

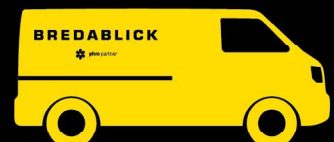
Bostadsrättsföreningen Pelaren

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Pelaren

Org.nr: 746000-2319

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelaren, 746000-2319, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-08-13 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Åse Freij	2026
Ledamot	Jane Råk	2025
Ledamot	Lars Andersson	2025
Ledamot	Lars-Erik Nilsson	2026
Ledamot	Liselotte Bengtsson	2026
Suppleant	Stefan Magnusson	2026
Suppleant	Lena Olsson	2025
Suppleant	Liselotte Frid	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Jorisch sammankallande, och Ia Renman.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av >Bengtsson, Marie Liselotte >Freij, Åse Britt-Marie>Nilsson, Lars-Erik Martin

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt, 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:	3 968	kvm
Total bostadsarea:	3 116	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 116	kvm
Total lokalarea:	201	kvm
Total garagearea:	345	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Emma Olevik	49	2026-07-31
Kerstin Fundahn	42	2026-01-31
Thaidii Massage AB	110	2026-01-31
Outhyrd	72	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-03.

Försäkring

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.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hagtorn Fastighetsservice
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Telenor
Städning	Hagtorn Fastighetsservice
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal hissar	Hisselektra

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 111 817 kr (2023-01-01 122 578 kr) och planerat underhåll för 234 341 kr (2023-01-01 134 818 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-10-04. Underhållsplanen sträcker sig över 54 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 678 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av el-centraler, avloppsrör och låsanordning.

Tidigare utfört underhåll	År
Hissar	1998
Takomläggning med nya tegelpannor och plåtade imkanaler i kök och badrum	2005
Fjärrvärmeväxlare	2007
Stambyte med nya avlopp i gjutjärn och kaklade badrum med golvvärme-el	2009
Nya termostatventiler till radiatorerna i samtliga lägenheter och övriga utrymmen	2009
Fasad omfogad	2009
Miljöhus för sophantering	2010
Inglasning och breddning av balkonger	2011
Nya fönster och balkongdörrar	2011
Separering av dagvatten	2013
Renovering av husgrund	2015
Parkeringsplats Grönalundsgatan asfalterad samt nytt staket	2016
Nya fönster och dörrar till butikslokalerna	2017
Gemensamt Bredband i föreningen från Telenor	2019
Pergola byggdes vid miljöhuset	2020
Häck togs bort och staket sattes upp mot granne	2020
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
Ny beläggning vid entréerna och på tak över lokalerna	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Plattor justerade på några ställen

Två nya tvättmaskiner, två torkavfuktare och en torktumlare installerade.

Trädgårdsdag hölls den 2 juni.

Sommarfest med grillat hölls i trädgården den 24 augusti med ca 40 deltagare.

Glöggfest hölls den 1 december i trädgården med ca 30 deltagare.

5 år fram i tiden

Nya armaturer i trapphusen.

El; nya elcentraler och apparatskåp allmänt

Hissuppdateringar vid behov, bl a belysning.

Nytt låssystem.

Målning i trapphusen.

Antal Årsredovisningar

56 st

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 68.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 050	2 877	2 775	2 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	151	74	95	167
Förändring av underhållsfond	444	543	323	237
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	200	24	265	422
Sparande kr/kvm	240	188	253	285
Soliditet (%)	17	17	17	16
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	82	82	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	812	755	736	756
Driftskostnad kr/kvm	394	365	369	376
Lokalhyra kr/kvm	1 017	711	676	500
Energikostnad kr/kvm	201	182	183	169
Ränta kr/kvm	114	120	82	69
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	213	182	175	160
Skuldsättning kr/kvm	5 187	4 455	5 056	5 204
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 194	5 339	5 499	5 659
Räntekänslighet (%)	6.4	7.1	7	7
Snittränta, %	2.59	3.41	1.62	1.33

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

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 956	3 036 628	470 437	74 299
Disposition enligt föreningsstämma			74 299	-74 299
Avsättning till underhållsfond		678 000	-678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-234 341	234 341	
Årets resultat				151 316
Vid årets slut	85 956	3 480 287	101 077	151 316

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	544 736
Årets resultat före fondändring	151 316
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 678 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	234 341
Summa över/underskott	252 393

