

# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Pelaren





Årsredovisning för  
**Brf Pelaren**  
746000-2319  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	15

5

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pelaren, 746000-2319, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-05-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Birgitta Jorisch	Ordförande	2017
Else Bjerkehagen	Ledamot	2017
Gunilla Sjönvall	Ledamot	2018
Åse Freij	Ledamot	2018
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2018

### Styrelsesuppleanter

Jane Råk		2017
Lena Olsson		2017
Sofi Berntsson		2018

### Ordinarie revisorer

Thomas Anvelid	Auktoriserad revisor	
Ernst & Young AB		

### Valberedning

Ing-Britt Renman	Sammanställande	2017
Lennart Johansson		2017

## Firmateckning

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

§

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pelaren 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1956. Fastighetens adress är Grönlundsgatan 5 A-C, Hyllie Kyrkoväg 55 A-B.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler, 8 garageplatser samt 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	36	9	2

Total tomtarea:	3 968 kvm
Total bostadsarea:	3 116 kvm
Total lokalarea:	273 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Ingela Svensson	49 kvm
Kerstin Fundahn	42 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 64 923 kr och planerat underhåll för 274 844 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Verksamhetsberättelse 2016  
Styrelsen i Brf Pelaren

Styrelsen har under 2016 sammanträtt 11 gånger.

Föreningen hade en välbesökt trädgårdsdag då man bl.a. lade ut singel längs med husgrunden samt städade i källaren. Container var uppställd så att alla medlemmar hade möjlighet att rensa ut ur förråd och lägenheter.

Sommarfesten hölls i augusti och var denna gång 60-årsjubileum. Festen blev välbesökt och mycket trevlig.

Man har under året bytt 3 st yttre källardörrar samt målat 3 st räcken till källarnedgångar. Källarfönster har målats samt kompletterats med fönsterbleck. Ny mangel har köpts in och installerats. Komplettering av trädgårdsbelysning har skett. Parkeringen har asfalterats.

Under året har två av våra lokaler bytt hyresgäst, vilket medfört en del iordningställande.

§

**Tidigare utfört underhåll**

Fjärrvärme	1980-1981
Hissar	1998
Kompl skyddsrum	2001
Avfuktare tv. st. 1	2004
Avfuktare tv. st. 2	2005
Miele tvättmaskin tv. st. 1	2005
Takreovering + imkanaler klädda	2005
Avfuktare tv. st. 2	2006
Värmeväxlare	2007
Torktumla tv. st. 1	2007
Renoverat lokal 55 A	2007
Torktumla tv. st. 2	2008
PCB-sanerat	2008
Stambyte nya badrum	2009
Asbest delvis sanerat	2009
Termostatventiler	2009
Omfogning av fasad	2009
Elskåp i tvättstugorna	2009
Avfuktare tv. st. 1	2010
Tvättmaskin Miele tv. st. 1	2010
Målat tvätt, torkrum, käll.golv	2010
Miljöhuset byggt	2010
Fönsterbyte samt utbyggnad av balkonger	2011
Tvättmaskin Podab tv. st. 2	2012
Dörr till pannrum	2012
Rengjort garagegolv	2012
Kodlås	2012
Lampor källanedgångar	2013
Ny garageport försäkring	2013
Plattor garagenerfart	2013
Separerat dagvatten	2013
2 nya ytterdörrar.dörrstoppare	2014
Ny dörr garage	2014
OVK	2014
Brandsäkerhet 2 st belysningar	2015
Asbest lokal 5 A	2015
Renovering av grunden	2015
Dörr till trädgården	2016
Mangel	2016
Asfalt Parkeringsplats + Staket	2016
Dörrar Cykelkäll + styr rum	2016

4

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	2 853	2 830	2 830	2 733	2 784
Årets resultat	421	313	281	-181	-274
Årets resultat exkl avskrivningar	914	806	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-466	-310	-215	-125	-106
lanspråkstagande av underhållsfond	275	278	157	17	-
Resultat efter fondförändringar	230	281	224	-289	-381
Totalt eget kapital	1 540	1 118	805	523	704
Balansomslutning	24 419	25 015	25 047	25 220	25 701
Soliditet %	6	4	3	2	3
Likviditet %	122	243	222	163	129
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	816	816	816	792	776
Driftskostnad, kr / kvm	299	280	255	240	221
Ränta, kr / kvm	121	171	237	260	239
Snittränta (%)	1,84	2,48	-	-	-
Underhållsfond, kr / kvm	370	313	304	286	223
Lån, kr / kvm	6 587	6 883	7 030	7 178	7 238

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 3 %.

### Överlåtelse

Under 2016 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Bredbandsbolaget	Bredband, kabel-tv, IP-telefoni
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Kone	Serviceavtal hissar

4

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>85 956</b>	<b>1 061 120</b>	<b>-342 280</b>	<b>313 434</b>
Disposition enligt föreningsstämma			313 434	-313 434
Avsättning till underhållsfond		466 000	-466 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-274 844	274 844	
Årets resultat				421 270
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 956</b>	<b>1 252 276</b>	<b>-220 002</b>	<b>421 270</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-28 845
Årets resultat före fondförändring	421 270
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-466 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 844
Summa över/underskott	201 269

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **201 269**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

8

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 741 910	2 741 565
Övriga rörelseintäkter	2	110 874	88 820
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 852 784</b>	<b>2 830 385</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 352 908	-1 267 952
Övriga externa kostnader	6	-107 147	-108 548
Personalkostnader	7	-68 628	-69 976
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-492 251	-492 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 020 934</b>	<b>-1 938 726</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>831 850</b>	<b>891 659</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	83	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-410 663	-578 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-410 580</b>	<b>-578 225</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>421 270</b>	<b>313 434</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>421 270</b>	<b>313 434</b>

8

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	23 135 758	23 628 009
Summa materiella anläggningstillgångar		23 135 758	23 628 009
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 135 758</b>	<b>23 628 009</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		9 742	9 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 223	52 014
Summa kortfristiga fordringar		33 965	61 204
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>1 249 268</b>	<b>1 326 111</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 283 233</b>	<b>1 387 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 418 991</b>	<b>25 015 324</b>

8

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Fond för yttre underhåll		1 252 276	1 061 120
Summa bundet eget kapital		1 338 232	1 147 076
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-220 001	-342 279
Årets resultat		421 270	313 434
Summa fritt eget kapital		201 269	-28 845
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 539 501</b>	<b>1 118 231</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	21 825 000	23 325 000
Summa långfristiga skulder		21 825 000	23 325 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	500 000	-
Leverantörsskulder		151 766	249 892
Skatteskulder		3 381	4 838
Övriga skulder		1 886	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	397 457	292 363
Summa kortfristiga skulder		1 054 490	572 093
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 418 991</b>	<b>25 015 324</b>

8

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	831 850
Avskrivningar	492 251
	<b>1 324 101</b>
Erhållen ränta	83
Erlagd ränta	-410 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-410 580</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	27 240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-17 604
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>923 157</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-76 843</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 326 111</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 249 268</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

7

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader; inkl ackumulerade standardförbättringar

50 år

§

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 541 804	2 541 804
Hyror, lokaler	140 266	137 198
Hyror, p-platser/garage	55 160	58 013
Övriga objekt	4 680	4 550
<b>Summa</b>	<b>2 741 910</b>	<b>2 741 565</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	88 128	77 610
El	4 400	3 600
Överlåtelseavgifter	6 657	4 452
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 571	-
Övriga intäkter	2 810	2 920
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	308	238
<b>Summa</b>	<b>110 874</b>	<b>88 820</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 697	1 698
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 913	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 978	10 649
VA & sanitet, installationer	4 534	1 263
Värme, installationer	7 500	1 579
El, installationer	750	11 328
Hiss	13 339	9 868
Huskropp	10 088	5 131
Markytor	3 124	-
Klottersanering	-	1 370
<b>Summa</b>	<b>64 923</b>	<b>42 886</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokaler	-	21 250
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	26 919	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	95 250	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	51 425	43 750
Huskropp, fasader	-	172 250
Markytor	101 250	40 250
<b>Summa</b>	<b>274 844</b>	<b>277 500</b>

