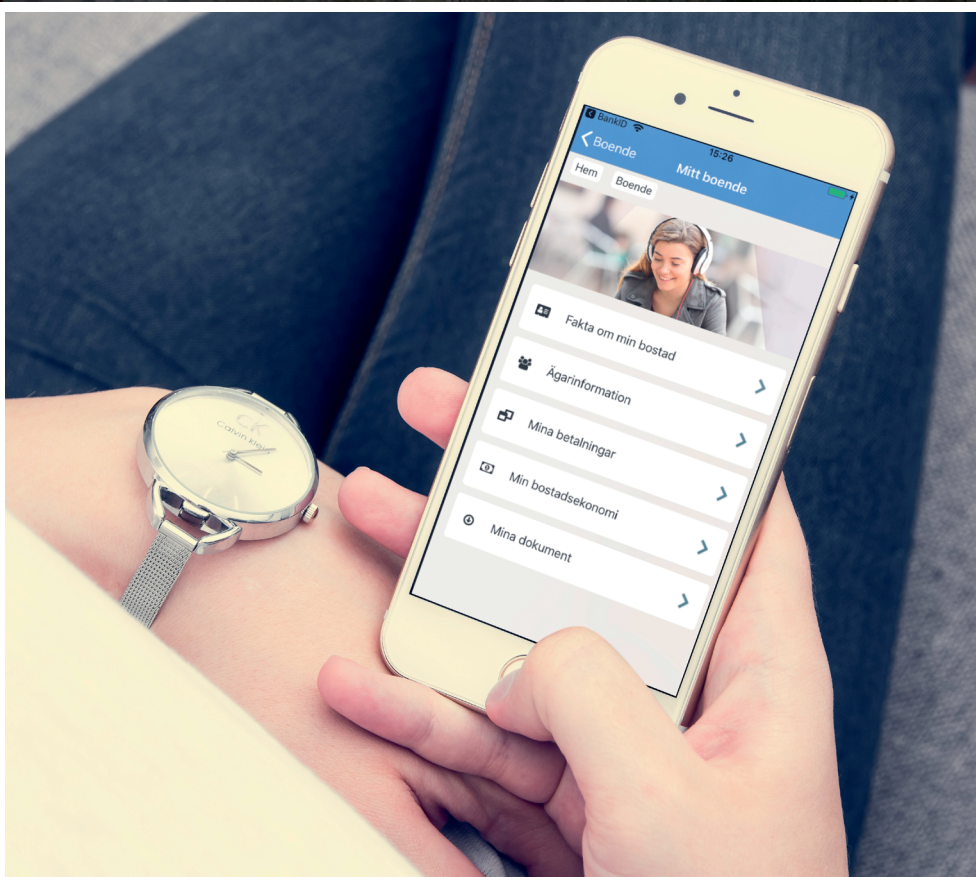




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pelarlönnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Inger Britt-Marie Lindqvist	Ordförande
Sofie Hanna Margareta Nyström	Ledamot
Nils Anders Sylvan	Ledamot

Lars Robert Christofer Hagelkvist	Suppleant
Britt Haide Liljeberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt Haide Liljeberg, Sofie Hanna Margareta Nyström och Nils Anders Sylvan.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christer Rasmusson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------------	------------------	---------------

Valberedning

Ros-Marie Ahlqvist
Anett Granberg Axell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PÅL IBB 22	1981	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus.

