



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

HSB BRF  
PAULUS  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



## Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Paulus kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 23 januari 2014, kl 19.00

**Lokal:** S:t Pauli församlingshem, Kungsgatan 17, Paulisalen.  
Efter stämman är medlemmarna välkomna att stanna kvar för en bit mat.

## **STYRELSEN**

---

### Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor

SE KR  
LSD  
FD  
GF



## Årsredovisning för

HSB:s Bostadsrättsförening Paulus i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01—2013-08-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Olga 12 och Maria 1 vilka innehåller 48 st lägenheter och 2 st lokaler.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Kungsgatan 28, 30a, 30b samt Sturegatan 1a och 1b.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1902 (Maria) och 1903 (Olga).

Total lägenhetsyta 4 686 kvm samt total lokalyta 85 kvm.

Medellägenhetsyta 97,6 kvm.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 januari 2013, på S:t Pauli församlingshem. Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar.

SE  
A.P.  
BL  
MC  
K  
K

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Mats Rolf
Sekreterare	Lena Dahlberg
Ledamot	Sveinbjörn Einarsson
Ledamot	Anna Kjartansdottir
Ledamot	Erik Larsson
Ledamot	Gina Fagone
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Tomas Darwish
Suppleant	Anna Hultén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Anna Kjartansdottir (som också har flyttat från föreningen), Lena Dahlberg och Gina Fagone och suppleanten Tomas Darwish.

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden.

### **Firmatecknare, två i förening**

Mats Rolf, Lena Dahlberg, Erik Larsson och Gina Fagone

### **Revisorer**

Ordinarie: Lennart Bjerkner och Annika Brobach

samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Kerstin Annell, sammankallande, Eva Pettersson och Lorenza Bonelli

### **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Ordinarie Mats Rolf och suppleant Anna Hultén

### **Vicevärd**

Föreningen har anlitat Thomas Jönsson på Jönssons Fastighetservice för fastighetsskötsel och vicevärdsskap.

SE  
KUS  
A.D  
MR  
K

## Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 70 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 6 st.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen har fortsatt att följa vår underhållsplan som HSB upprättade under föregående år. Då det finns en del fönster på vår fastighet som är i behov av underhåll ställde Mats och Erik upp genom att hjälpa till att kontrollera fönster hos dem som kände sig osäkra på hur akut behovet av reparation är. Eftersom vi kommer att påbörja vår fastighetsrenovering under våren 2014 har vi tätat vissa akuta fönster med plåt så länge. Detta för att undvika eventuella följdskador på fastigheterna. Styrelsen har påbörjat förarbetet inför fasadrenoveringen med att leta namn på möjliga projektledare. Epcon blev det företag vi valde som projektledare. Vi fick ett professionellt bemötande och de har många meriter som lovordar dem. Epcon fortsätter arbetet med att ta in offerter från olika entreprenörer för renoveringens olika faser.

Vi har även påbörjat sortering av matavfall och har därmed minskat föreningens kostnader gällande sopsortering.

Två stycken takterrasser har renoverats till en sammanlagd kostnad om drygt 300 000 kronor. Terrasserna är slutbesiktigade och föreningen har betalt. Ansvarsfrågan håller fortfarande på att klargöras.

Vi har utfört en obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) som enligt lag ska utföras i flerbostadshus vart 6:e år. EVU genomförde besiktningen och de upprättade ett besiktningsprotokoll över anmärkningar i lägenheterna. För att OVKn ska bli godkänd har styrelsen följt upp de åtgärder som krävdes med anledning av anmärkningarna i protokollet. Detta arbete har bl.a företaget Climat80 utfört åt oss. Syftet med en OVK är bland annat att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader och vid en besiktning kontrollera hur ventilationsanläggningen sköts och fungerar.

Våra tvättstugor har fått nya energisnåla tvättmaskiner installerade av Electrolux i enlighet med underhållsplan och budget.

