

Bostadsrättsföreningen Pelaren

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Pelaren
746000-2319
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

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.

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	2023
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2022
Pontus Glans	Ledamot	2023
Liselotte Bengtsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Emma Olevik	Suppleant	2022
Lena Olsson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------	----------------------	------

Valberedning

Gunilla Sjönvall		2022
Birgitta Jorisch		2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även två i förening utav styrelseledamöterna 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	2024-10-31
Kerstin Fundahn	42 kvm	2023-01-31
Thaidii Massage AB	110 kvm	2023-01-31
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	Teknisk förvaltning
Telenor	TV & Bredband
Bertils Sons Städ & Fastighetsservice	Fönsterputsning
EON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
E.ON	Serviceavtal värmesystem
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 001 kr och planerat underhåll för 305 005 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 2021. Enligt styrelsebeslut baserat på underhållsplan avsätts det 542 400 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 160 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av el och armaturer i trapphusen samt lokalunderhåll.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
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
Pergola byggdes vid miljöhuset	2020
Häck togs bort och staket sattes upp mot granne	2020
Nya plattor har anlagts delvis utanför Hyllie Kyrkoväg	2021
Två trappor har fått ny beläggning	2021
Ny grind vid gaveln Hyllie Kyrkoväg 55a	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 april 2021. Mötet hölls utomhus pga coronarestriktionerna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2021 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Nya plattor anlades delvis utanför Hyllie Kyrkoväg 55 a-b. Fortsätter under 2022.

Två trappor har fått ny beläggning; vid gaveln Grönalundsgatan och ner till pannrummet.

Garaget har delvis målats av föreningens medlemmar och arbetet ska fortsätta.

Källargolvet har målats av föreningens medlemmar.

Utanför entréerna på Grönalundsgatan har arbetet med kallasfalt fortsatt, ska fortsätta 2022.

Ny grind vid gaveln Hyllie Kyrkoväg 55a.

OVK har utförts i samtliga lägenheter.

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

Sommarfest med helgrillad gris hölls i trädgården den 21 augusti med 26 deltagare.

Glöggfest hölls den 3 december i trädgården med 36 deltagare.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st. (beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 64 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 juli 2021 då avgifterna sänktes med 5%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 774	2 887	2 932	2 895
Resultat efter finansiella poster	167	422	537	391
Förändring av underhållsfond	237	86	276	181
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	422	828	753	702
Soliditet %	16	15	13	10
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	756	806	816	816
Driftskostnad, kr / kvm	376	334	320	308
Ränta, kr / kvm	69	76	80	79
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	160	109	150	150
Lån, kr / kvm	5 204	5 369	5 682	6 021
Snittränta (%)	1,33	1,41	1,41	1,31

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.

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	1 933 130	889 210	421 984
Disposition enligt föreningsstämma			421 984	-421 984
Avsättning till underhållsfond		542 400	-542 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-305 005	305 005	
Årets resultat				167 455
Vid årets slut	85 956	2 170 525	1 073 799	167 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 311 194
Årets resultat före fondförändring	167 455
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-542 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 005
Summa över/underskott	1 241 254

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 241 254

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 545 618	2 674 190
Övriga rörelseintäkter	3	228 298	212 541
Summa rörelseintäkter		2 773 916	2 886 731
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 623 653	-1 489 281
Övriga externa kostnader	7	-161 787	-131 591
Personalkostnader	8	-95 170	-95 107
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-492 250	-492 250
Summa rörelsekostnader		-2 372 860	-2 208 229
Rörelseresultat		401 056	678 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 753	-256 587
Summa finansiella poster		-233 601	-256 518
Resultat efter finansiella poster		167 455	421 984
Årets resultat		167 455	421 984

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	20 674 508	21 166 758
Summa materiella anläggningstillgångar		20 674 508	21 166 758
Summa anläggningstillgångar		20 674 508	21 166 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 481	4 030
Övriga fordringar		10 449	13 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 592	92 743
Summa kortfristiga fordringar		115 522	110 578
Kassa och bank	12	978 099	686 765
Summa omsättningstillgångar		1 093 621	797 343
SUMMA TILLGÅNGAR		21 768 129	21 964 101

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Underhållsfond		2 170 525	1 933 130
Summa bundet eget kapital		2 256 481	2 019 086
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 073 799	889 210
Årets resultat		167 455	421 984
Summa fritt eget kapital		1 241 254	1 311 194
Summa eget kapital		3 497 735	3 330 280
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	9 555 000	14 030 000
Summa långfristiga skulder		9 555 000	14 030 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 080 000	4 165 000
Leverantörsskulder		170 397	100 007
Skatteskulder		12 953	15 757
Övriga skulder		28 300	25 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	423 744	297 457
Summa kortfristiga skulder		8 715 394	4 603 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 768 129	21 964 101