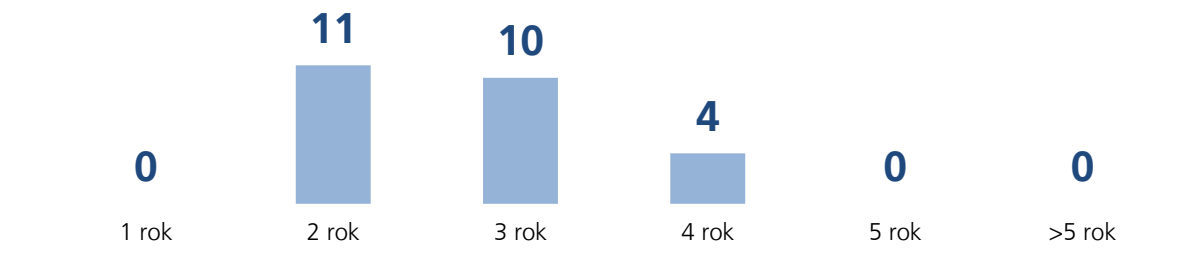
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 997 m², varav 1 997 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Övernattningslägenhet, styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av sockel +plåt	2019	slutförd
Ny belysning tvättstuga och soprum	2019	slutförd
Byte ventilationsaggregat	2019	slutförd
Reparation entrégolv	2019	slutförd
Målning pelare/trapphus norra sidan	2019	slutförd
Byte/målning resterande ytterdörrar	2019	slutförd
Renovering loftgång 3B	2019	slutförd
Reparation dilationsfogar, vån tre	2018	slutförd
Byte plattor på värmväxlare i undercentral	2018	slutförd
Byte av ytterdörr lgh 22-25	2017	slutförd
Underhåll av ventilationssystem	2017	slutförd
Målning räcken och förrådsdörrar	2017 - 2018	slutförd
Byte av belysning entré och trapphus till LED	2016	slutförd
Översyn och rensning ventilationssystem	2016	slutförd
Spolning avlopp	2016	slutförd
Byte av huvudventiler inkommande vatten	2016	slutförd
Byte av toalett tvättstugan	2016	slutförd
Byte av fönster lgh 15	2016	slutförd
Reparation fuktskador i förråd	2015	slutförd
Plåtarbete innergård	2015	slutförd
Byte av fönster lgh 12 och 24	2015	slutförd
Gårdsbelysning LED	2014	slutförd
Vattenrening värmesystem	2013	slutförd
Ny mangel	2013	slutförd
Installation passagesystem	2013	slutförd
Byte blandningsventil	2013	slutförd
Byte termostater	2012	slutförd
Byte pump fontän	2012	slutförd
Spolning avlopp	2011	slutförd
Reparation utvändig trappa	2011	slutförd
Reparation dilationsfogar	2011	slutförd
Byte ventiler och pumpar värmesystem	2010	slutförd
Byte fönster lgh. 21, 22, 23, 25	2009	slutförd
Renovering redskapsbod	2009	slutförd
Murgröna på fasad borttagen	2009	slutförd
Reparation cirkulationspump	2009	slutförd
Målning plåt, stuprör, hängrännor, betongpelare, fönster övre plan, plåt detaljer, loftgångstak & väggar	2006	slutförd
Ny entrédörr (grind)	2006	slutförd
Reparation och underhåll av ventilationssystem	2005	slutförd
Inst. bredband och digital TV	2004	slutförd
Utbyte tvättmaskin	2004 - 2005	slutförd
Reparation av fuktskador i förråd	2002 - 2003	slutförd
Nytt styrsystem, nödtelefon hiss	2001	slutförd
Reparation och underhåll ventilationssystem	2001	slutförd
Målning fönster mot gatan	2000	slutförd

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt tak och målning av redskapsbod	2020	planeras vår/sommar
Renovering yttervägg mot norr	2020	planeras vår/sommar
Renovering gästlägenhet	2020	planeras vinter/vår
Målning köksfönster vän 3	2020	begärt offert

