

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Pelaren

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Pelaren**  
746000-2319  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter och redovisningsprinciper	11
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	17

S

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pelaren, 746000-2319, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-30. Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Åse Freij	Ordförande	2018
Jane Råk	Ledamot	2019
Sofi Berntsson	Ledamot	2019
Lars-Erik Nilsson	Ledamot	2018
Ing-Britt Renman	Ledamot	2018
 <i>Styrelsesuppleanter</i>		
Lars Andersson	Suppleant	2019
Jesper Olsson	Suppleant	2019
Lena Olsson	Suppleant	2018
 <i>Ordinarie revisorer</i>		
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	
 <i>Valberedning</i>		
Birgitta Jorisch	Sammanställande	
Gunilla Sjönvall		

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Åse Freij, Lars-Erik Nilsson, Ing-Britt Renman.

8

### **Fastighetsuppgifter**

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

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler, 8 garageplatser samt 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### **Lägenhetsfördelning:**

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

<b>Total tomtarea:</b>	<b>3968 kvm</b>
<b>Total bostadsarea:</b>	<b>3116 kvm</b>
<b>Total lokalarea:</b>	<b>273 kvm</b>

<b>Lokalförteckning</b>	
<b>Hyresgäst</b>	<b>Yta</b>
<b>Ingela Svensson</b>	<b>49 kvm</b>
<b>Kerstin Fundahn</b>	<b>42 kvm</b>
<b>Allan Sörensen,</b>	<b>110 kvm</b>
<b>Phianphom Nithichotchaipat</b>	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.



## **Underhåll och reparationer**

### **Årets underhåll**

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 398 kr och planerat underhåll för 303 099 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### **Underhållsplan och kommande års underhåll**

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2006-01-26 av Cymko Förvaltnings AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2017, 441 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 111 kr per kvm.

### **Verksamhetsberättelse 2017**

#### **Styrelsen i BRF Pelaren**

Styrelsen har under 2017 haft 13 protokollförda möten.

Vi har haft "Trädgårdsdagar" två gånger under året; en i juni och en i oktober. Båda var välbesökta och det finns många olika talanger i föreningen. Vi har bl a klippt ner buskar, målat utemöbler, sopat i källaren, lyft plattor vid grillplatsen och högtryckstvättat dem.

Senare under hösten hade vi container inhyrd en helg så att alla medlemmar hade möjlighet att rensa ur lägenheter och förråd.

Elektriskt avfall kunde man lämna i källaren. Styrelsen körde sedan detta till återvinningsstationen.

Sommarfest hölls i augusti och liksom året innan var det ca 35 medlemmar som deltog. Vi åt grillat, löste melodikryss, sjöng och hade en trevlig kväll.

Belysning har satts upp runt Miljöhuset och ny belysning vid grinden vid Hyllie Kyrkoväg. Vid entréerna på Grönalundsgatan har vi bytt ut befintlig belysning mot pollare. Belysning vid uteplatsen har kompletterats och även julgransbelysning till cypressen.

Vi har fått lagt om plattor på gaveln vid Grönalundsgatan och vid grinden.

Dörrar, belysning och fönsterpartier har bytts till lokalerna på Hyllie Kyrkoväg samt målning av takutsprånget.

Två nya kodlås till entréerna på Grönalundsgatan 5b och c. Nytt kodlås inkopplat vid grinden till Hyllie Kyrkoväg.

Undertak till samtliga entréer har målats.

Ny rabatt har anlagts vid gaveln till Grönalundsgatan.

Viktigare inköp under året: växter till nya rabatten, gräsklippare, grill, högtryckstvätt, bord och stolar till uteplatsen.

