

Bostadsrättsföreningen Pelaren

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Pelaren
746000-2319
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pelaren, 746000-2319, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2020-08-13 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>
Åse Freij	Ordförande	2022
Jane Råk	Ledamot	2021
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2022
Lars Andersson	Ledamot	2021
Liselotte Bengtsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Emma Olevik	Suppleant	2022
Lena Olsson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Gunilla Sjönvall	2021
Birgitta Jorisch	2021

Firmateckning

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

Ⓢ

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:	3 968 kvm
Total bostadsarea:	3 116 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

Hagtorn Fastighetsservice	Fastighetsskötsel och trappstädning
Telenor	TV & Bredband
Bertils Sons Städ & Fastighetsservice	Fönsterputsning
E-ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värmesystem

82

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 73 509 kr och planerat underhåll för 283 261 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 och uppdaterades 2020. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 369 200 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 109 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av el, hissar och armaturer i trapphusen och utemiljön.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Hissar	1998
Takomläggning med nya tegelpannor och plåtade imkanaler i kök och badrum	2005
Fjärrvärmeväxlare	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
Pergola byggdes vid miljöhuset	2020
Häck togs bort och staket sattes upp mot granne	2020

80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2020, samt extra föreningsstämma den 13 juni 2020. Mötena hölls utomhus pga coronarestriktionerna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Häcken togs bort och staket sattes upp mot grannen på Grönalundsgatan. Några nya buskar planterades.

Pergola byggdes vid miljöhuset.

Garaget har målats delvis och arbetet ska fortsätta.

Ventilation har installerats i lokalerna på Hyllie Kyrkoväg efter radonmätning.

Utanför entréerna på Grönalundsgatan har arbetet med kallasfalt fortsatt.

Trädgårdsdag hölls på våren med sedvanliga förbättringsarbeten och deltagande av många boenden.

Sommarfest hölls i augusti med 26 deltagare.

✎

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 62 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 oktober 2020 då avgifterna sänktes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 887	2 932	2 895	2 879
Resultat efter finansiella poster	422	537	391	441
Förändring av underhållsfond	86	276	181	138
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	828	753	702	795
Soliditet %	15	13	10	8
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	806	816	816	816
Driftskostnad, kr / kvm	334	320	308	314
Ränta, kr / kvm	76	80	79	95
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	109	150	150	130
Lån, kr / kvm	5 369	5 682	6 021	6 320
Snittränta (%)	1,41	1,41	1,31	1,50

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.

40

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	1 847 191	437 866	537 283
Disposition enligt föreningsstämma			537 283	-537 283
Avsättning till underhållsfond		369 200	-369 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-283 261	283 261	
Årets resultat				421 984
Vid årets slut	85 956	1 933 130	889 210	421 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	975 149
Årets resultat före fondförändring	421 984
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-369 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 261
Summa över/underskott	1 311 194

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 311 194
-----------------------------------	------------------

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

§2

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 674 190	2 770 036
Övriga rörelseintäkter	3	212 541	161 848
Summa rörelseintäkter		2 886 731	2 931 884
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 489 281	-1 394 695
Övriga externa kostnader	7	-131 591	-139 591
Personalkostnader	8	-95 107	-95 756
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-492 250	-492 250
Summa rörelsekostnader		-2 208 229	-2 122 292
Rörelseresultat		678 502	809 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 587	-272 394
Summa finansiella poster		-256 518	-272 309
Resultat efter finansiella poster		421 984	537 283
Årets resultat		421 984	537 283

90

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	21 166 758	21 659 008
Summa materiella anläggningstillgångar		21 166 758	21 659 008
Summa anläggningstillgångar		21 166 758	21 659 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 030	-
Övriga fordringar		13 805	13 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 743	84 960
Summa kortfristiga fordringar		110 578	98 765
Kassa och bank	12	686 765	851 330
Summa omsättningstillgångar		797 343	950 095
SUMMA TILLGÅNGAR		21 964 101	22 609 103

Re

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Underhållsfond		1 933 130	1 847 191
Summa bundet eget kapital		2 019 086	1 933 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		889 210	437 866
Årets resultat		421 984	537 283
Summa fritt eget kapital		1 311 194	975 149
Summa eget kapital		3 330 280	2 908 296
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	14 030 000	19 255 000
Summa långfristiga skulder		14 030 000	19 255 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 165 000	-
Leverantörsskulder		100 007	104 428
Skatteskulder		15 757	10 737
Övriga skulder		25 600	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	297 457	305 642
Summa kortfristiga skulder		4 603 821	445 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 964 101	22 609 103

90

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	678 502	809 592
Avskrivningar	492 250	492 250
	1 170 752	1 301 842
Erhållen ränta	69	85
Erlagd ränta	-256 587	-272 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	914 234	1 029 533
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 813	-34 039
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-6 986	-19 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	895 435	975 994
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 555 000	-
Amortering av låneskulder	-2 615 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 060 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	-164 565	-174 006
Likvida medel vid årets början	851 330	1 025 336
Likvida medel vid årets slut	686 765	851 330

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 510 013	2 541 804
Hyror lokaler	111 222	173 532
Hyror p-platser/garage	52 955	50 800
Övriga objekt	-	3 900
Summa	2 674 190	2 770 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	153 738	101 088
Ei	13 464	13 098
Överlåtelseavgifter	9 424	5 790
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 414	26 744
Övriga intäkter	27 501	15 128
Summa	212 541	161 848

10

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	4 073
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 422	2 739
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	34 536
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 814	13 222
VA & sanitet, installationer	-	23 967
El, installationer	23 691	-
Hiss	23 049	-
Övriga installationer	1 239	-
Huskropp	8 294	-
Summa	73 509	78 537

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	79 875	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	32 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	200 294
El, installationer	45 056	-
Huskropp, fasader	9 730	-
Markytor	142 584	-
P-platser/garage	6 016	-
Summa	283 261	232 544

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	94 736	91 928
Teknisk förvaltning	122 652	118 848
Fastighetsförvaltning utöver avtal	10 687	15 205
Städning	2 600	2 500
Besiktningsskostnader	9 701	39 770
Snöröjning	3 690	8 309
Serviceavtal	85 673	78 225
Förbrukningsinventarier	5 702	-
Förbrukningsmaterial	18 511	25 292
Övriga utgifter för köpta tjänster	99	-
El	75 107	91 659
Uppvärmning	299 490	308 701
Vatten och avlopp	128 909	112 782
Avfallshantering	33 834	32 777
Försäkringar	39 247	28 130
Kabel-TV	89 700	88 292
Internet	106 920	35 640
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 254	5 555
Summa	1 132 511	1 083 614

80

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	200
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 189	12 938
Kostnader för transportmedel	-	200
Kontorsmateriel och trycksaker	2 825	1 782
Tele och post	3 575	4 005
Ekonomisk förvaltning	71 880	70 740
Övriga förvaltningskostnader	23 473	28 203
Revision	16 875	18 000
Jurist- och advokatkostnader	3 764	-
Bankkostnader	1 344	1 276
IT-tjänster	1 337	1 086
Övriga externa tjänster	1 999	-
Övriga externa kostnader	2 330	1 161
Summa	131 591	139 591

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Summa	75 000	75 000
Sociala avgifter	20 107	20 756
Summa	95 107	95 756

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	492 250	492 250
Summa	492 250	492 250

pc

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-8 493 021	-8 000 771
	-8 493 021	-8 000 771
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 250	-492 250
	-492 250	-492 250
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-8 985 271	-8 493 021
 Redovisat värde	21 166 758	21 659 008
 <i>Varav</i>		
Byggnader	21 166 758	21 659 008
 Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	1 757 000	1 757 000
Totalt taxeringsvärde	62 757 000	62 757 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 036 000</i>	<i>31 036 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	92 743	84 960
Summa	92 743	84 960

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	4 199	-
Transaktionskonto Handelsbanken	682 566	851 330
Summa	686 765	851 330

fo

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 165 000	8 665 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 475 000	5 035 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 555 000	5 555 000
Summa	18 195 000	19 255 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	18 195 000	19 255 000
Summa	18 195 000	19 255 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,79 %	2021-04-28	-	1 555 000	-	1 555 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	2 880 000	-	60 000	2 820 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	2 715 000	-	500 000	2 215 000
SEB	1,51 %	2026-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
SEB	1,09 %	2025-04-28	5 555 000	-	1 555 000	4 000 000
SEB	0,50 %	2021-06-28	1 550 000	-	-	1 550 000
SEB	0,33 %	2021-09-28	1 000 000	-	500 000	500 000
Summa			19 255 000	1 555 000	2 615 000	18 195 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	98 565	98 565
Upplupna räntekostnader	1 299	1 554
Förutbetalda intäkter	118 441	125 935
Upplupna revisionsarvoden	17 250	17 250
Upplupna driftskostnader	61 902	62 338
Summa	297 457	305 642

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. På grund av detta har att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021.

↪

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

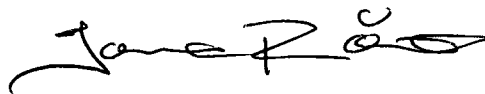
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 679 000	25 679 000
Summa ställda säkerheter	25 679 000	25 679 000

Underskrifter

Malmö, 2021-03-18



Åse Freij
Styrelseordförande



Jane Råk



Lars-Erik Nilsson



Lars Andersson



Liselotte Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23
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 2020.

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 2020 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 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, 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.

10



Binding 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23 mars 2021

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 ianspråk tas 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

