
Leverantörsskulder		265 294	212 006
Skatteskulder		352 385	344 060
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 14	689 908	1 089 971
Summa kortfristiga skulder		22 707 587	7 671 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 291 762	187 140 504

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	811 487	878 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 767 368	1 673 693
	2 578 855	2 551 723
Erhållen ränta	69 747	48 444
Erlagd ränta	-986 168	-802 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 662 434	1 797 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-155 633	158 225
Ökning/minskning av rörelseskulder	-343 808	83 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 162 993	2 039 132
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-289 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-289 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-1 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-1 650 000
Årets kassaflöde	473 493	389 132
Likvida medel vid årets början	3 256 822	2 867 690
Likvida medel vid årets slut	3 730 315	3 256 822

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) samt BFNAR 2023:1 som innehåller kompletterande regler till BFNAR 2016:10.

Belopp anges i svenska kronor, om inget annat anges.

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.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen samt nästkommande års avtalade amortering redovisas som kortfristig skuld.

	2024	2023
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 627 242	4 460 148
Hysesintäkter, lokaler	213 112	204 365
Hysesintäkter, garage/parkering	575 747	582 139
	5 416 101	5 246 652

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
EL-debitering (./. utbet elstöd)	408 422	344 959
Avgifter elbilsaddplats	32 966	23 697
Avgifter AC-tilägg lokaler	19 760	19 199
Hysesintäkter, övernattningslgh	46 000	47 750
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	10 789	8 167
Försäkringsersättningar	0	57 131
Statligt elstöd (inkl det som utbet till resp lgh)	0	276 047
Övriga intäkter	13 927	21 430
	531 864	798 380

	2024	2023
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	208 568	188 066
Trädgårdsskötsel enl avtal	93 244	89 536
Snöröjning/saltning	15 312	22 462
OVK (oblig vent.kontroll)	72 000	0
Hissbesiktning	8 145	6 988
Brandskydd	11 387	59 335
Förbrukningsinventarier/material	1 068	18 741
Reparationer och underhåll	489 954	659 485
El, fastighets- och lägenhets-	623 974	758 883
Värme	670 054	556 081
VA	249 476	214 964
Sophantering/renhållning	56 676	92 164
Försäkringspremier	125 282	112 281
Samfällighetsavgift	16 000	13 500
Fastighets-skatt/avgift	177 730	174 655
	2 818 870	2 967 141
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon/port-/hisstele	13 719	11 517
Kabel-tv-avgifter	60 977	57 262
Bredband/internet/hemsida	77 050	76 924
Revisionsarvoden	25 375	17 125
Föreningskostnader	39 966	43 466
Förvaltningsarvode	86 404	84 300
Administration	25 798	23 016
Övriga förvaltningskostnader	1 376	5 626
Konsultarvoden	15 938	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Bankkostnader	5 882	6 131
	359 525	332 407
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	147 000	149 600
Sociala avgifter	43 715	44 161
(2023 avser pga ändrad redovisningsmetod 1,33 år)	190 715	193 761
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 579 735	1 579 735
Installationer	187 633	93 958
	1 767 368	1 673 693

	2024-12-31	2023-12-31
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	-18 081 643	-16 501 908
Årets avskrivningar enligt plan	-1 579 735	-1 579 735
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-19 661 378	-18 081 643
Bokfört värde byggnader och mark	180 958 522	182 538 257
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
Not 9 Installationer		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffn.värde installationer	1 528 788	1 592 443
Årets anskaffningar	289 500	0
Bokf utrangerade elbilsladdare	-85 000	-63 655
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 733 288	1 528 788
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar installationer	-476 995	-446 692
Årets avskrivningar enligt plan	-187 633	-93 958
Bokf utrangerade elbilsladdare	85 000	63 655
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-579 628	-476 995
Bokfört värde installationer	1 153 660	1 051 793
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt arvode fastighetsskötsel	42 697	41 036
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 491	15 202
Förutbetald bredbandsavgift	18 075	18 075
Förutbetald försäkringspremie	42 943	39 397
Övriga förutbet kostnader	7 040	7 040
	126 246	120 750
Not 11 Kassa och bank		
Bank, transaktionskonto	1 825 184	1 956 822
Bank, placeringskonto	1 300 000	1 300 000
	3 125 184	3 256 822

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

	Ränta per 2024-12-31	Låneskuld 2024-12-31	Låneskuld 2023-12-31	Slut- förfallodag
Nordea Hypotek	2,70%	5 625 000	6 025 000	2026-09-16
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	8 750 000	2028-09-01
		55 706 250	56 106 250	
Kortfristig del av fastighetslån		-21 400 000	-6 025 000	
Långfristig del av fastighetslån		34 306 250	50 081 250	

Not 13 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	74 424 200	74 424 200
------------------------	------------	------------

Not 14 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	61 561	118 921
Upplupen FV-kostnad	108 332	84 737
Upplupna VA- och renhållningskostnader	23 484	23 720
Upplupna styrelsearvoden	147 000	114 600
Upplupna soc avg, styr.arvoden	46 187	36 007
Upplupet revisionsarvode	20 000	17 500
Upplupna räntekostnader	127 718	122 360
Förutbetalda el-intäkter (avräkn 31/12)	139 034	73 452
Förutbetalda årsavgifter/hyror	16 592	498 674
	689 908	1 089 971

Malmö den / 2025

Helena Sund
Ordförande

Fredrik Christiansson
Ledamot

Harlen Seow
Ledamot

Alexandra Johansson
Ledamot

Britt-Marie Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2025

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Piren för räkenskapsåret 2020 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544755777

Dokument

O- ÅR+RB 2024 Piren
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-04-22 08:26:54 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-04-22 11:36:33 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Harlen Seow (HS1)
harlseow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARLEN SEOW"
Signerade 2025-04-22 09:12:31 CEST (+0200)

Alexandra Johansson (AJ)
alexandrajohansson_@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Johansson"
Signerade 2025-04-22 10:29:53 CEST (+0200)

Britt-Marie Johansson (BJ)
brittmarie.johansson@nordtrend.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARIE JOHANSSON"
Signerade 2025-04-22 08:42:15 CEST (+0200)

Fredrik Christiansson (FC)
fredrik.christiansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Christiansson"
Signerade 2025-04-22 09:01:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544755777

Helena Sund (HS2)
helsund02@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA SUND"
Signerade 2025-04-22 08:58:12 CEST (+0200)*

Sandra Törnblad (ST)
sandra.tornblad@dillon.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Linnea Törnblad"
Signerade 2025-04-22 11:36:33 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

