

Brf Pelaren

Årsredovisning 2023



BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Pelaren
746000-2319
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2023.

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.

Föreningen äger marken.

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	2025
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2024
Lars Andersson	Ledamot	2025
Liselotte Bengtsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Stefan Magnusson	Suppleant	2024
Lena Olsson	Suppleant	2025
Liselotte Frid	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Ia Renman
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, 10 garageplatser, varav 8 bilplatser och 2 mc-platser, samt 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	36	9	2

Total tomtarea:	3968 kvm
Total bostadsarea:	3116 kvm
Total lokalarea:	273 kvm
Total garagearea:	345 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 reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 122 578 kr och planerat underhåll för 134 818 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 678 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm. Kommande års planerade underhåll innefattar reparation av markytor, nya elcentraler och apparatskåp samt underhåll av tvättutrustning efter behov.

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
Nya plattor och nya rabatter vid Hyllie Kyrkoväg	2022
Tre trappor har fått ny beläggning	2022
Nya låskolvar till samtliga källaringångar	2023
Ny torkavfuktare, torktumlare och tvättmaskin till tvättstuga 1	2023
Motor till garageport har installerats	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 april 2023.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Avlopp i kök och badrum har spolats.

Hjärtstartare finns uppsatt utomhus vid Grönalundsgatan 5c.

I lokalen på gaveln vid Grönalundsgatan 5 har golvet målats.

Trädgårdsdagar hölls den 10 juni med sedvanliga förbättringsarbeten och deltagande av många boenden.

Sommarfest med grillat hölls i trädgården den 26 augusti med ca 40 deltagare.

Glöggfest hölls den 3 december i trädgården med ca 25 deltagare.

5 år fram i tiden

Nya armaturer i trapphusen.

Ei; nya elcentraler och apparatskåp allmänt.

Hissuppdateringar vid behov, bl a belysning.

Nytt låssystem.

Ny torkavfuktare i tvättstuga 2.

Antal Årsredovisningar

56 st

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 4 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 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.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 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 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och Kabel-tv.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 877	2 775	2 774	2 887
Resultat efter finansiella poster	74	95	167	422
Förändring av underhållsfond	543	323	237	86
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	24	265	422	828
Sparande kr / kvm	188	253	285	353
Soliditet (%)	17	17	16	15
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	755	732	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-82	-82	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	755	736	756	806
Lokalhyra kr / kvm	711	676	500	407
Driftskostnad, kr / kvm	365	369	376	334
Energikostnad, kr / kvm	182	183	169	149
Ränta, kr / kvm	120	82	69	76
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	175	160	109
Lån, kr / kvm	4 455	5 056	5 204	5 369
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 339	5 499	5 659	5 839
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Snittränta (%)	3,41	1,62	1,33	1,41

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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>
Vid årets början	85 956	2 493 446	918 333	95 286
Disposition enligt föreningsstämma			95 286	-95 286
Avsättning till underhållsfond		678 000	-678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-134 818	134 818	
Årets resultat				74 299
Vid årets slut	85 956	3 036 628	470 437	74 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 013 619
Årets resultat före fondförändring	74 299
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-678 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 818
Summa över/underskott	544 736

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **544 736**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 607 621	2 540 305
Övriga rörelseintäkter	3	269 161	234 680
Summa rörelseintäkter		2 876 782	2 774 985
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 620 400	-1 624 996
Övriga externa kostnader	7	-141 887	-163 829
Personalkostnader	8	-114 671	-121 667
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-492 250	-492 250
Summa rörelsekostnader		-2 369 208	-2 402 742
Rörelseresultat		507 574	372 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 315	568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 590	-277 525
Summa finansiella poster		-433 275	-276 957
Resultat efter finansiella poster		74 299	95 286
Årets resultat		74 299	95 286

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	19 690 008	20 182 258
Summa materiella anläggningstillgångar		19 690 008	20 182 258
Summa anläggningstillgångar		19 690 008	20 182 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		45 195	5 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	116 589	109 314
Summa kortfristiga fordringar		161 784	114 854
Kassa och bank	12	1 240 848	1 113 724
Summa omsättningstillgångar		1 402 632	1 228 578
SUMMA TILLGÅNGAR		21 092 640	21 410 836

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Underhållsfond		3 036 628	2 493 446
Summa bundet eget kapital		3 122 584	2 579 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		470 437	918 333
Årets resultat		74 299	95 286
Summa fritt eget kapital		544 736	1 013 619
Summa eget kapital		3 667 320	3 593 021
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 895 000	14 915 000
Summa långfristiga skulder		10 895 000	14 915 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 740 000	2 220 000
Leverantörsskulder		245 162	197 938
Skatteskulder		3 842	70
Övriga skulder		28 010	28 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	513 306	456 807
Summa kortfristiga skulder		6 530 320	2 902 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 092 640	21 410 836

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	507 574	372 243
Avskrivningar	492 250	492 250
	999 824	864 493
Erhållen ränta	13 315	568
Erlagd ränta	-446 590	-277 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	566 549	587 536
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-46 930	667
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	107 505	47 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	627 124	635 625
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 720 000	7 580 000
Amortering av låneskulder	-2 220 000	-8 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	127 124	135 625
Likvida medel vid årets början	1 113 724	978 099
Likvida medel vid årets slut	1 240 848	1 113 724

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 351 323	2 293 824
Hyror lokaler	194 208	184 481
Hyror p-platser/garage	62 090	62 000
Summa	2 607 621	2 540 305