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

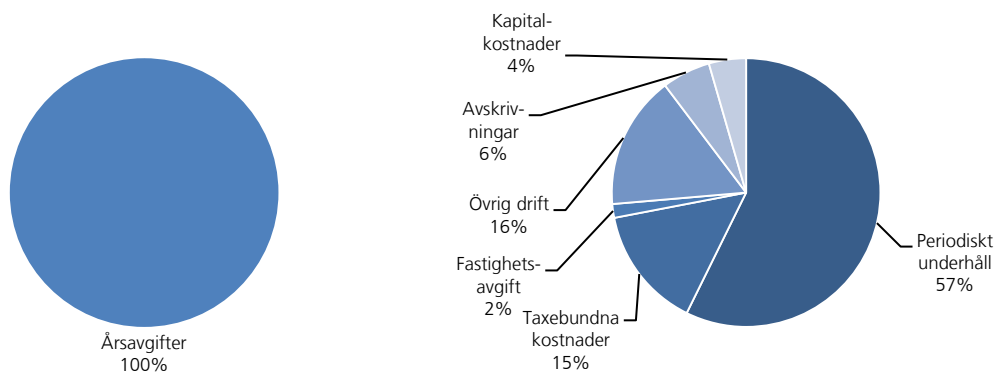
Avtal	Leverantör
TV och Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	PS-Service AB
Ventilation och värmeanläggning	HBG Vent och Styrteknik AB
Hisservice	Kone

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	774 412	753 185
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 149 457	1 091 146
Finansiella intäkter	32	8
Minskning kortfristiga fordringar	720 016	0
Ökning av långfristiga skulder	976 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	704 645
	2 845 505	1 795 799
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 861 792	935 792
Finansiella kostnader	91 464	72 339
Ökning av kortfristiga fordringar	0	718 441
Minskning av långfristiga skulder	0	48 000
Minskning av kortfristiga skulder	664 134	0
	2 617 390	1 774 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 002 527	774 412
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	228 115	21 227

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av sockel mot Pålgatan, byte av fönsterbläck källarfönster, lagning av galler.

Ny rörelsestyrd led-belysning i tvättsuga respektive soprum.

Byte av ventilationsaggregat.

Reparation av entrégolv mot Pålgatan, ny entrématta.

Målning av pelare samt trapphus norra sidan.

Byte respektive målning av resterande ytterdörrar.

Renovering av loftgång 3B, nedtagning av uttjänta balkar, nya vindskivor, delvis nya mineritskivor, ny plåt, målning.

Hängrännor har rensats.

Besiktning av tak, gott skick.

Omförhandling av räntor.

OVK-kontroll utförd och godkänd.

Föreningen har hållit två städdagar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	594	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 116	3 627	3 651	3 675
Elkostnad/m ² totalyta	32	41	34	35
Värmekostnad/m ² totalyta	71	80	80	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	21	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	36	33	47
Soliditet (%)	26	32	34	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-923	-36	211	291
Nettoomsättning (tkr)	1 148	1 149	1 188	1 310

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 997 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	836 983	0	0	836 983
Fond för yttre underhåll	1 235 887	424 605	-181 624	992 906
S:a bundet eget kapital	2 072 870	424 605	-181 624	1 829 889
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 740 399	-424 605	145 731	2 019 273
Årets resultat	-922 683	-922 683	35 893	-35 893
S:a fritt eget kapital	817 717	-1 347 288	181 624	1 983 380
S:a eget kapital	2 890 587	-922 683	0	3 813 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-922 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 165 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-424 605
summa balanserat resultat	817 716

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 176 566
att i ny räkning överförs	1 994 282

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 147 837	1 148 947
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 620	-57 801
Summa rörelseintäkter		1 149 457	1 091 146

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 702 437	-733 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 634	-139 717
Personalkostnader	Not 6	-69 721	-62 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 916	-118 916
Summa rörelsekostnader		-1 980 708	-1 054 708

RÖRELSERESULTAT

-831 251 **36 438**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91 464	-72 339
Summa finansiella poster	-91 432	-72 331

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-922 683 **-35 893**

ÅRETS RESULTAT

-922 683 **-35 893**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	10 316 418	10 435 334
Summa materiella anläggningstillgångar	10 316 418	10 435 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 316 418	10 435 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	718 991
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	996 667	773 970
Summa kortfristiga fordringar	996 667	1 492 960
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 159	1 767
Summa kassa och bank	6 159	1 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 002 827	1 494 727
SUMMA TILLGÅNGAR	11 319 245	11 930 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		836 983	836 983
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 235 887	992 906
Summa bundet eget kapital		2 072 870	1 829 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 740 399	2 019 273
Årets resultat		-922 683	-35 893
Summa fritt eget kapital		817 717	1 983 380
SUMMA EGET KAPITAL		2 890 587	3 813 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 219 000	7 195 000
Summa långfristiga skulder		8 219 000	7 195 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	48 000
Leverantörsskulder		43 698	33 310
Skatteskulder		17	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	165 943	840 482
Summa kortfristiga skulder		209 658	921 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 319 245	11 930 061

