

BRF PIREN

Org.nr 769609-7786

ÅRSREDOVISNING

2018



Brf Piren i februari 2017

TR
V
B

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Fastigheten Torrdockan 2, med adresserna Krankajen 14-20, Malmö, ägs sedan 2004 av föreningen. Den inrymmer 75 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, med en total boyta på 6 454 kvm. I markplan finns 2 st lokaler som upplåtes med hyresrätt och i källarplan finns garage med 62 st bilplatser samt 6 st MC-platser för uthyrning inom föreningen.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Frisör	57 kvm	kontrakt t o m 2019-12-31, förlängs 1 år i taget vid utebliven uppsägning
Kontor	57 kvm	kontrakt t o m 2020-03-31, förlängs 1 år i taget vid utebliven uppsägning

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 gångytor och belysning på/vid Östra Dockpromenaden	12,5%

Byggnadens tekniska status

Styrelsen har inspekterat fastigheten i september månad 2018 och funnit den i gott skick. Identifierade behov av underhåll har åtgärdats eller kommer att åtgärdas under 2018. Föreningen följer en underhållsplan som man lät upprätta 2010 och fortlöpande har utvecklat och uppdaterat.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-14 följande sammansättning:

Ewa Bertz	Ledamot	Ordförande
Bengt Liljegren	Ledamot	Kassör och vice ordf
Lotta Tengsmar	Ledamot	Sekreterare
Tagi Farzone	Ledamot	
Sven Danielsson	Ledamot	
Winifred Friberg	Suppleant	
Claes Brandt	Suppleant	
Malin Olsson	Suppleant	
Ulf Gustavsson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelseansvarsförsäkring ingår i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Valberedning

Jan Jölle (sammankallande), Lars Andersson, Peter Ander och Hans Svanström.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel med firman Kaj på kajen samt 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 2018, vilket motsvarar en sänkning på 8,33%. Avsikten är att årsavgifterna ska vara fortsatt oförändrade under 2019.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 11.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift för bostadsdelen uppgick för 2018 till 1.337 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.

Avsättningen höjdes till 30 kr/kvm fr o m 2016 och till 40 kr/kvm fr o m 2018.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 454 kvm)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgift	633	633	633	633	691	691
Elkostnad, fastighetsel	45	36	35	31	34	34
Värmekostnad	76	70	68	72	74	79
VA-kostnad	23	22	22	22	23	22
Räntekostnad	133	134	173	284	326	395
Låneskuld	9 731	9 933	10 173	10 467	10 563	10 672

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 måste pga ändrade redovisningsregler rak avskrivning tillämpas avseende byggnad, vilket medfört att föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar samt nyinvesteringar, i de fall de avskrivs, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Vilket visas i följande enkla kassaflödesanalys:

forts Likviditet vs resultat

Årets resultat	131 297
Årets avskrivning byggnad	1 579 735
Årets övriga avskrivningar	31 973
Nyinvest byggnadsförbättring (avskrivs)	-38 473
Årets amorteringar på fastighetslån	-1 300 000
Ökning av kortfristig fordran under året	-56 452
Ökning av kortfristig skuld under året	<u>92 611</u>
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	440 691

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Nått en uppgörelse med JM om fasadrenovering där de står för full kompensation
- * OVK besiktning utförd - perfekt resultat
- * Uppnått GDPR:s föreskrifter
- * Lagt småsten runt alla träd vid uteparkeringarna
- * Tätning av läckage vid garagerampen
- * Utbyte av ljuspollar vid uteparkeringarna
- * Installerat kylaggregat i en av de uthyrda lokalerna - Finanshuset
- * Skylt om Privat parkering vid uteparkeringarna
- * Julkransar vid ytterdörrarna
- * Hyresavgiftfri juli månad 2018
- * Nyhetsbrevet har gått ut efter varje styrelsemöte
- * Höstfest i september och Julglögg i december - välbesökta arrangemang

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 111 st, fördelade på 75 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 115 st.

Under året har 7 st överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	4 851 617	4 844 362	4 794 722	4 825 371
Resultat efter finansiella poster	131 297	-17 392	-178 094	-691 469
Soliditet	66,8%	66,3%	65,8%	65,2%

FF
B

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 245 700	1 573 721	778 439	-17 392
Disposition av fg års resultat		193 620	-211 012	17 392
Årets resultat				131 297
Belopp vid årets utgång	126 245 700	1 767 341	567 427	131 297

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	567 427,04 kr
Årets resultat	131 297,25 kr
	<u>698 724,29 kr</u>

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

258 160,00 kr
440 564,29 kr
<u>698 724,29 kr</u>

TF
B

RESULTATRÄKNING

		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 851 617	4 844 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>548 736</u>	<u>259 008</u>
Summa rörelseintäkter		5 400 353	5 103 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 346 107	-2 139 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 270	-391 363
Styrelsearvoden	Not 6	-112 012	-116 101
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 611 708</u>	<u>-1 610 257</u>
Summa rörelsekostnader		-4 412 097	-4 257 443
RÖRELSERESULTAT		988 256	845 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>-856 959</u>	<u>-863 319</u>
Summa finansiella poster		-856 959	-863 319
ÅRETS RESULTAT		131 297	-17 392

TEC
E

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 <u>190 493 960</u>	<u>192 067 195</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	190 493 960	192 067 195
Summa anläggningstillgångar	190 493 960	192 067 195
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	149 765	146 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9 <u>125 443</u>	<u>72 516</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	275 208	218 756
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10 <u>2 018 579</u>	<u>1 577 888</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	2 018 579	1 577 888
Summa omsättningstillgångar	2 293 787	1 796 644
SUMMA TILLGÅNGAR	192 787 747	193 863 839

TF
B

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	126 245 700	126 245 700
Fond för yttre underhåll	1 767 341	1 573 721
<i>Summa bundet eget kapital</i>	128 013 041	127 819 421
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	567 427	778 439
Årets resultat	131 297	-17 392
<i>Summa fritt eget kapital</i>	698 724	761 047
Summa eget kapital	128 711 765	128 580 468
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11 62 506 250	63 806 250
Summa långfristiga skulder	62 506 250	63 806 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11 300 000	300 000
Leverantörsskulder	293 099	171 333
Skatteskulder	299 540	294 365
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12 677 093	711 423
Summa kortfristiga skulder	1 569 732	1 477 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	192 787 747	193 863 839

TF 8
B

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.

Anläggningstillgångar/avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar 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	(broadband/laddstationer för elbilar/AC-anl 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.

	2018	2017
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 088 469	4 088 469
Hysesintäkter, lokaler	180 128	175 732
Hysesintäkter, garage/parkering	583 020	580 161
	4 851 617	4 844 362
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elavgifter	275 870	210 566
Hysesintäkter, övernattning/slgh	36 600	36 200
Övriga intäkter	14 766	12 242
Försäkringsersättningar	221 500	0
	548 736	259 008
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	298 480	300 465
Snöröjning/saltning	22 425	15 669
OVK	31 656	0
Hissbesiktning	5 949	5 921
Bevakning/jour	9 935	9 935
Förbrukningsinventarier/material	3 588	3 628
Reparationer och underhåll	479 854	480 076
El, fastighets- o lägenhets-	566 602	445 847
Värme	492 357	451 917
VA	146 147	141 086
Sophantering/renhållning	68 433	70 215
Försäkringspremier	54 086	50 018
Samfällighetsavgift	16 000	16 000
Fastighets-skatt/avgift	150 595	148 945
	2 346 107	2 139 722