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
TV och bredband	208 343	195 048
EI	19 200	19 670
Överlåtelseavgifter	6 355	9 610
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 015
Övriga intäkter	35 263	8 337
Summa	269 161	234 680

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	61 071	10 978
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 179	8 855
VA & sanitet, installationer	2 924	4 629
Ventilation, installationer	-	5 469
El, installationer	4 819	-
Hiss	41 585	67 619
Huskropp	-	2 965
Markytor	-	2 250
Övrigt	-	1 519
Summa	122 578	104 284

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 969	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	76 224	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	25 017
Ventilation, installationer	35 625	-
Huskropp, fasader	-	15 300
Markytor	-	230 012
Summa	134 818	270 329

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	99 366	95 586
Teknisk förvaltning	42 916	128 455
Fastighetsförvaltning utöver avtal	58 081	4 287
Städning	36 035	4 367
Besiktningkostnader	4 794	8 075
Snöröjning	15 430	11 328
Serviceavtal	73 776	66 450
Förbrukningsmaterial	18 764	22 165
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 259	-
El	101 637	141 328
Uppvärmning	416 516	349 155
Vatten och avlopp	162 285	128 659
Avfallshantering	43 088	38 077
Försäkringar	52 663	45 999
Kabel-TV	102 512	92 476
Internet	118 516	106 920
Abonnemang porttelefon/hisstefon	9 366	7 056
Summa	1 363 004	1 250 383

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	2 240
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	15 426
Kostnader för transportmedel	300	-
Frakter och transporter	313	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 074	3 234
Tele och post	3 983	4 495
Ekonomisk förvaltning	78 360	77 040
Övriga förvaltningskostnader	30 524	32 365
Revision	22 625	18 475
Bankkostnader	988	1 483
IT-tjänster	1 720	1 671
Övriga externa kostnader	-	7 400
Summa	141 887	163 829

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	90 000	95 000
Summa	90 000	95 000
Sociala avgifter	24 671	26 667
Summa	114 671	121 667

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	492 250	492 250
Summa	492 250	492 250

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-9 969 771	-9 477 521
	-9 969 771	-9 477 521
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 250	-492 250
	-492 250	-492 250
Utgående avskrivningar	-10 462 021	-9 969 771
Redovisat värde	19 690 008	20 182 258
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 690 008	20 182 258
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	1 356 000	1 356 000
Totalt taxeringsvärde	68 356 000	68 356 000
<i>Varav byggnader</i>	36 766 000	36 766 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	116 589	109 314
Summa	116 589	109 314

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	12 642	1 837
Transaktionskonto Handelsbanken	1 228 206	1 111 887
Summa	1 240 848	1 113 724

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 740 000	2 220 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 895 000	14 915 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 635 000	17 135 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	16 635 000	17 135 000
Summa	16 635 000	17 135 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,51	2026-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
SEB	4,47 %	2025-09-28	1 340 000	-	-	1 340 000
SEB	1,09 %	2025-04-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	4,25 %	2024-09-28	1 555 000	-	-	1 555 000
SEB	4,25	2024-09-28	2 665 000	-	-200 000	2 465 000
SEB	3,29 %	Löst	1 550 000	-	-1 550 000	
SEB	3,28 %	Löst	470 000	-	-470 000	
SEB	4,73 %	2024-06-28	-	1 550 000	-	1 550 000
SEB	4,68 %	2024-09-28	-	170 000	-	170 000
Summa			17 135 000	1 720 000	-2 220 000	16 635 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 849	124 849
Upplupna räntekostnader	2 656	19 541
Förutbetalda intäkter	250 283	217 616
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 375
Upplupna driftskostnader	114 518	76 426
Summa	513 306	456 807

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 679 000	25 679 000
Summa ställda säkerheter	25 679 000	25 679 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åse Freij
Styrelseordförande

Jane Råk

Lars-Erik Nilsson

Lars Andersson

Liselotte Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Pelaren

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 19 2024 08:57AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
65F3030ECD64F
MAR 19 2024 08:57AM

Deltagare




Mar 14 2024
03:02PM Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna


Mar 14 2024
07:02PM Åse Freij granskade dokumentet:

Mar 14 2024
07:06PM  ÅSE FREIJ signerade dokumentet


Mar 14 2024
04:33PM Jane Råk granskade dokumentet:

Mar 14 2024
04:35PM  Jane Råk signerade dokumentet


Mar 14 2024
04:08PM Lars-Erik Nilsson granskade dokumentet:

Mar 14 2024
06:32PM  Lars-Erik Martin Nilsson signerade dokumentet


Mar 14 2024
04:06PM Lars Andersson granskade dokumentet:

Mar 14 2024
04:11PM  LARS ANDERSSON signerade dokumentet

Mar 15 2024
08:43AM Liselotte Bengtsson granskade dokumentet:

Mar 15 2024
08:44AM  Liselotte Bengtsson signerade dokumentet

Mar 19 2024
08:55AM Karin Svensson granskade dokumentet:

Mar 19 2024
08:57AM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Mar 19 2024
08:57AM Dokumentet har signerats





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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 uppger, 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 revisionsred 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 årsredovisning

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Pelaren för år 2023 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 revisionsssed 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse - Brf Pelaren

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 19 2024 08:58AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
65F197B37B93A
MAR 19 2024 08:58AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Mar 13 2024 01:11PM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Mar 19 2024 08:56AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Mar 19 2024 08:58AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Mar 19 2024 08:58AM	Dokumentet har signerats



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.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