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 056	678 502
Avskrivningar	492 250	492 250
	893 306	1 170 752
Erhållen ränta	152	69
Erlagd ränta	-233 753	-256 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	659 705	914 234
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 943	-11 813
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	196 572	-6 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	851 334	895 435
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 605 000	1 555 000
Amortering av låneskulder	-4 165 000	-2 615 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-1 060 000
Årets kassaflöde	291 334	-164 565
Likvida medel vid årets början	686 765	851 330
Likvida medel vid årets slut	978 099	686 765

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

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

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 354 232	2 510 013
Hyror lokaler	136 386	111 222
Hyror p-platser/garage	55 000	52 955
Summa	2 545 618	2 674 190

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	195 048	153 738
Ei	13 464	13 464
Överlåtelseavgifter	7 133	9 424
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 883	8 414
Övriga intäkter	7 770	27 501
Summa	228 298	212 541

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 422
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 271	13 814
Värme, installationer	4 113	-
El, installationer	14 536	23 691
Hiss	5 275	23 049
Övriga installationer	1 200	1 239
Huskropp	-	8 294
P-platser/garage	1 606	-
Summa	46 001	73 509

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	-	79 875
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	36 010	-
El, installationer	59 415	45 056
Huskropp, fasader	-	9 730
Markytor	182 080	142 584
P-platser/garage	-	6 016
Summa	305 005	283 261

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	96 356	94 736
Teknisk förvaltning	125 232	122 652
Fastighetsförvaltning utöver avtal	11 075	10 687
Städning	4 630	2 600
Besiktningkostnader	40 710	9 701
Snöröjning	17 045	3 690
Serviceavtal	90 684	85 673
Förbrukningsinventarier	-	5 702
Förbrukningsmaterial	30 209	18 511
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 590	99
El	109 710	75 107
Uppvärmning	343 514	299 490
Vatten och avlopp	120 369	128 909
Avfallshantering	36 846	33 834
Försäkringar	42 395	39 247
Systematiskt brandskyddsarbete	80	-
Kabel-TV	89 892	89 700
Internet	106 920	106 920
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 390	5 254
Summa	1 272 647	1 132 511

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	2 499	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	22 262	2 189
Kontorsmateriel och trycksaker	1 075	2 825
Tele och post	3 393	3 575
Ekonomisk förvaltning	73 620	71 880
Övriga förvaltningskostnader	35 643	23 472
Revision	17 213	16 875
Jurist- och advokatkostnader	-	3 764
Bankkostnader	1 252	1 344
IT-tjänster	1 496	1 337
Övriga externa tjänster	-	2 000
Övriga externa kostnader	3 335	2 331
Summa	161 787	131 591

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Summa	75 000	75 000
Sociala avgifter	20 170	20 107
Summa	95 170	95 107

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	492 250	492 250
Summa	492 250	492 250

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	30 152 029	30 152 029
Utgående anskaffningsvärden	30 152 029	30 152 029
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 985 271	-8 493 021
	-8 985 271	-8 493 021
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 250	-492 250
	-492 250	-492 250
Utgående avskrivningar	-9 477 521	-8 985 271
Redovisat värde	20 674 508	21 166 758
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 674 508	21 166 758
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>	31 036 000	31 036 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	97 592	92 743
Summa	97 592	92 743

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	3 472	4 199
Transaktionskonto Handelsbanken	974 626	682 566
Summa	978 099	686 765

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 080 000	4 165 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 555 000	8 475 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 555 000
Summa	17 635 000	18 195 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	17 635 000	18 195 000
Summa	17 635 000	18 195 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,50 %	Löst	1 550 000	-	1 550 000	-
SEB	0,33 %	Löst	500 000	-	500 000	-
SEB	0,79 %	Löst	1 555 000	-	1 555 000	-
SEB	0,46 %	2022-06-28	-	1 550 000	-	1 550 000
SEB	0,35 %	2022-09-28	-	500 000	-	500 000
SEB	0,47 %	2022-09-28	-	1 555 000	-	1 555 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	2 820 000	-	60 000	2 760 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	2 215 000	-	500 000	1 715 000
SEB	1,09 %	2025-04-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	1,51 %	2026-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
Summa			18 195 000	3 605 000	4 165 000	17 635 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	98 565	98 565
Upplupna räntekostnader	1 230	1 299
Förutbetalda intäkter	228 623	118 441
Upplupna revisionsarvoden	17 400	17 250
Upplupna driftskostnader	77 926	61 902
Summa	423 744	297 457

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

KS

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

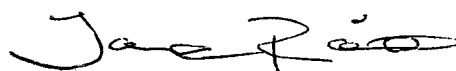
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 679 000	25 679 000
Summa ställda säkerheter	25 679 000	25 679 000

Underskrifter

Malmö, 2022-04-07



Ase Freij
Styrelseordförande



Jane Råk



Lars-Erik Nilsson

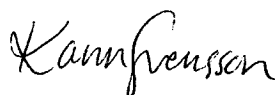


Pontus Glans



Liselotte Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-11
Ernst & Young AB



Karin Svensson
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 2021.

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 2021 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

45



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 2021 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 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 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 11/4 2022

Ernst & Young AB

Karin Svensson

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