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 147 795	1 147 795
Överlåtelse/pantsättning	0	1 112
Öresutjämning	42	40
	1 147 837	1 148 947

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 199
Övriga intäkter	1 620	-60 000
	1 620	-57 801

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 432	70 734
	Fastighetsskötsel beställning	3 443	11 500
	Snöröjning/sandning	975	1 574
	Mattvätt/Hyrmattor	1 744	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 326	0
	Hissbesiktning	2 296	1 771
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	677	352
	Gård	274	3 459
	Serviceavtal	17 698	20 226
	Förbrukningsmateriel	681	1 423
	Teleport/hissanläggning	795	0
	Brandskydd	1 330	0
		116 670	119 164
	Reparationer		
	Tvättstuga	300	6 222
	Entré/trapphus	4 375	0
	Lås	100	6 993
	VVS	3 720	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 488	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 288
		19 983	14 503
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	46 075
	Vind	0	39 000
	Entré/trapphus	67 109	49 674
	Värmeanläggning	0	46 875
	Ventilation	400 000	0
	Elinstallationer	21 725	0
	Fasad	687 732	0
		1 176 566	181 624
	Taxebundna kostnader		
	El	63 311	81 754
	Värme	141 905	160 027
	Vatten	65 354	60 062
	Sophämtning/renhållning	30 391	30 076
		300 961	331 919
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 065	26 189
	Kabel-TV	26 767	26 252
		53 832	52 441
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 425	33 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 702 437	733 076

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Revisionsarvode extern revisor	0	13 563
	Föreningskostnader	14 156	3 109
	Fritids- och trivselkostnader	2 781	6 756
	Förvaltningsarvode	52 030	50 449
	Förvaltningsarvoden övriga	0	39 625
	Administration	5 597	2 100
	Konsultarvode	5 514	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		89 634	139 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	50 000
	Sociala kostnader	14 721	12 999
		69 721	62 999

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	110 749	110 749
	Förbättringar	8 167	8 167
		118 916	118 916

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 055 900	13 055 900
	Utgående anskaffningsvärde	13 055 900	13 055 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 620 566	-2 501 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 916	-118 916
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 739 482	-2 620 566
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 316 418	10 435 334
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 373 000	1 373 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark	20 400 000	14 400 000
		42 600 000	33 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	33 600 000
		42 600 000	33 600 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		300	342
Skattefordran		0	983
Klientmedel hos SBC		996 367	772 645
		996 667	773 970

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		992 906	696 543
Reservering enligt stadgar		424 605	424 605
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-181 624	-128 242
Vid årets slut		1 235 887	992 906

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank		0	1 234 000	Löst
Swedbank		0	2 613 000	Löst
Swedbank		0	3 396 000	Löst
Swedbank	0,830 %	4 109 000	0	Rörligt
Swedbank	0,830 %	4 110 000	0	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		8 219 000	7 243 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-48 000	
		8 219 000	7 195 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 219 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 325 000	12 325 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	55 002	50 002
	Sociala avgifter	17 281	15 710
	Ränta	622	1 736
	Avgifter och hyror	93 038	773 034
		165 943	840 482

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat underhåll 2020:
	Renovering och brandsäkring av övernattningslägenhet.
	Målning köksfönster våning tre.
	Byta tak och måla redsapsbod.
	Byta ut uttjänta mineritskivor samt måla yttervägg mot norr.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 4/13 2020



Inger Britt-Marie Lindqvist
Ordförande



Sofie Hanna Margareta Nyström
Ledamot



Nils Anders Sylvén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2020



Christer Rasmusson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pelarlönnen, org.nr. 716407-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pelarlönnen för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Pelarlönnen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkes-etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 30 april 2020



Christer Rasmusson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE