

Bostadsrättsföreningen Pelaren

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Pelaren
746000-2319
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pelaren, 746000-2319, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-03 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Åse Freij	Ordförande	2020
Jane Råk	Ledamot	2021
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2020
Lars Andersson	Ledamot	2021
Lena Olsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Liselotte Bengtsson	Suppleant	2021
Robin Johannesson	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Gunilla Sjönvall		2020
Birgitta Jorisch		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet två i förening av Åse Freij, Lars-Erik Nilsson och Lena Olsson.

✍

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler, 9 garageplatser, varav 7 bilplatser och 2 mc-platser, 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	Kontraktslängd
Ingela Svensson	49 kvm	2021-10-31
Kerstin Fundahn	42 kvm	2021-01-31
Allan Sörensen	110 kvm	2021-01-31
Phianphom Nithichotchaipat Outhyrd	72 kvm	

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-03.

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
Hagtorn Fastighetsservice
Telenor
Bertils Sons Städ & Fastighetsservice
E.on
E.on
Nomor
Kone
E.on

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel och trappstädning
TV & Bredband
Fönsterputsning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 537 kr och planerat underhåll för 232 544 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 508 500 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av el samt hissar.

Tidigare utfört underhåll	År
Hissar	1998
Takomläggning med nya tegelpannor och plåtade imkanaler i kök och badrum	2005
Fjärrvärmväxlare	2007
Stambyte med nya avlopp i gjutjärn och kaklade badrum med golvvärme-el	2009
Nya termostatventiler till radiatorerna i samtliga lägenheter och övriga utrymmen	2009
Fasad omfogad	2009
Miljöhus för sophantering	2010
Inglasning och breddning av balkonger	2011
Nya fönster och balkongdörrar	2011
Separering av dagvatten	2013
Renovering av husgrund	2015
Parkeringsplats Grönalundsgatan asfalterad samt nytt staket	2016
Nya fönster och dörrar till butikslokalerna	2017
Gemensamt Bredband i föreningen från Telenor	2019

f2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2019, samt extra föreningsstämma den 25 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Trädgårdsdag har föreningen haft en på våren och en på hösten.

Sommarfest i Augusti med ca 33 deltagare.

Styrelserummet har fått ett kök installerat med vatten och avlopp.

Målning av dörrar i källaren har utförts i vintras.

Tvättstuga 1 målning av golv och väggar.

Fastigheten har gjort en radonmätning.

Utanför entréerna Grönalundsgatan 5A-5C har lagts kallasfalt.

Strömbrytare utbytta och nya eluttag har satts upp i trapphus och källare samt garage.

Lås servade och slug uppsatta till de dörrar som används mest.

Spolat brunnar utomhus och i allmänna utrymmen i källaren.

Dubbelgrind vid Hyllie Kyrkoväg uppsatt så att liftar kan köras in i trädgård för service av tak, målning och markiser.

Ny grind Hyllie Kyrkoväg uppsatt med nya kodlås.

Bibliotek i källaren uppsatt.

Gemensamt bredband/IP-telefoni ifrån Telenor installerat 2019-09-01.

fu

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 932	2 895	2 879	2 853
Resultat efter finansiella poster	537	391	441	421
Förändring av underhållsfond	276	181	138	191
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	753	702	795	722
Soliditet %	13	10	8	6
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	816	816	816	816
Driftskostnad, kr / kvm	320	308	314	299
Ränta, kr / kvm	80	79	95	121
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	130	138
Lån, kr / kvm	5 682	6 021	6 320	6 440
Snittränta (%)	1,41	1,31	1,50	1,88

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.

80

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	85 956	1 571 235	322 860	390 962
Disposition enligt föreningsstämma			390 962	-390 962
Avsättning till underhållsfond		508 500	-508 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		-232 544	232 544	
Årets resultat				537 283
Vid årets slut	85 956	1 847 191	437 866	537 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	713 822
Årets resultat före fondförändring	537 283
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-508 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	232 544
Summa över/underskott	975 149

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **975 149**

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

80

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 770 036	2 766 712
Övriga rörelseintäkter	3	161 848	128 059
Summa rörelseintäkter		2 931 884	2 894 771
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 394 695	-1 532 689
Övriga externa kostnader	7	-139 591	-117 074
Personalkostnader	8	-95 756	-95 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-492 250	-492 250
Summa rörelsekostnader		-2 122 292	-2 237 506
Rörelseresultat		809 592	657 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 394	-266 345
Summa finansiella poster		-272 309	-266 303
Resultat efter finansiella poster		537 283	390 962
Årets resultat		537 283	390 962

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	21 659 008	22 151 258
Summa materiella anläggningstillgångar		21 659 008	22 151 258
Summa anläggningstillgångar		21 659 008	22 151 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 805	13 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	84 960	51 721
Summa kortfristiga fordringar		98 765	64 726
<i>Kassa och bank</i>	12	851 330	1 025 336
Summa omsättningstillgångar		950 095	1 090 062
SUMMA TILLGÅNGAR		22 609 103	23 241 320

80

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Underhållsfond		1 847 191	1 571 235
Summa bundet eget kapital		1 933 147	1 657 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		437 866	322 860
Årets resultat		537 283	390 962
Summa fritt eget kapital		975 149	713 822
Summa eget kapital		2 908 296	2 371 013
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 590 000	19 845 000
Summa långfristiga skulder		10 590 000	19 845 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 665 000	560 000
Leverantörsskulder		104 428	120 627
Skatteskulder		10 737	6 799
Övriga skulder		25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	305 642	312 881
Summa kortfristiga skulder		9 110 807	1 025 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 609 103	23 241 320

