

# Brf Pelaren

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Pelaren**  
746000-2319  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pelaren, 746000-2319, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### 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	2024
Jane Råk	Ledamot	2023
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2024
Lars Andersson	Ledamot	2023
Liselotte Bengtsson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Stefan Magnusson	Suppleant	2024
Lena Olsson	Suppleant	2023
Liselotte Frid	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Gunilla Sjönvall  
Birgitta Jorisch

#### 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 Grönlundsgatan 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
Emma Olevik	49 kvm	2023-07-31
Kerstin Fundahn	42 kvm	2024-01-31
Thaidii Massage AB	110 kvm	2024-01-31
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
E.ON	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 104 284 kr och planerat underhåll för 270 329 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 2022-10-04. Enligt av styrelse antagen budget avsätts det 593 250 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. Kommande års planerade underhåll innefattar byte av armaturer i trapphusen, nya elcentraler och apparatskåp, hissuppdatering efter behov (bl.a. belysning) och nytt låssystem.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<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 Gröналundsgatan 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
Nya plattor och nya rabatter vid Hyllie Kyrkoväg	2022
Tre trappor har fått ny beläggning	2022

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2022.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Nya plattor och rabatter anlades utanför Hyllie Kyrkoväg 55 a-b.

Tre trappor har fått ny beläggning; vid styrelserummet, cykelnedfarten Hyllie Kyrkoväg och ut mot trädgården.

Utanför entréerna på Grönalundsgatan har arbetet med kallasfalt avslutats.

Nya uteplatsen, Pergolan, har fått plattläggning.

Trädgårdsdagar hölls den 21 maj och 1 oktober med sedvanliga förbättringsarbeten och deltagande av många boenden.

Sommarfest med grillat hölls i trädgården den 21 augusti med ca 40 deltagare och underhållning av Bröderna Lagerstål.

Glöggfest hölls den 27 november i trädgården med ca 40 deltagare.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st. (beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

7 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 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv till självkostnadspris.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 775	2 774	2 887	2 932
Resultat efter finansiella poster*	95	167	422	537
Förändring av underhållsfond	323	237	86	276
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	265	422	828	753
Sparande kr / kvm	253	285	353	372
Soliditet (%)	17	16	15	13
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	736	756	806	816
Driftskostnad, kr / kvm	369	376	334	320
Energikostnad, kr / kvm	183	169	149	151
Ränta, kr / kvm	82	69	76	80
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	160	109	150
Lån, kr / kvm	5 056	5 204	5 369	5 682
Räntekänslighet (%)	7	7	7	8
Snittränta (%)	1,62	1,33	1,41	1,41

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>85 956</b>	<b>2 170 525</b>	<b>1 073 799</b>	<b>167 455</b>
Disposition enligt föreningsstämma			167 455	-167 455
Avsättning till underhållsfond		593 250	-593 250	
Ianspråktagande av underhållsfond		-270 329	270 329	
Årets resultat				95 286
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 956</b>	<b>2 493 446</b>	<b>918 333</b>	<b>95 286</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 241 254
Årets resultat före fondförändring	95 286
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-593 250
Årets ianspråktagande av underhållsfond	270 329
Summa över/underskott	1 013 619

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 013 619**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 540 305	2 545 618
Övriga rörelseintäkter	3	234 680	228 298
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 774 985</u>	<u>2 773 916</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 624 996	-1 623 653
Övriga externa kostnader	7	-163 829	-161 787
Personalkostnader	8	-121 667	-95 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-492 250	-492 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 402 742</u>	<u>-2 372 860</u>
<b>Rörelseresultat</b>		372 243	401 056
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		568	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 525	-233 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-276 957</u>	<u>-233 601</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		95 286	167 455
<b>Årets resultat</b>		<u>95 286</u>	<u>167 455</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	20 182 258	20 674 508
Summa materiella anläggningstillgångar		20 182 258	20 674 508
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 182 258	20 674 508
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	7 481
Övriga fordringar		5 540	10 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	109 314	97 592
Summa kortfristiga fordringar		114 854	115 522
<b>Kassa och bank</b>	12	1 113 724	978 099
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 228 578	1 093 621
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 410 836	21 768 129

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Underhållsfond		2 493 446	2 170 525
Summa bundet eget kapital		2 579 402	2 256 481
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		918 333	1 073 799
Årets resultat		95 286	167 455
Summa fritt eget kapital		1 013 619	1 241 254
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 593 021</b>	<b>3 497 735</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	14 915 000	9 555 000
Summa långfristiga skulder		14 915 000	9 555 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 220 000	8 080 000
Leverantörsskulder		197 938	170 397
Skatteskulder		70	12 953
Övriga skulder		28 000	28 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	456 807	423 744
Summa kortfristiga skulder		2 902 815	8 715 394
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 410 836</b>	<b>21 768 129</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	372 243	401 056
Avskrivningar	492 250	492 250
	<b>864 493</b>	<b>893 306</b>
Erhållen ränta	568	152
Erlagd ränta	-277 525	-233 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>587 536</b>	<b>659 705</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	667	-4 943
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	47 422	196 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>635 625</b>	<b>851 334</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 580 000	3 605 000
Amortering av låneskulder	-8 080 000	-4 165 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-560 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>135 625</b>	<b>291 334</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>978 099</b>	<b>686 765</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 113 724</b>	<b>978 099</b>

- (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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 293 824	2 354 232
Hyror lokaler	184 481	136 386
Hyror p-platser/garage	62 000	55 000
<b>Summa</b>	<b>2 540 305</b>	<b>2 545 618</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	195 048	195 048
EI	19 670	13 464
Överlåtelseavgifter	9 610	7 133
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 015	4 883
Övriga intäkter	8 337	7 770
<b>Summa</b>	<b>234 680</b>	<b>228 298</b>

#### Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 978	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 855	19 271
VA & sanitet, installationer	4 629	-
Värme, installationer	-	4 113
Ventilation, installationer	5 469	-
El, installationer	-	14 536
Hiss	67 619	5 275
Övriga installationer	-	1 200
Huskropp	2 965	-
Markytor	2 250	-
P-platser/garage	-	1 606
Övrigt	1 519	-
<b>Summa</b>	<b>104 284</b>	<b>46 001</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	27 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 017	36 010
El, installationer	-	59 415
Huskropp, fasader	15 300	-
Markytor	230 012	182 080
<b>Summa</b>	<b>270 329</b>	<b>305 005</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	95 586	96 356
Teknisk förvaltning	128 455	125 232
Fastighetsförvaltning utöver avtal	4 287	11 075
Städning	4 367	4 630
Besiktningkostnader	8 075	40 710
Snöröjning	11 328	17 045
Serviceavtal	66 450	90 684
Förbrukningsmaterial	22 165	30 209
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 590
El	141 328	109 710
Uppvärmning	349 155	343 514
Vatten och avlopp	128 659	120 369
Avfallshantering	38 077	36 846
Försäkringar	45 999	42 395
Systematiskt brandskyddsarbete	-	80
Kabel-TV	92 476	89 892
Internet	106 920	106 920
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	7 056	5 390
<b>Summa</b>	<b>1 250 383</b>	<b>1 272 647</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	2 240	2 499
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 426	22 262
Kontorsmateriel och trycksaker	3 234	1 075
Tele och post	4 495	3 393
Ekonomisk förvaltning	77 040	73 620
Övriga förvaltningskostnader	32 365	35 642
Revision	18 475	17 213
Bankkostnader	1 483	1 252
IT-tjänster	1 671	1 496
Övriga externa kostnader	7 400	3 335
<b>Summa</b>	<b>163 829</b>	<b>161 787</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	95 000	75 000
<b>Summa</b>	<b>95 000</b>	<b>75 000</b>
Sociala avgifter	26 667	20 170
<b>Summa</b>	<b>121 667</b>	<b>95 170</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	492 250	492 250
<b>Summa</b>	<b>492 250</b>	<b>492 250</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	30 152 029	30 152 029
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 152 029</b>	<b>30 152 029</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 477 521	-8 985 271
	-9 477 521	-8 985 271
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 250	-492 250
	-492 250	-492 250
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 969 771</b>	<b>-9 477 521</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 182 258</b>	<b>20 674 508</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 182 258	20 674 508
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	67 000 000	61 000 000
Lokaler	1 356 000	1 757 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>68 356 000</b>	<b>62 757 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	36 766 000	31 036 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	109 314	97 592
<b>Summa</b>	<b>109 314</b>	<b>97 592</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 837	3 472
Transaktionskonto Handelsbanken	1 111 887	974 627
<b>Summa</b>	<b>1 113 724</b>	<b>978 099</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 220 000	8 080 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 915 000	9 555 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 135 000</b>	<b>17 635 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	17 135 000	17 635 000
<b>Summa</b>	<b>17 135 000</b>	<b>17 635 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,46 %	Löst	1 550 000	-	-1 550 000	-
SEB	0,35 %	Löst	500 000	-	-500 000	-
SEB	0,47 %	Löst	1 555 000	-	-1 555 000	-
SEB	1,78 %	Löst	2 760 000	-	-2 760 000	-
SEB	1,78 %	Löst	1 715 000	-	-1 715 000	-
SEB	3,29 %	2023-06-28	-	1 550 000	-	1 550 000
SEB	3,28 %	2023-09-28	-	470 000	-	470 000
SEB	4,25 %	2024-09-28	-	2 665 000	-	2 665 000
SEB	4,25 %	2024-09-28	-	1 555 000	-	1 555 000
SEB	1,09 %	2025-04-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	4,47 %	2025-09-28	-	1 340 000	-	1 340 000
SEB	1,51 %	2026-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
<b>Summa</b>			<b>17 635 000</b>	<b>7 580 000</b>	<b>-8 080 000</b>	<b>17 135 000</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 849	98 565
Upplupna räntekostnader	19 541	1 230
Förutbetalda intäkter	217 616	228 623
Upplupna revisionsarvoden	18 375	17 400
Upplupna driftskostnader	76 426	77 926
<b>Summa</b>	<b>456 807</b>	<b>423 744</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 679 000	25 679 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 679 000</b>	<b>25 679 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2023-03-21



Ase Freij  
Styrelseordförande



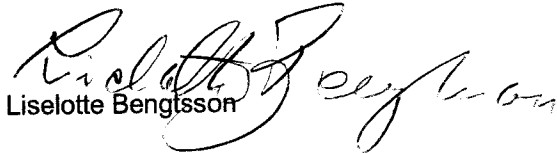
Jane Råk



Lars-Erik Nilsson



Lars Andersson



Liselotte Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-22  
Ernst & Young AB



Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelaren för år 2022.

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 2022 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.

#### 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.



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 2022 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 trygghande 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 22 mars 2023

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
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.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