TFB
B

	2018	2017
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon/port-/hissele	4 904	4 644
Kabel-tv-avgifter	48 545	47 626
Datakommunikation/bredband	76 831	76 566
Revisionsarvoden	17 938	16 875
Föreningskostnader	30 206	27 035
Förvaltningsarvode	74 504	72 692
Administration	20 565	16 566
Övriga förvaltningskostnader	1 574	0
Arvoden jurist	54 875	115 750
Medlems- och föreningsavgifter	6 470	7 820
Bankkostnader	5 858	5 789
	<u>342 270</u>	<u>391 363</u>
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	90 532	89 262
Sociala avgifter	21 480	26 839
	<u>112 012</u>	<u>116 101</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 579 735	1 579 735
Renoveringar/förbättringar	31 973	30 522
	<u>1 611 708</u>	<u>1 610 257</u>
	2018-12-31	2017-12-31
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
Ingående anskaffn.värde installationer	305 220	305 220
Årets anskaffningar	38 473	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>200 963 593</u>	<u>200 925 120</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-8 603 233	-7 023 498
Ingående avskrivningar installationer	-254 692	-224 170
	<u>-8 857 925</u>	<u>-7 247 668</u>
Årets avskrivningar enligt plan	-1 611 708	-1 610 257
Utgående ackum avskrivningar enl plan	<u>-10 469 633</u>	<u>-8 857 925</u>
Bokfört värde byggnader och mark	190 493 960	192 067 195

TF ✓
B

Not 8 forts	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 567 000	100 567 000
Taxeringsvärde mark	41 465 000	41 465 000
	142 032 000	142 032 000
Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	5 032 000	5 032 000
	142 032 000	142 032 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 389	12 128
Förutbetald bredbandsavgift	18 075	18 075
Förutbetald försäkringspremie	18 573	16 941
Övriga förutbet kostnader	6 600	6 470
Upplupna elavgifter (avräkning per 31/12)	69 806	18 902
	125 443	72 516

Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	43 779	30 186
Bank, transaktionskonto	1 904 990	1 289 819
Bank, övriga konton	69 810	257 883
	2 018 579	1 577 888

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

	Ränta per 2018-12-31	Låneskuld 2018-12-31	Låneskuld 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	1,45%	10 000 000	11 000 000	2023-08-16
Nordea Hypotek	1,05%	15 000 000	15 000 000	2020-11-18
Nordea Hypotek	1,05%	8 300 000	8 300 000	2020-11-18
Stadshypotek	2,26%	7 875 000	8 175 000	2019-09-30
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
		62 806 250	64 106 250	
Kortfristig del av fastighetslån		-300 000	-300 000	
Långfristig del av fastighetslån		62 506 250	63 806 250	

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 306 250 kr.

Not 12 Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar

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

TF
B

	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	58 140	45 221
Upplupen FV-kostnad	69 210	60 941
Upplupna styrelsearvoden	60 667	59 733
Upplupna soc avg, styr.arv	14 748	18 768
Upplupet revisionsarvode	17 750	17 000
Upplupna räntekostnader	58 183	57 278
Övriga upplupna kostnader	3 170	8 147
Förutbetalda årsavgifter/hyror	395 225	444 335
	<u>677 093</u>	<u>711 423</u>

Malmö den 5 / 4 2019


Ewa Bertz
Ordförande


Lotta Tengsmar
Sekreterare

Bengt Liljegren
Ledamot



Sven Danielsson
Ledamot



Tagi Farzone
Ledamot



Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 / 4 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

TF
B

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Piren org.nr 769609-7786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Piren för år 2018 (räkenskapsåret).

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Piren för år 2018 (räkenskapsåret) 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 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:

37

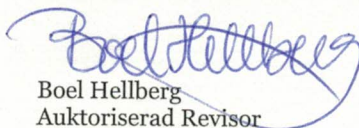
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Lund den 5 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad Revisor

Dagordning vid Brf Pirens årsstämma den 24 april 2019

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandes val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare av dagens protokoll tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
8. Fördragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedningen varav en utses till sammankallande
17. Val av revisionsbyrå
18. Inkommen motion
19. Information från styrelsen
20. Övrigt
21. Stämman avslutas

Motion

Undertecknad föreslår att styrelsen undersöker möjligheten för föreningen att gå med i Sunfleets cargobikepool. Jag vet att Riksbyggens föreningar vid Ica Maxi har avtal med dem.

Ingrid Borgström Lgh A24

Styrelsens svar på motionen;

Styrelsen anser att det bör vara upp till var och en att teckna avtal om behov finns för lådcykel! Dessutom skulle ett avtal betyda att lådcykeln/cyklarna är till för även de som inte är boende i bostadsrättsföreningen.

Med anledning av ovanstående svar föreslår styrelsen att avslå motionen.