8

Tidigare utfört underhåll	År
Fjärrvärme	1980-1981
Hissar	1998
Kompl skyddsrum	2001
Avfuktare tv. st 1	2004
Avfuktare tv. st 2	2005
Miele tvättmaskin tv. st. 1	2005
Takrenovering + imkanaler klädda	2005
Avfuktare tv.st. 2	2006
Värmeväxlare	2007
Torktumla tv. st 1	2007
Renoverat lokal 55 A	2007
Torktumla tv. st 2	2008
PCB-sanerat	2008
Stambyte nya badrum	2009
Asbest delvis sanerat	2009
Termostatventiler	2009
Omfogning av fasad	2009
Elskåp i tvättstugorna	2009
Avfuktare tv. st. 1	2010
Tvättmaskin Miele tv. st. 1	2010
Målat tvätt, torkrum, käll. golv	2010
Miljöhuset byggt	2010
Fönsterbyte samt utbyggnad av balkonger	2011
Tvättmaskin Podab tv. st. 2	2012
Dörr till pannrum	2012
Rengjort garagegolv	2012
Kodlås	2012
Lampor källarmedgångar	2013
Ny garageport försäkring	2013
Plattor garagedeffart	2013
Separerat dagvatten	2013
2 nya ytterdörrar, dörrstoppare	2014
Ny dörr garage	2014
OVK	2014
Brandsäkerhet 2 st belysningar	2015
Asbest lokal 5 A	2015
Renovering av grunden	2015
Dörr till trädgård	2016
Mangel	2016
Asfalt parkeringsplats + staket	2016
Dörrar cykelställ + styr rum	2016
Nya fönster-och dörrpartier till lokalerna Hyllie Kyrkoväg	2017
Ny rabatt vid Grönalundsgatan 5	2017
Nya dörrar till lokal och cykelgarage 5 A	2017
Målning av 5 entrétag	2017
Ny belysning ramp, entréer, grind, lokaler och kretsloppshus	2017
Två nya kodlås 5 B-C samt vid grinden	2017
Målning takutsprång lokaler 55	2017
Korrigerig av plattor trottoar 5A och vid grind	2017

8

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 Mars 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	2 879	2 853	2 830	2 830	2 733
Resultat efter finansiella poster	441	421	313	281	-181
Årets resultat exkl avskrivningar	933	914	806	-	-
Avsättning till underhållsfond	-441	-466	-310	-215	-125
lanspråkstagande av underhållsfond	303	275	278	157	17
Resultat efter fondförändringar	303	230	281	224	-289
Totalt eget kapital	1 980	1 540	1 118	805	523
Balansomslutning	23 955	24 419	25 015	25 047	25 220
Soliditet %	8	6	4	3	2
Likviditet %	125	121	243	222	163
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	816	816	816	816	792
Driftskostnad, kr / kvm	314	299	280	255	240
Ränta, kr / kvm	95	121	171	237	260
Snittränta (%)	1,50	1,88	2,48	-	-
Underhållsfond, kr / kvm	410	370	313	304	286
Lån, kr / kvm	6 320	6 440	6 883	7 030	7 178

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean 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.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

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

### Överlåtelse

Under 2017 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 4 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 66 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredbandsbolaget

E.ON

E.ON

Kone

Ekonomisk förvaltning

Bredband, kabel-tv, IP-telefoni

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

8



### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>85 956</b>	<b>1 252 276</b>	<b>-220 001</b>	<b>421 270</b>
Disposition enligt föreningsstämma			421 270	-421 270
Avsättning till underhållsfond		441 000	-441 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 099	303 099	
Årets resultat				440 550
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 956</b>	<b>1 390 177</b>	<b>63 368</b>	<b>440 550</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	201 268
Årets resultat före fondförändring	440 550
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-441 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 099
<b>Summa över/underskott</b>	<b>503 917</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **503 917**

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

8

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 754 954	2 741 910
Övriga rörelseintäkter	2	124 537	110 874
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 879 491</b>	<b>2 852 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 428 476	-1 352 908
Övriga externa kostnader	6	-118 895	-107 147
Personalkostnader	7	-78 605	-68 628
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 250	-492 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 118 226</b>	<b>-2 020 934</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>761 265</b>	<b>831 850</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-320 753	-410 663
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-320 715</b>	<b>-410 580</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>440 550</b>	<b>421 270</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>440 550</b>	<b>421 270</b>

S

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	22 643 508	23 135 758
Summa materiella anläggningstillgångar		22 643 508	23 135 758
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 643 508	23 135 758
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		13 005	9 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 091	24 223
Summa kortfristiga fordringar		64 096	33 965
<b>Kassa och bank</b>		1 247 426	1 249 268
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 311 522	1 283 233
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 955 030	24 418 991

8

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Fond för yttre underhåll		1 390 177	1 252 276
Summa bundet eget kapital		1 476 133	1 338 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		63 367	-220 001
Årets resultat		440 550	421 270
Summa fritt eget kapital		503 917	201 269
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 980 050</b>	<b>1 539 501</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	20 920 000	21 825 000
Summa långfristiga skulder		20 920 000	21 825 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		112 693	151 766
Skatteskulder		7 030	3 381
Övriga skulder		30 591	1 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	404 666	397 457
Summa kortfristiga skulder		1 054 980	1 054 490
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 955 030</b>	<b>24 418 991</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	761 265	831 850
Avskrivningar	492 250	492 251
	<b>1 253 515</b>	<b>1 324 101</b>
Erhållen ränta	38	83
Erlagd ränta	-320 753	-410 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>932 800</b>	<b>913 521</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-30 132	27 240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	489	-17 604
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>903 157</b>	<b>923 157</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-905 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-905 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 843</b>	<b>-76 843</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 249 269</b>	<b>1 326 111</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 247 426</b>	<b>1 249 268</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

4

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr 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

8

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	2 541 804	2 541 804
Hyror lokaler	157 196	140 266
Hyror p-platser/garage	51 274	55 160
Övriga objekt	4 680	4 680
<b>Summa</b>	<b>2 754 954</b>	<b>2 741 910</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	88 128	88 128
EI	11 400	4 400
Överlåtelseavgifter	1 120	6 657
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 368	8 571
Övriga intäkter	1 519	2 810
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2	308
<b>Summa</b>	<b>124 537</b>	<b>110 874</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 558	8 697
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 808	2 913
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 048	13 978
VA & sanitet, installationer	2 814	4 534
Värme, installationer	-	7 500
EI, installationer	12 951	750
Hiss	-	13 339
Huskropp	-	10 088
Markytor	10 625	3 124
Vattenskador	1 594	-
<b>Summa</b>	<b>62 398</b>	<b>64 923</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	26 919
Armaturer, gemensamma utrymmen	28 540	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	203 125	95 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	51 425
Huskropp, tak	45 625	-
Huskropp, fönster	25 809	-
Markytor	-	101 250
<b>Summa</b>	<b>303 099</b>	<b>274 844</b>

8

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	84 360	81 822
Fastighetsförvaltning	178 776	175 000
Städning	2 412	2 250
<b>Besiktningkostnader</b>	<b>3 719</b>	<b>3 656</b>
Snöröjning	15 879	12 563
Serviceavtal	56 250	56 250
Förbrukningsinventarier	10 855	1 760
Förbrukningsmaterial	30 757	15 481
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 136	2 457
El	71 835	56 036
Uppvärmning	337 825	343 366
Vatten och avlopp	115 783	106 412
Avfallshantering	36 470	36 880
Fastighetsförsäkring	23 552	28 956
Internet	88 292	88 292
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 078	1 960
<b>Summa</b>	<b>1 062 979</b>	<b>1 013 141</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 404	-
Kostnader för transportmedel	138	-
Frakter och transporter	-	200
Kontorsmateriel och trycksaker	1 298	733
Tele och post	4 717	5 270
Förvaltningskostnader	85 638	80 699
Revision	15 156	15 400
Bankkostnader	-	944
Övriga externa tjänster	1 569	-
Övriga externa kostnader	1 975	3 901
<b>Summa</b>	<b>118 895</b>	<b>107 147</b>