4

### Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	81 822	82 912
Fastighetsförvaltning	175 000	150 000
Städning	2 250	2 124
OVK	-	28 991
Besiktningkostnader	3 656	3 719
Snöröjning	12 563	12 850
Serviceavtal	56 250	28 125
Förbrukningsinventarier	1 760	-
Förbrukningsmaterial	15 481	9 344
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 457	-
El	56 036	52 298
Uppvärmning	343 366	323 442
Vatten och avlopp	106 412	104 723
Avfallshantering	36 880	36 583
Fastighetsförsäkring	28 956	28 956
Systematiskt brandskyddsarbete	-	7 525
Internet	88 292	73 621
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 960	2 353
<b>Summa</b>	<b>1 013 141</b>	<b>947 566</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Frakter och transporter	200	-
Reklam och PR	-	280
Kontorsmateriel och trycksaker	733	1 335
Tele och post	5 270	5 262
Förvaltningskostnader	80 699	81 578
Revision	15 400	15 313
Bankkostnader	944	911
Övriga externa tjänster	-	619
Övriga externa kostnader	3 901	3 250
<b>Summa</b>	<b>107 147</b>	<b>108 548</b>

6

### Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	57 400	54 000
Övriga kostnadsersättningar	-	675
Övriga arvoden	-	1 400
<b>Summa</b>	<b>57 400</b>	<b>56 075</b>
Sociala avgifter	11 228	13 901
<b>Summa</b>	<b>68 628</b>	<b>69 976</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	492 251	492 250
<b>Summa</b>	<b>492 251</b>	<b>492 250</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	18	45
Ränteintäkter, skattekonto	65	52
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>97</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	410 663	578 262
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	60
<b>Summa</b>	<b>410 663</b>	<b>578 322</b>

8

## Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	30 152 029	30 152 029
	<u>30 152 029</u>	<u>30 152 029</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>30 152 029</u>	<u>30 152 029</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 152 029</b>	<b>30 152 029</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 524 020	-6 031 770
	<u>-6 524 020</u>	<u>-6 031 770</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 251	-492 250
	<u>-492 251</u>	<u>-492 250</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 016 271</b>	<b>-6 524 020</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 135 758</b>	<b>23 628 009</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 135 758	23 628 009
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 000 000	40 000 000
Lokaler	1 335 000	1 579 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 335 000</b>	<b>41 579 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	26 778 000	24 822 000

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	28 956
Övriga förutbetalda kostnader	24 223	23 058
	<u>24 223</u>	<u>52 014</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 249 268	1 326 111
	<u>1 249 268</u>	<u>1 326 111</u>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	500 000	500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 000 000	2 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 825 000	20 825 000
	<u>22 325 000</u>	<u>23 325 000</u>

## Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	22 325 000	23 325 000
<b>Summa</b>	<b>22 325 000</b>	<b>23 325 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,85 %	170928	1 860 000		440 000	1 420 000
SEB	1,64 %	170928	3 465 000		60 000	3 405 000
SEB	1,64 %	170928	3 840 000		-	3 840 000
SEB	1,09 %	190428	5 555 000		-	5 555 000
SEB	1,17 %	200428	5 555 000		-	5 555 000
SEB	0,79 %	190628	2 050 000		500 000	1 550 000
SEB	1,09 %	180928	1 000 000		-	1 000 000
			<b>23 325 000</b>	<b>-</b>	<b>1 000 000</b>	<b>22 325 000</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 852	78 852
Upplupna räntekostnader	7 654	2 882
Förutbetalda intäkter	237 677	143 076
Upplupna driftskostnader	55 316	51 461
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 958	1 092
	<b>397 457</b>	<b>292 363</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 679 000	25 679 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 679 000</b>	<b>25 679 000</b>

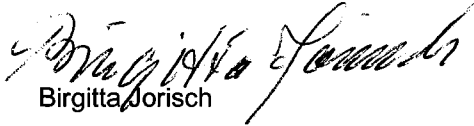
### Eventalförpliktelser

	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

5

## Underskrifter

Malmö 2017-03-03

  
Birgitta Porisch

  
Else Bjerkehagen

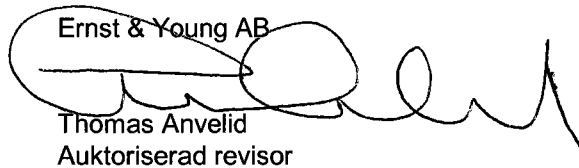
  
Gunilla Sjövall

  
Åse Freij

Lars-Erik Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-06

Ernst & Young AB  
  
Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pelaren, org.nr 746000-2319

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelaren för år 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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. Risker 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Pelaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen.
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 6/3 2016

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor