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	252 393
Totalt	252 393

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 795 574

2 607 621

Övriga rörelseintäkter

3

254 811

269 161

Summa rörelseintäkter

3 050 385

2 876 782

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 730 681

-1 620 400

Övriga kostnader

5

-153 670

-141 887

Personalkostnader

6

-119 546

-114 671

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-492 250

-492 250

Summa rörelsekostnader

-2 496 147

-2 369 208

RÖRELSERESULTAT

554 238

507 574

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 577

13 315

Räntekostnader och liknande resultatposter

-418 499

-446 590

Summa finansiella poster

-402 922

-433 275

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

151 316

74 299

RESULTAT FÖRE SKATT

151 316

74 299

ÅRETS RESULTAT

151 316

74 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	19 197 758	19 690 008
Summa materiella anläggningstillgångar		19 197 758	19 690 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 197 758	19 690 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 316	0
Övriga fordringar		197 131	45 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 342	116 589
Summa kortfristiga fordringar		348 789	161 784
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 372 570	1 240 848
Summa kassa och bank		1 372 570	1 240 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 721 359	1 402 632
SUMMA TILLGÅNGAR		20 919 117	21 092 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 956	85 956
Underhållsfond		3 480 287	3 036 628
Summa bundet eget kapital		3 566 243	3 122 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		101 077	470 437
Årets resultat		151 316	74 299
Summa fritt eget kapital		252 393	544 736
SUMMA EGET KAPITAL		3 818 636	3 667 320
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	5 555 000	10 895 000
Summa långfristiga skulder		5 555 000	10 895 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 555 000	10 895 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	10 630 000	5 740 000
Förskott från kunder		28 000	28 000
Leverantörsskulder		270 920	245 162
Skatteskulder		6 056	3 842
Övriga skulder		0	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	610 505	513 306
Summa kortfristiga skulder		11 545 481	6 530 320
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 545 481	6 530 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 919 117	21 092 640

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	554 237	507 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 250	492 250
Summa	1 046 487	999 824
Erhållen ränta	15 577	13 315
Erlagd ränta	-418 499	-446 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 566	566 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-90 927	-46 930
Ökning av rörelseskulder	125 131	107 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	677 770	627 124
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 570 000	1 720 000
Amortering av låneskulder	-6 020 000	-2 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-500 000
Årets kassaflöde	227 770	127 124
Likvida medel vid årets början	1 240 848	1 113 724
Likvida medel vid årets slut	1 372 570	1 240 848

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2 529 072

2 351 323

Hysesintäkter

Hyror lokaler

204 444

194 208

Hyror p-platser/garage

62 058

62 090

266 502

256 298

Totalt årsavgifter och hyror

2 795 574

2 607 621

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
El	19 200	19 200
Överlåtelseavgifter	11 224	6 355
Övriga intäkter	2 771	35 263
Kommunikation	221 616	208 343
	254 811	269 161
Totalt övriga rörelseintäkter	254 811	269 161

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	107 436	101 637
Uppvärmning	407 383	416 516
Vatten och avlopp	189 782	162 285
Avfallshantering	22 982	43 088
Teknisk förvaltning	143 857	137 032
Serviceavtal	47 356	73 776
Besiktningsskostnader	20 718	4 794
Snöröjning	12 209	15 430
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 449	7 259
Bredband	126 240	118 516
Kabel-TV	109 200	102 512
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 854	9 366
Försäkringar	53 979	52 663
Förbrukningsmaterial	16 499	18 764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	101 580	99 366
	1 384 523	1 363 004

Reparationer

Hiss	25 782	41 585
Vattenskador	22 444	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 295	61 071
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 626	12 179
VA & sanitet, installationer	9 338	2 924
Värme, installationer	1 295	0
Ventilation, installationer	16 037	0
El, installationer	0	4 819
	111 817	122 578

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	31 487	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	76 224
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 616	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	22 969
Ventilation, installationer	0	35 625
Markytor	117 238	0
	234 341	134 818

Totalt fastighetskostnader

1 730 681 **1 620 400**

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Kostnader för transportmedel	0	300
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	115 491	105 734
Revision		
Revision	25 125	22 625
Kommunikation		
Tele och post	3 207	3 983
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Jurist- och advokatkostnader	2 151	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 713	0
Kontorsmateriel och trycksaker	533	3 074
Bankkostnader	1 212	988
Frakter och transporter	0	313
IT-tjänster	2 059	1 721
Övriga kostnader	180	3 150
	7 696	9 246
Totalt övriga kostnader	153 670	141 887