4



## Not 7 Arvoden

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	60 000	57 400
Utbildning	4 844	-
<b>Summa</b>	<b>64 844</b>	<b>57 400</b>
Sociala avgifter	13 761	11 228
<b>Summa</b>	<b>78 605</b>	<b>68 628</b>

## Not 8 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	34	18
Ränteintäkter skattekonto	4	65
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>83</b>

## Not 9 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	320 703	410 663
Räntekostnader för kortfristiga skulder	50	-
<b>Summa</b>	<b>320 753</b>	<b>410 663</b>

8

## Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	30 152 029	30 152 029
	<u>30 152 029</u>	<u>30 152 029</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
	-	-
	<u>30 152 029</u>	<u>30 152 029</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 016 271	-6 524 020
	<u>-7 016 271</u>	<u>-6 524 020</u>
<b>Årets avskrivning</b>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 250	-492 251
	<u>-492 250</u>	<u>-492 251</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 508 521</b>	<b>-7 016 271</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 643 508</b>	<b>23 135 758</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 643 508	23 135 758
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	1 335 000	1 335 000
	<u>51 335 000</u>	<u>51 335 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 335 000</b>	<b>51 335 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	26 778 000	26 778 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	27 581	-
Övriga förutbetalda kostnader	23 510	24 223
	<u>51 091</u>	<u>24 223</u>

## Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	500 000	500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 180 000	2 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 740 000	19 825 000
	<u>21 420 000</u>	<u>22 325 000</u>

8

### Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	21 420 000	22 325 000
<b>Summa</b>	<b>21 420 000</b>	<b>22 325 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SEB	0,69 %	Rörligt	1 420 000	-	330 000	1 090 000
SEB	1,09 %	2018-09-28	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB	1,09 %	2019-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
SEB	0,79 %	2019-06-28	1 550 000	-	-	1 550 000
SEB	1,17 %	2020-04-28	5 555 000	-	-	5 555 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	3 840 000	-	125 000	3 715 000
SEB	1,78 %	2022-09-28	3 405 000	-	450 000	2 955 000
			<b>22 325 000</b>	-	<b>905 000</b>	<b>21 420 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 852	78 852
Upplupna räntekostnader	7 293	7 654
Förutbetalda intäkter	245 843	237 677
Upplupna driftskostnader	57 678	55 316
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 958
	<b>404 666</b>	<b>397 457</b>

8

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

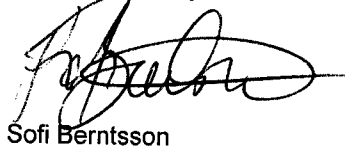
### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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>

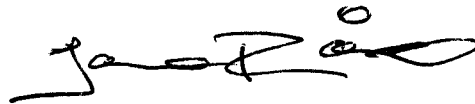
### Underskrifter

Malmö 2018-03-15

  
Ase Freij

  
Sofi Berntsson

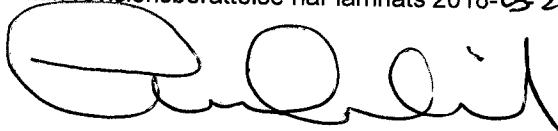
  
Ing-Britt Renman



Jane Råk

  
Lars-Erik Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-20



Ernst & Young  
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 2017.

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 2017 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.

8

## 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 2017 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 *Revisorers 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 betryggande sätt.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

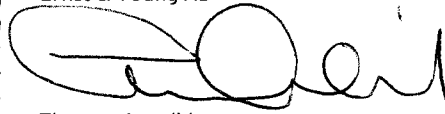
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 20/3 2018

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Vi ser om ditt hus.

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