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	809 592	657 265
Avskrivningar	492 250	492 250
	1 301 842	1 149 515
Erhållen ränta	85	42
Erlagd ränta	-272 394	-266 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 029 533	883 212
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-34 039	-630
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-19 500	-89 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	975 994	792 910
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 150 000	-1 015 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 150 000	-1 015 000
Årets kassaflöde	-174 006	-222 090
Likvida medel vid årets början	1 025 336	1 247 426
Likvida medel vid årets slut	851 330	1 025 336

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

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

80

Not 1 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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 541 804	2 541 804
Hyor lokaler	173 532	168 432
Hyor p-platser/garage	50 800	51 861
Övriga objekt	3 900	4 615
Summa	2 770 036	2 766 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	101 088	88 128
EI	13 098	12 000
Överlåtelseavgifter	5 790	4 516
Andrahandsuthyrningsavgifter	26 744	20 079
Övriga intäkter	15 128	3 336
Summa	161 848	128 059

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	4 073	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 739	28 141
Armaturer, gemensamma utrymmen	34 536	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 222	37 420
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	15 302
VA & sanitet, installationer	23 967	788
El, installationer	-	6 980
Hiss	-	7 625
Huskropp	-	17 799
Markytor	-	11 011
Vattenskador	-	35 117
Summa	78 537	160 182

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	22 040
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 250	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	200 294	63 375
Markytor	-	242 027
Summa	232 544	327 442

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	91 928	85 548
Teknisk förvaltning	118 848	115 377
Fastighetsförvaltning utöver avtal	15 205	20 437
Städning	2 500	2 500
Besiktningkostnader	39 770	16 157
Snöröjning	8 309	22 549
Serviceavtal	78 225	64 688
Förbrukningsinventarier	-	3 055
Förbrukningsmaterial	25 292	30 242
El	91 659	93 836
Uppvärmning	308 701	338 626
Vatten och avlopp	112 782	97 834
Avfallshantering	32 777	32 732
Försäkringar	28 130	27 581
Systematiskt brandskyddsarbete	-	823
Kabel-TV	88 292	-
Internet	35 640	88 292
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 555	4 789
Summa	1 083 614	1 045 065

80

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	200	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 938	-
Kostnader för transportmedel	200	344
Kontorsmateriel och trycksaker	1 782	856
Tele och post	4 005	3 624
Ekonomisk förvaltning	70 740	69 420
Övriga förvaltningskostnader	28 204	24 400
Revision	18 000	16 500
Bankkostnader	1 276	930
IT-tjänster	1 086	-
Övriga externa kostnader	1 160	1 000
Summa	139 591	117 074

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Summa	75 000	75 000
Sociala avgifter	20 756	20 493
Summa	95 756	95 493

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	492 250	492 250
Summa	492 250	492 250

fci

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	30 152 029	30 152 029
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	30 152 029	30 152 029
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 000 771	-7 508 521
	-8 000 771	-7 508 521
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 250	-492 250
	-492 250	-492 250
<i>Utgående avskrivningar</i>	-8 493 021	-8 000 771
Redovisat värde	21 659 008	22 151 258
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 659 008	22 151 258
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	50 000 000
Lokaler	1 757 000	1 335 000
Totalt taxeringsvärde	62 757 000	51 335 000
<i>Varav byggnader</i>	31 036 000	26 778 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	84 960	51 721
Summa	84 960	51 721

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	851 330	1 025 336
Summa	851 330	1 025 336

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 665 000	560 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 035 000	2 240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 555 000	17 605 000
Summa	19 255 000	20 405 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	19 255 000	20 405 000
Summa	19 255 000	20 405 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,97 %	2019-09-28	590 000	-	590 000	-
SEB	1,78 %	2022-09-28	2 940 000	-	60 000	2 880 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	3 215 000	-	500 000	2 715 000
SEB	1,51 %	2026-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
SEB	1,17 %	2020-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
SEB	0,86 %	2020-06-28	1 550 000	-	-	1 550 000
SEB	0,63 %	2020-09-28	1 000 000	-	-	1 000 000
Summa			20 405 000	-	1 150 000	19 255 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	98 565	98 565
Upplupna räntekostnader	1 554	1 683
Förutbetalda intäkter	125 935	125 940
Upplupna revisionsarvoden	17 250	16 000
Upplupna driftskostnader	62 338	70 693
Summa	305 642	312 881

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 679 000	25 679 000
Summa ställda säkerheter	25 679 000	25 679 000

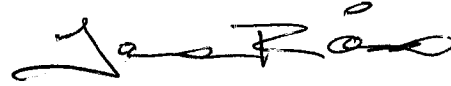
to

Underskrifter

Malmö, 2020-02-21



Åse Freij
Styrelseordförande



Jane Råk



Lars-Erik Nilsson

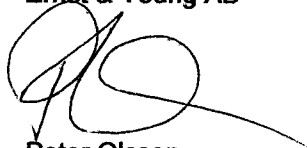


Lars Andersson



Lena Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03 -04
Ernst & Young AB



Peter Olsson
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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 upptäcka 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, förfälskning, 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.

fo



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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 4/3 2020

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

