

Årsredovisning

2020-01-01--2020-12-31

Brf Piruetten i Umeå 769627-8857



Styrelsen har ordet

"Styrelsen har under året arbetat för förbättringar för de boende och framförallt lagt ned stort arbete på att omförhandla avtal för teknisk och ekonomisk förvaltning. Detta har resulterat i ekonomiskt sätt mer fördelaktiga avtal för vår till synes lilla förening.

Under året har styrelsen valt att höja månadsavgiften med 3%. Detta för att kompensera att inga höjningar gjorts tidigare och för att följa den ekonomiska planen. Föreningen har också lagt om ett av tre lån vilket har minskat räntekostnaderna.

Under året har två städdagar anordnats, den första under våren och den andra under hösten då föreningsmedlemmarna tillsammans hjälptes åt att städa gården. För att öka säkerheten i kretsloppsrummet har punktsprinklers installerats. Föreningen har även gjort ett förebyggande underhåll av trall och spaljéer, dessa oljades in under våren.

En målsättning från förra året var att styrelsen skulle upprätta en annan informationskanal än via den Facebookgrupp som då användes för att kommunicera till medlemmarna. Detta har styrelsen gjort och nu har föreningen en hemsida som som styrelsens främsta informationskanal. Föreningen har Facebookgruppen kvar där medlemmarna kan kommunicera mer informellt mellan varandra. "

Med vänlig hälsning

Styrelsen



Förvaltningsberättelsen

Styrelsen för Brf Piruetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

I Styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgiften samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en årlig budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken till avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas på sidan 3.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-03 samt nuvarande stadgar registrerades 2017-06-01 hos Bolagsverket. Förvärv gjordes år 2017. Föreningens har sitt säte i Umeå

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Baletten 21 i Umeå kommun som byggdes 2014. Adressen är Balettgränd 9 A-E samt 11 A-E.

Lägenhetsfördelning

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Boyta</u> | <u>Total boyta</u> | <u>Antal rum</u> |
|--------------|------------------------|--------------|--------------------|------------------|
| 10 | Bostadsrättslägenheter | 107 | 1077 | 4 rok |

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Årets taxeringsvärde | 23370000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 23370000 kr |

Fastigheten har 15 bilplatser med carport, 2 platser med motorvärmastolpe samt 3 gästparkeringar med motorvärmastolpe.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump och vattenburen värme med radiatorer.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar
Det ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under året utfört reparationer för 43411 kr och planerat underhåll för 0 kr

Reparationer

Reparationer består av 18863 kr (byte av takpannor och träolja) samt vattenskada för 24548 kr. Planerat att olja in altaner och spaljeer under sommaren 2021.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.

Inget större underhåll är planerade de närmsta åren.

Medel avsätts årligen till underhåll - se fotnot 11 om avsättningens storlek.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 667 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgifter har varit samma sedan inflyttningen 2017.

Styrelsen har beslutat i samband med budgetarbetet för 2021 att höja årsavgiften med 3% från och med 1 januari 2021.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att den har kostnadstäckning för fastighetens drift, amorteringar och avsättning till underhåll.

En långtidsbudget upprättades 2019 som sträcker sig fram till år 2029 som komplement till den årliga budgeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 478397 kr
Exkluderar man avskrivningarna så blir resultatet 209039 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 13591667 kr
Under året har föreningen amorterat 140000 kr

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi som skiljer sig från den normala verksamheten.

Styrelsen

| Ordinarie ledamöten | Uppdrag | Utsedd av | T o m stämma |
|-----------------------------|----------------|------------------|---------------------|
| Peter Häggkvist | Ordförande | Stämman | 2022 |
| Emma Sundberg | Sekreterare | Stämman | 2021 |
| Sandra Sandgren | | Stämman | 2022 |
| Petra Wester | | Stämman | 2022 |
| Richard Lindmark | | Stämman | 2021 |
| Styrelsesuppleanter | | Utsedd av | T o m stämma |
| Anneli Jonsson | | Stämman | 2022 |
| Ordinarie revisor | Uppdrag | Utsedd av | T o m stämma |
| Jessica Semb, Baker & Tilly | Revisor | Stämman | 2021 |
| Valberedning | | Utsedd av | T o m stämma |
| Petra Wester | | Stämman | 2021 |
| Sandra Sandgren | | Stämman | 2021 |

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4

Årets avgående medlemmar uppgår till 4

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 2 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Förändring likvida medel

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 403782 | 241553 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 805996 | 807041 |
| Finansiella intäkter | 359 | 164 |
| Minskning kortfristiga fordringar (kundfordringar, skattekonto) | 127303 | 15556 |
| Ökning kortfristiga skulder (skatteskuld, upplupna kostnader) | 0 | 173867 |
| Ökning långfristiga skulder (nya lån) | 0 | 0 |
| | 933657 | 996628 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | -431527 | -391190 |
| Finansiella kostnader | -165788 | -189506 |
| Ökning av kortfristiga fordringar (kundfordringar, förutbetalad kostn) | 0 | -113703 |
| Minskning kortfristiga skulder (skatteskuld, upplupna kostnader) | -206072 | 0 |
| Ökning av materiella tillgångar (investeringar) | 0 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder (amortering) | -140000 | -140000 |
| | -943388 | -834399 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT | 394052 | 403782 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -9730 | 162229 |

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|------|------|------|
| Nettoomsättning | 801 | 807 | 794 |
| Avsättning underhåll (kr/kvm) | 41 | 41 | 41 |
| Kassalikviditet (%) | 144 | 111 | 90 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | 667 | 667 | 667 |
| Driftskostnader per kvm (utan underhåll) | 317 | 311 | 277 |
| Ränta per kvm | 154 | 176 | 232 |

För definitioner av nyckeltal - se Noter för Redovisnings- och värderingsprinciper

Kassalikviditet över 200 är bra värde
Total bostadsyta 1077 kvm

Förändring i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp årets ingång | Uttag UH | Förändring | Stämmans beslut | Belopp årets utgång |
|---------------------------|------------------------|----------|------------|--------------------|------------------------|
| Inbetalda insatser | 22000000 | | | | 22000000 |
| Fond för yttre underhåll | 98887 | 0 | 44004 | | 142891 |
| S:a bundet eget kapital | 22098887 | | 44004 | | 22142891 |
| Fritt eget kapital | | | | | |
| Balanserat resultat | -340117 | | | | -636005 |
| Årets resultat | -295888 | | -313362 | | -313362 |
| S:a ansamlad förlust | -636005 | | -313362 | | -949367 |
| S:a eget kapital | 21462882 | | -269358 | | 21193524 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Balanserat resultat | -636005 |
| Årets resultat | -269358 |
| Årets fondavsättning enligt budget | -44004 |
| Årets utnyttjande av underhållsfond | 0 |
| Summa | -949367 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

| | |
|-------------------------------|---------|
| Att balansera till ny räkning | -949367 |
|-------------------------------|---------|



Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter o hyror | 2 | 800711 | 807041 |
| Övriga intäkter | 3 | 5285 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 805996 | 807041 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -341266 | -335115 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -70549 | -23220 |
| Personalkostnader | 6 | -19713 | -32855 |
| Avskrivningar | 7 | -478397 | -478397 |
| Summa rörelsekostnader | | -909924 | -869587 |
| Rörelseresultat | | -103928 | -62546 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 359 | 164 |
| Räntekostnader | 8 | -165787 | -189050 |
| Övriga finansiella poster | | -1 | -456 |
| Summa finansiella poster | | -165429 | -189342 |
| Resultat efter finansella poster | | -269358 | -251888 |
| Årets resultat | | -269358 | -251888 |

✓

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 34520496 | 34998893 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34520496 | 34998893 |
| Summa anläggningstillgångar | | 34520496 | 34998893 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 120005 |
| Övriga fordringar | | 0 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 15965 | 23263 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 15965 | 143268 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 10 | 394052 | 403783 |
| Summa kassa och bank | | 394052 | 403783 |
| Summa omsättningstillgångar | | 410017 | 547051 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34930513 | 35545944 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22000000 | 22000000 |
| Fond för yttre underhåll | 11 | 142891 | 98887 |
| Summa bundet kapital | | 22142891 | 22098887 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -636005 | -340117 |
| Årets resultat | | -313362 | -295888 |
| Summa fritt eget kapital | | -949367 | -636005 |
| Summa eget kapital | | 21193524 | 21462882 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 13451667 | 13591667 |
| Summa långfristiga skulder | | 13451667 | 13591667 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 140000 | 140000 |
| Leverantörsskulder | 14 | 7208 | 65474 |
| Skatteskulder | | 9213 | 15279 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 128901 | 270642 |
| Summa kortfristiga skulder | | 285322 | 491395 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34930513 | 35545944 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Avskrivning för anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Följande avskrivningar i procent tillämpas.

| | |
|-----------------------------|-------|
| Stomme och grund | 1,33% |
| Yttertak | 2,50% |
| Fasader och balkonger | 2,50% |
| Fönster, dörrar och portar | 2,50% |
| Stomkomplettering förening | 2,00% |
| Stomkomplettering medlem | 2,00% |
| Stamledningar | 2,00% |
| Värmesystem | 2,00% |
| Luftbehandlingssystem | 3,33% |
| Fastighetsel inkl svagström | 2,00% |
| Sekundärbyggnad | 2,00% |
| Utemiljö | 4,00% |
| Mark avskrivs inte | |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll av befintliga komponenter redovisas som kostnader.

