

# Bostadsrättsföreningen Pelaren

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Pelaren**  
746000-2319  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	12-16
Underskrifter	16

5

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pelaren, 746000-2319, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Åse Freij	Ordförande	2020
Jane Råk	Ledamot	2019
Sofi Berntsson	Ledamot	2019
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2020
Lena Olsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Robin Johannesson	Suppleant	2020
Lars Andersson	Suppleant	2019
Jesper Olsson	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
Valberedning		
Gunilla Sjönvall	Sammanställande	2019
Birgitta Jorisch		2019

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Åse Freij, Lars-Erik Nilsson, Lena Olsson.

5

### 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 Grönalundsgatan 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:	3968 kvm
Total bostadsarea:	3116 kvm
Total lokalarea:	273 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Ingela Svensson	49 kvm
Kerstin Fundahn	42 kvm
Allan Sörensen,	110 kvm
Phianphorn Nithichotchaipat	
Outhyrd	72 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Telenor  
E.ON  
E.ON  
Kone

Ekonomisk förvaltning  
Bredband, Kabel-TV, IP-telefoni  
El-avtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Serviceavtal hissar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 160 182 kr och planerat underhåll för 327 442 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 508 500 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

	År
Tidigare utfört underhåll	1980-1981
Fjärrvärme	1998
Hissar	2001
Kompl skyddsrum	2004
Avfuktare tv. st 1	2005
Avfuktare tv. st 2	2005
Miele tvättmaskin tv. st 1	2005
Takrenovering + imkanaler klädda	2005
Avfuktare tv. st. 1	2006
Värmeväxlare	2007
Torktumla tv. st 2	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 källarnedgångar	2013
Ny garageport försäkring	2013
Plattor garagednedfart	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 trädgård	2016
Mangel	2016
Asfalt parkeringsplats + staket	2016
Dörrar cykelställ + styrrum	2016
Nya fönster- och dörrpartier till lokalerna Hyllie Kyrkoväg	2017
Ny rabatt vid Grönalundsgatan 5	2017
Nya dörrar till lokal och cykelgarage 5 A	2017
Målning av 5 entrétag	2017
Ny belysning ramp, entréer, grind, lokaler och kretsloppshus	2017
Två nya kodlås 5 B-C samt vid grinden	2017
Målning takutsprång lokaler 55	2017
Korrigerig av plattor trottoar 5A och vid grind	2017

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 6 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 66 medlemmar.  
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

### Årsavgifter

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

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	2 895	2 879	2 853	2 830
Resultat efter finansiella poster	391	441	421	313
Förändring av underhållsfond	181	138	191	32
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	702	795	722	773
Soliditet %	10	8	6	4
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	816	816	816	816
Driftskostnad, kr / kvm	308	314	299	280
Ränta, kr / kvm	79	95	121	171
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	130	138	91
Lån, kr / kvm	6 021	6 320	6 440	6 883
Snittränta (%)	1,31	1,50	1,88	2,48

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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 stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

9

## **Allmänt om verksamheten**

Verksamhetsberättelse 2018

Styrelsen har under 2018 haft 13 protokollförda möten.

Föreningen har haft en trädgårdsdag i maj där diverse trädgårdsarbete utförts.

Sommarfest hölls i augusti och liksom året innan var det ca 35 medlemmar som deltog.

Belysningen i källaren har uppgraderats till LED, som sparar en hel del.

Belysning med Pollare vid entrén 5a och 5c uppsatta.

Betongarbeten har utförts i garage och vid entréplan. Vi har fått en ny trappa mot Hyllie Kyrkoväg. Nedgångarna mot pannrum och garage har fått plåt.

I tvättstuga 2 har golvet lagts om pga skada. Väggar och golv är målade.

En ny mindre tvättmaskin installerad i var tvättstuga.

Element och vissa räcken i entréerna är målade.

Nytt trästaket vid parkeringen och en ny galvad grind mot Hyllie Kyrkoväg.

Styrelserummet är målat och ljuddämpande takplattor är uppsatta.