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	95 000	90 000
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	24 546	24 671
Totalt personalkostnader	119 546	114 671

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	492 250	492 250
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	492 250	492 250

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	25 679 000	25 679 000
Summa:	25 679 000	25 679 000

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	30 152 029	30 152 029
Utgående anskaffningsvärden	30 152 029	30 152 029
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 462 021	- 9 969 771
Årets avskrivning på byggnader	- 492 250	- 492 250
Utgående avskrivningar	-10 954 271	-10 462 021
Utgående redovisat värde	19 197 758	19 690 008
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 197 758	19 690 008
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 766 000	36 766 000
Taxeringsvärde mark	31 590 000	31 590 000
	68 356 000	68 356 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	1 356 000	1 356 000
	68 356 000	68 356 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	147 342	116 589
Summa	147 342	116 589

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 191	12 642
Transaktionskonto Handelsbanken	1 370 379	1 228 206
Summa	1 372 570	1 240 848

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 630 000	5 740 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 555 000	10 895 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 185 000	16 635 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	2026-04-28	1,51 %	5 555 000	5 555 000
Fastighetslån SEB	2025-04-28	1,09 %	4 000 000	4 000 000
Fastighetslån SEB	2025-09-28	4,47 %	1 340 000	1 340 000
Fastighetslån SEB	Löst	4,25 %	0	2 465 000
Fastighetslån SEB	2025-09-28	3,07 %	2 185 000	0
Fastighetslån SEB	Löst	4,25 %	0	1 555 000
Fastighetslån SEB	2025-06-28	3,08 %	1 555 000	0
Fastighetslån SEB	Löst	4,68 %	0	170 000
Fastighetslån SEB	Löst	4,73 %	0	1 550 000
Fastighetslån SEB	2025-06-28	3,08 %	1 550 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 185 000	16 635 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 630 000	-5 740 000
			5 555 000	10 895 000

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-124 849	-124 849
Upplupna räntekostnader	-98 182	-2 656
Förutbetalda intäkter	-250 472	-250 283
Upplupna revisionsarvoden	-23 625	-21 000
Upplupna driftskostnader	-113 377	-114 518
Summa	-610 505	-513 306

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åse Freij
Ordförande

Jane Råk
Ledamot

Lars Andersson
Ledamot

Lars-Erik Nilsson
Ledamot

Liselotte Bengtsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 15:24

SENT BY OWNER:

DOCUMENT ID:

Byx10qozAJe

ENVELOPE ID:

S1yRcsGRke-Byx10qozAJe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Pelaren.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Liselotte Bengtsson	Signed	08.04.2025 16:03	eID	
	Authenticated	08.04.2025 15:56	Low	
Lars-Erik Martin Nilsson	Signed	08.04.2025 16:15	eID	
	Authenticated	08.04.2025 16:12	Low	
LARS ANDERSSON	Signed	08.04.2025 17:36	eID	
	Authenticated	08.04.2025 17:16	Low	
Jane Råk	Signed	08.04.2025 17:57	eID	
	Authenticated	08.04.2025 17:54	Low	
ÅSE FREIJ	Signed	08.04.2025 18:52	eID	
	Authenticated	08.04.2025 18:51	Low	
TANJA JÖRGENSEN	Signed	11.04.2025 15:24	eID	
	Authenticated	09.04.2025 14:13	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 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 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. Risker 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.

Rapport om årsredovisning

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Pelaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



24 Revisionsberättelse (1).pdf

(110991 byte)
SHA-512: 7019b3e26087d9cebe274cb26ab50453c47f6
fd9b0bdd3bdbc3ccea3c1dcd40f3135a688708adee322
8f448e05d80cf7a92f89f619181a07f3ea80c8739ac7f

Underskrifter

2025-04-11 15:24:59 (CET)



Tanja Jörgensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse - Brf Pelaren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
3c44d3be24886528ab3bbb33bda7e010f95077bfc84cd476f867d905f007e4e9a20db5fcf329f505669bc9fe4958d91ab2eb3555ae28eb68b606259537cdd46



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