Noter

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till sina egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka förening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnaden som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten ska tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellanredovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkt, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Kassalikviditet (%): Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av kortfristiga skulder

| Not 2 Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 718672 | 718671 |
| Hyror, carport | 75120 | 76200 |
| Hyror, p-platser | 600 | 0 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 4966 | 4848 |
| Övriga fakturerade kostnader | 1348 | 7312 |
| Öresutjämning | 5 | 11 |
| Summa nettoomsättning | 800711 | 807041 |

| Not 3 Övriga Rörelseintäkter | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Försäkringsersättning vattenskada | 5285 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 5285 | 0 |



Noter

| Not 4 Driftskostnader | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Fastighetsskötsel | -21782 | -20527 |
| Snöröjning | -116126 | -135972 |
| Serviceavtal | -4474 | -3307 |
| Reparationer | -18863 | -23497 |
| Reparationer (vattenskada) | -24548 | 0 |
| Underhåll | 0 | 0 |
| Fastighetsel | -13246 | -18023 |
| Vatten och avlopp | -46287 | -41340 |
| Avfallshantering | -20650 | -15735 |
| Fastighetsförsäkring | -16410 | -15628 |
| Bredband | -58880 | -61086 |
| Summa Driftskostnader | -341266 | -335115 |

| Not 5 Övriga externa kostnader | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Förbrukningsinventarier | -3000 | 0 |
| Program | -2406 | -1484 |
| Kreditförsäljningskostnad | -1244 | 0 |
| Ersättning revisor | -15000 | -15000 |
| Förvaltningsarvode | 0 | -2388 |
| Redovisningstjänster | -41699 | 0 |
| Konsultarvode | -1000 | 0 |
| Bankkostnader | -2884 | -2801 |
| Övriga externa tjänster | -2106 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -1210 | -1547 |
| Summa övriga externa kostnader | -70549 | -23220 |

| Not 6 Personalkostnader | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Styrelsearvode | -15000 | -25000 |
| Sociala avgifter | -4713 | -7855 |
| Summa personalkostnader | -19713 | -32855 |

Noter

| Not 7 Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 24700000 | 24700000 |
| Mark | 11250000 | 11250000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 35950000 | 35950000 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -951107 | -472710 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -951107 | -472710 |
| | | |
| Årets avskrivningar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Årets avskrivning byggnad | -478397 | -478397 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1429504 | -951107 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 34520496 | 34998893 |
| Varav | | |
| Byggnad | 23270496 | 23748893 |
| Mark | 11250000 | 11250000 |
| | | |
| Taxeringsvärde | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Byggnad | 17910000 | 17910000 |
| Mark | 5460000 | 5460000 |
| | 23370000 | 23370000 |
| | | |
| Not 8 Finansiella poster | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter omsättningstillgångar | 359 | 164 |
| Räntekostnader fastighetslån | -165787 | -189050 |
| Dröjsmålsränta | -1 | -6 |
| Övriga skuldrelaterade poster | 0 | -450 |
| Summa finansiella poster | -165429 | -189342 |

Noter

| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 15965 | 23263 |
| Summa förutbetalda kostnader | 15965 | 23263 |

| Not 10 Kassa och bank | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 250639 | 304732 |
| SBAB | 143413 | 99051 |
| Summa kassa och bank | 394052 | 403783 |

| Not 11 Fond för yttre underhåll | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 98887 | 54887 |
| Reservering enligt stagar | 44004 | 44000 |
| Summa fond vid årets slut | 142891 | 98887 |

| Not 12 Övriga skulder kreditinstitut | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 13591667 | 13731667 |
| Nästa års amortering | -140000 | -140000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 13451667 | 13591667 |

| Långgivare | Ränta | Bunden till | Utg skuld | Utg skuld |
|--------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| Swedbank | 0,785 | 2023-09-25 | 4538663 | 4585331 |
| Swedbank | 0,840 | 2024-08-23 | 4526996 | 4573664 |
| Swedbank | 1,790 | 2021-09-24 | 4526008 | 4572672 |
| Summa | | | 13591667 | 13731667 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 Kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas den långfristiga skulden uppgå till 12 891 667 kr

| Not 13 Övriga skulder kreditinstitut | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 140000 | 140000 |
| Skatteskulder | 9213 | 15279 |
| Summa Övriga skulder kreditinstitut | 149213 | 155279 |

| Not 14 Leverantörsskuld | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | 7208 | 65474 |
| Summa Leverantörsskulder | 7208 | 65474 |

Noter

| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 14997 | 23945 |
| Upplupna kostnader | 45614 | 60454 |
| Förutbetalda intäkter | 0 | 1303 |
| Förutbetalda hyresintäkter och avgifter | 68290 | 184940 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 128901 | 270642 |

| Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 14000000 | 14000000 |

Föreningen har inga eventalförpliktelser

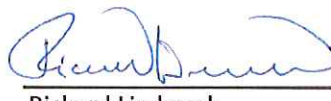
Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.


Styrelsens underskrifter

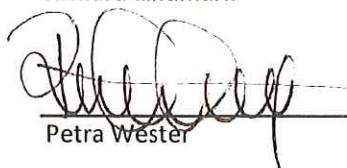
Umeå 2021-02-20


Peter Häggkvist

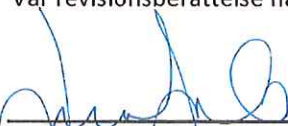

Sandra Sandgren


Richard Lindmark


Emma Sundberg


Petra Wester

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29


Jessica Semb
Auktoriserad Revisor, Baker & Tilly



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Piruetten i Umeå
Org.nr 769627-8857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Piruetten i Umeå för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har därmed inte utförts.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser



sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Piruetten i Umeå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 29 mars 2021



Jessica Semb
Auktoriserad revisor