**Styrelsen i BRF Pelaren**

9

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>85 956</b>	<b>1 390 177</b>	<b>63 368</b>	<b>440 550</b>
Disposition enligt föreningsstämma			440 550	-440 550
Avsättning till underhållsfond		508 500	-508 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		-327 442	327 442	
Årets resultat				390 962
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 956</b>	<b>1 571 235</b>	<b>322 860</b>	<b>390 962</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	503 918
Årets resultat före fondförändring	390 962
Årets avsättning till underhållsfond	-508 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	327 442
Summa över/underskott	713 822

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **713 822**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 766 712	2 754 954
Övriga rörelseintäkter	2	128 059	124 537
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 894 771</b>	<b>2 879 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 532 689	-1 428 476
Övriga externa kostnader	6	-117 074	-118 895
Personalkostnader	7	-95 493	-78 605
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-492 250	-492 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 237 506</b>	<b>-2 118 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>657 265</b>	<b>761 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 345	-320 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 303</b>	<b>-320 715</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>390 962</b>	<b>440 550</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>390 962</b>	<b>440 550</b>

5

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	22 151 258	22 643 508
Summa materiella anläggningstillgångar		22 151 258	22 643 508
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 151 258	22 643 508
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		13 005	13 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 721	51 091
Summa kortfristiga fordringar		64 726	64 096
<b>Kassa och bank</b>	11	1 025 336	1 247 426
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 090 062	1 311 522
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 241 320	23 955 030

§

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Underhållsfond		1 571 235	1 390 177
Summa bundet eget kapital		1 657 191	1 476 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		322 860	63 367
Årets resultat		390 962	440 550
Summa fritt eget kapital		713 822	503 917
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 371 013</b>	<b>1 980 050</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	19 845 000	20 920 000
Summa långfristiga skulder		19 845 000	20 920 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	560 000	500 000
Leverantörsskulder		120 627	112 693
Skatteskulder		6 799	7 030
Övriga skulder		25 000	30 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	312 881	404 666
Summa kortfristiga skulder		1 025 307	1 054 980
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 241 320</b>	<b>23 955 030</b>

5

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	657 265	761 265
Avskrivningar	492 250	492 250
	<b>1 149 515</b>	<b>1 253 515</b>
Erhållen ränta	42	38
Erlagd ränta	-266 345	-320 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>883 212</b>	<b>932 800</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-630	-30 132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-89 672	489
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>792 910</b>	<b>903 157</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 015 000	-905 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 015 000</b>	<b>-905 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-222 090</b>	<b>-1 843</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 247 426</b>	<b>1 249 269</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 025 336</b>	<b>1 247 426</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

8

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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

50 år

5

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 541 804	2 541 804
Hyror lokaler	168 432	157 196
Hyror p-platser/garage	51 861	51 274
Övriga objekt	4 615	4 680
<b>Summa</b>	<b>2 766 712</b>	<b>2 754 954</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	88 128	88 128
Ei	12 000	11 400
Överlåtelseavgifter	4 516	1 120
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 079	22 368
Övriga intäkter	3 336	1 521
<b>Summa</b>	<b>128 059</b>	<b>124 537</b>

### Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	28 141	5 558
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 808
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 420	21 048
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 302	-
VA & sanitet, installationer	788	2 814
Ei, installationer	6 980	12 951
Hiss	7 625	-
Huskropp	17 799	-
Markytor	11 011	10 625
Vattenskador	35 116	1 594
<b>Summa</b>	<b>160 182</b>	<b>62 398</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 040	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	28 540
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	203 125
Övrigt, gemensamma utrymmen	63 375	-
Huskropp, tak	-	45 625
Huskropp, fönster	-	25 809
Markytor	242 027	-
<b>Summa</b>	<b>327 442</b>	<b>303 099</b>

↳

### Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	85 548	84 360
Fastighetsförvaltning	135 814	178 776
Städning	2 500	2 412
Besiktningkostnader	16 157	3 719
Snöröjning	22 549	15 879
Serviceavtal	64 688	56 250
Förbrukningsinventarier	3 055	10 855
Förbrukningsmaterial	30 242	30 757
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 136
El	93 836	71 835
Uppvärmning	338 626	337 825
Vatten och avlopp	97 834	115 783
Avfallshantering	32 732	36 470
Försäkringar	27 581	23 552
Systematiskt brandskyddsarbete	823	-
Internet	88 292	88 292
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 788	4 078
<b>Summa</b>	<b>1 045 065</b>	<b>1 062 979</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 404
Kostnader för transportmedel	344	138
Kontorsmateriel och trycksaker	856	1 298
Tele och post	3 624	4 717
Förvaltningskostnader	93 820	85 638
Revision	16 500	15 156
Bankkostnader	930	-
Övriga externa tjänster	-	1 569
Övriga externa kostnader	1 000	1 975
<b>Summa</b>	<b>117 074</b>	<b>118 895</b>

### Not 7 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	75 000	60 000
Utbildning	-	4 844
<b>Summa</b>	<b>75 000</b>	<b>64 844</b>
Sociala avgifter	20 493	13 761
<b>Summa</b>	<b>95 493</b>	<b>78 605</b>

5

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	492 250	492 250
<b>Summa</b>	<b>492 250</b>	<b>492 250</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	30 152 029	30 152 029
	30 152 029	30 152 029
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 152 029</b>	<b>30 152 029</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 508 521	-7 016 271
	-7 508 521	-7 016 271
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 250	-492 250
	-492 250	-492 250
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 000 771</b>	<b>-7 508 521</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>22 151 258</b>	<b>22 643 508</b>
 Varav		
Byggnader	22 151 258	22 643 508
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	1 335 000	1 335 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 335 000</b>	<b>51 335 000</b>
Varav byggnader	26 778 000	26 778 000

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	51 721	51 091
	<b>51 721</b>	<b>51 091</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 025 336	1 247 426
	<b>1 025 336</b>	<b>1 247 426</b>

↳

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	560 000	500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 240 000	2 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	17 605 000	18 920 000
	<b>20 405 000</b>	<b>21 420 000</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	20 405 000	21 420 000
<b>Summa</b>	<b>20 405 000</b>	<b>21 420 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,09 %	2019-04-28	5 555 000	-	0	5 555 000
SEB	0,79 %	2019-06-28	1 550 000	-	0	1 550 000
SEB	0,79 %	2019-09-28	1 000 000	-	0	1 000 000
SEB	0,79 %	2019-09-28	1 090 000	-	500 000	590 000
SEB	1,17 %	2020-04-28	5 555 000	-	0	5 555 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	2 955 000	-	15 000	2 940 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	3 715 000	-	500 000	3 215 000
			<b>21 420 000</b>	<b>-</b>	<b>1 015 000</b>	<b>20 405 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	98 565	78 852
Upplupna räntekostnader	1 683	7 293
Förutbetalda intäkter	125 940	245 843
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna driftskostnader	70 693	57 678
	<b>312 881</b>	<b>404 666</b>

6

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

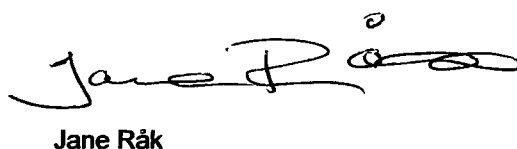
### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 679 000	25 679 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 679 000</b>	<b>25 679 000</b>

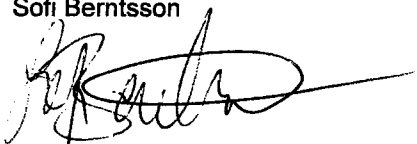
### Underskrifter

Malmö 2019-03-24

  
Ase Freij

  
Jane Råk

Sofi Berntsson



Lena Olsson

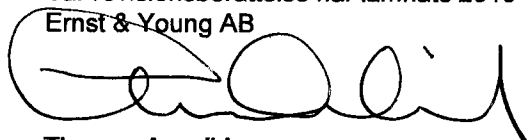


Lars-Erik Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pelaren, 746000-2319

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelaren för år 2018.

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 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 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 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 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.

8

## 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 2018 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 trygghetssätt.

### 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
- 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 revisionsssed 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 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 25/3 2019

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