### Årets löpande underhåll

Föreningen har under året anlitat följande leverantörer:

Besiktning av rökluckor	Icopal
Elleverans	EON
Fastighetsjour	HSB Boservice Fastighetsjour

SR  
OLA AD  
MR  
R

Fastighetsskötsel och vicevärds- uppdrag	Jönssons Fastighetservice AB
Fastighetsstädning	Eliassons städtjänster
Fjärrvärme	E.ON
Hisskötsel	Kone Hissar
Kabel-TV	Com Hem
Klottersanering	Klottrets fiende No 1 All Remove AB
Rengöring soprum	Klottrets fiende No 1 All Remove AB
Reparation tvätt- och torkmaskiner	JR Hushållsservice
Sophantering	VASYD AB
Snö- och halkbekämpning	Jönssons Fastighetservice AB
Återvinning	Ragn-Sells

## Aktiviteter

Trädgårdsgrupperna har fortsatt sköta våra trädgårdar.

Föreningen har haft utställd container i oktober och april för att rensa ut i våra förråd.

Under 2013 fick vår förening en egen hemsida, <http://web.comhem.se/brfpaulus>. Den kommer att ersätta den fysiska lägenhetspärmen, mindre papper sparar miljön. Uppdateringar kommer att ske fortlöpande och aviseras med mail via föreningens mail-lista. Har du inte anslutit dig än, skicka ett mail till [svenneinarsson@comhem.se](mailto:svenneinarsson@comhem.se). Hemsidan kommer även att användas som informationskanal ut till alla medlemmar, under fliken Aktuellt. Vår ambition är att regelbundet synliggöra styrelsens arbete rörande ärenden som gäller oss alla, för den som vill öka sin insyn och sitt engagemang i vad som sker i vår förening.

## Ekonomi

Ett lån om 3 487 063 kronor omsattes varvid räntan sänktes från 4,97 % till 2,98 % och löper till 2016-09-30.

Avtalet med Jönssons fastighetservice omförhandlades under hösten i syfte att sänka föreningens kostnader. Avtalet är så konstruerat att det har en fast månadsersättning för de tjänster vi behöver löpande varje vecka som underhåll och skötsel av gårdar och fastigheter. Övriga tjänster är behovsprövade och påkallas av oss. Kostnaderna har trots avtalsförändringen varit ganska höga och det beror på att tjänsterna har behövts under året. Dessa kostnader hade vi haft även med det gamla avtalet. På sikt tror vi dock att den nya avtalskonstruktionen blir mer ekonomiskt lönsam för oss.

Styrelsen har under verksamhetsåret förberett för fastighetsreoveringen genom att ta in anbud för att upprätta förfrågningsunderlag och leda projektet. Förfrågan har gått ut till sex stycken erfarna byggföretag. Styrelsen ambition är att upphandlingen av entreprenör är klar under hösten 2013 för att kunna genomföra reoveringen nästa verksamhetsår.



Trots ett nytt värmesystem har våra uppvärmningskostnader varit 68 000 kronor högre än året innan vilket beror på fler kalla dagar under vintern 2013 än motsvarande period förra året. Effektbehovet har varit lägre men således inneburit en högre kostnad.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har höjts med 4 % per den 1 januari 2013 för att täcka de förväntade framtida kostnaderna för fastighetsreoveringen. Allt i enlighet med de plan styrelsen har lagt sedan tidigare.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Besiktningen av fastigheterna gjordes den 17 mars 2013. Närvarande var ledamöterna Lena Dahlberg, Gina Fagone, Thomas Jönsson, Erik Larsson och Sveinbjörn Einarsson. Inget har noterats vid besiktningen som gett orsak till några betydande underhållsåtgärder. Det som noterats har varit underhållsåtgärder av mindre karaktär och åtgärdas löpande i prioriteringsordning.

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Ombyggnad och underhållsplan**

Tidigt våren 2014 skall arbetet med fastighetsreovering påbörjas. Arbetet beräknas vara slutfört till sommaren 2014.

Underhållsplanen föreskriver vidare ett rensningsarbete av fastigheternas avloppsledningar under 2014.

Andra väsentliga kostnadskrävande åtgärder som planeras inom en femårsperiod är hissarna i båda fastigheterna, dessa ligger inplanerade 2015.

Takfläktarna som vi nu skiftar var inplanerade 2018 enligt underhållsplanen. Anledning till tidigareläggningen är att en av takfläktarna inte fungerade tillfredsställande längre. Vi har valt att gå vidare med frekvensstyrda, mot dagens ej frekvensstyrda, eftersom dessa är långsiktigt energibesparande. Normal livslängd för takfläktar är ca 30 år.

### **Ekonomi**

Lån 3, 3 810 894 kr kommer att omsättas 30 juni 2014 och har för närvarande en ränta på 4.24%. Denna ränta kommer troligen att sänkas.

### **Årsavgifter**

Den stundande fasadreoveringen är planerad att finansieras genom att följa den föreslagna avgiftshöjningen 2014 och 2015. Behovet kommer dock att prövas kontinuerligt. Höjning per den 1 januari är beslutad att ske med generellt 4%.

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	2 924	2 683	2 754	2 741	2 725
Rörelsens kostnader	-2 467	-2 927	-2 542	-2 110	-1 899
Finansiella poster, netto	-448	-514	-551	-514	-646
Årets resultat	9	-758	-339	117	180
Likvida medel & fin. placeringar	1 313	1 059	1 088	958	530
Skulder till kreditinstitut	12 814	12 818	12 425	12 430	12 434
Fond för yttre underhåll	2 223	2 100	3 050	2 892	2 635
Balansomslutning	19 287	19 244	19 578	19 677	19 591
Fastighetens taxeringsvärde	64 968	54 870	54 870	54 870	53 097

### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 080 932
Disposition enligt stämmobeslut 2012	-758 212
Årets resultat	8 881
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	160 381
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-283 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 208 982</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 208 982
-------------------------	-----------

GF SE  
US AP  
MEK

### **Styrelsens slutord**

Inom vår förening har vi som mål att tillsammans skapa ett högkvalitativt och trivsamt boende. Vi eftersträvar också att underhålla och utveckla föreningens byggnader i ett långsiktigt perspektiv – i enlighet med rådande normer och antikvarisk sakkunskap – samtidigt som vi behåller föreningens solida ekonomiska status.

SE  
EK  
AK





## HSB Brf Paulus i Malmö

		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	2 924 157	2 683 255
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 562 223	-1 438 824
Löpande underhåll	Not 3	-400 730	-158 693
Periodiskt underhåll	Not 4	-160 381	-956 693
Fastighetsskatt/avgift		-63 760	-92 591
Avskrivningar	Not 5	-280 445	-280 445
Summa fastighetskostnader		-2 467 539	-2 927 247
<b>Rörelseresultat</b>		<b>456 618</b>	<b>-243 992</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 772	12 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 509	-526 856
Summa finansiella poster		-447 737	-514 220
<b>Årets resultat</b>		<b>8 881</b>	<b>-758 212</b>

SE ←  
EWA AD NR  
K



## HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning	2013-08-31	2012-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 6 17 807 880	18 088 325
Inventarier	Not 7 0	0
Pågående byggnation	Not 8 50 063	0
	<u>17 857 943</u>	<u>18 088 325</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>17 858 443</u>	<u>18 088 825</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 198	1 554
Avräkningskonto HSB Malmö	1 308 631	1 050 609
Övriga fordringar	Not 10 76 457	72 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 17 650	21 796
	<u>1 414 936</u>	<u>1 146 596</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	4 160	8 501
	<u>4 160</u>	<u>8 501</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 419 096</u>	<u>1 155 097</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>19 277 539</u>	<u>19 243 922</u>

SE  
OZ AD MRJ  
K



## HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning	2013-08-31	2012-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 406 603	1 406 603
Kapitaltillskott	1 082 683	1 082 683
Fond för yttre underhåll	<u>2 223 272</u>	<u>2 100 653</u>
	4 712 559	4 589 940
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 200 101	2 080 932
Årets resultat	<u>8 881</u>	<u>-758 212</u>
	1 208 982	1 322 720
Summa eget kapital	<u>5 921 541</u>	<u>5 912 660</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>12 809 065</u>	<u>12 813 010</u>
	12 809 065	12 813 010
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 260	5 260
Leverantörsskulder	106 873	20 823
Skatteskulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>434 800</u>	<u>492 170</u>
	546 933	518 253
Summa skulder	<u>13 355 998</u>	<u>13 331 263</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>19 277 539</u>	<u>19 243 922</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	23 937 000	23 937 000
varav frigjorda		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

SE  
AS AP  
RE M

**HSB Brf Paulus i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 90-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,1 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2074 enligt nuvarande plan.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

**Inkomstskatt**

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 230 924 kr (föregående år 11 230 924 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 500	42 800
Revisorsarvode	3 400	3 744
Löner och andra ersättningar	600	0
	<u>48 500</u>	<u>46 544</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	600	600
	<u>600</u>	<u>600</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	15 984	9 980
	<u>15 984</u>	<u>9 980</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>65 084</b></u>	<u><b>57 124</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

SE  
LJA  
K





## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 821 187	2 583 374
Hysesintäkter	68 928	66 678
Övriga intäkter	34 042	33 203
	<u>2 924 157</u>	<u>2 683 255</u>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift</b>		
Personalkostnader	65 084	57 124
Fastighetsskötsel och lokalvård	313 636	300 753
El	109 579	107 581
Uppvärmning	597 750	527 883
Vatten	103 283	94 375
Sophämtning	102 640	75 119
Övriga avgifter	65 730	64 443
Förvaltningsarvoden	79 007	109 131
Övriga driftskostnader	125 515	102 416
	<u>1 562 223</u>	<u>1 438 824</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	3 021	28 230
Material i löpande underhåll	33 356	26 528
Löpande underhåll av bostäder	0	8 350
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 801	2 566
Löpande underhåll tvättutrustning	12 995	12 213
Löpande underhåll Va/sanitet	1 353	0
Löpande underhåll värme	0	494
Löpande underhåll ventilation	9 746	6 206
Löpande underhåll el	863	14 095
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	11 719
Löpande underhåll hissar	48 434	32 618
Löpande underhåll huskropp utvändigt	284 660	10 956
Löpande underhåll markytor	0	3 702
Skadegörelse	1 500	1 016
	<u>400 730</u>	<u>158 693</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	159 450	0
Periodiskt underhåll värme	931	956 693
	<u>160 381</u>	<u>956 693</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	280 445	280 445
	<u>280 445</u>	<u>280 445</u>

SE GF  
EJS MK  
A.D. K



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 900 000	24 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 900 000	24 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 511 675	-7 231 230
Årets avskrivningar	-280 445	-280 445
Utgående avskrivningar	-7 792 120	-7 511 675
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>17 107 880</b>	<b>17 388 325</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 000	700 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>17 807 880</b>	<b>18 088 325</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	40 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	454 000	356 000
	40 454 000	37 356 000
Mark - bostäder	24 400 000	17 400 000
Mark - lokaler	114 000	114 000
	24 514 000	17 514 000
Taxeringsvärde totalt	64 968 000	54 870 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 619	11 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 619	11 619
Ingående avskrivningar	-11 619	-11 619
Utgående avskrivningar	-11 619	-11 619
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Årets investeringar	50 063	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>50 063</b>	<b>0</b>
Pågående byggnation avser omputsning och målning av fasader samt målning av tak, balkonger och fönster till en beräknad kostnad av cirka 5 miljoner kronor. Arbetet beräknas att slutföras under våren 2014.		
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

SB  
DL  
T.D  
K  
A  
K



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2013-08-31		2012-08-31		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar		45 246		41 810	
Skattekonto		31 211		30 827	
		<u>76 457</u>		<u>72 637</u>	
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna intäkter		3 720		8 142	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 930		13 654	
		<u>17 650</u>		<u>21 796</u>	
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	2 100 653	2 080 932	-758 212
Resultatdisponering under året				-758 212	758 212
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-160 381	160 381	
Avsättning år 2013 yttre fond			283 000	-283 000	
Årets resultat					8 881
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 406 603</b>	<b>1 082 683</b>	<b>2 223 272</b>	<b>1 200 101</b>	<b>8 881</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	881867	2,50%	2013-09-03	512 868	5 260
SEB Bolån	34194998	2,87%	2013-10-28	2 433 900	0
SEB Bolån	34997969	2,33%	2013-09-19	400 000	0
Stadshypotek	674523	4,24%	2014-06-30	3 810 494	0
Stadshypotek	752767	4,08%	2015-10-30	2 200 000	0
Stadshypotek	862441	2,98%	2016-09-30	3 457 063	0
				<u>12 814 325</u>	<u>5 260</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>12 809 065</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 788 025

SB  
 UDA  
 MR  
 A.D. K



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	5 260	5 260
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	68 731	78 899
Övriga upplupna kostnader	159 581	189 080
Förutbetalda hyror och avgifter	206 488	224 191
	<b>434 800</b>	<b>492 170</b>

Malmö 27/12 - 2013

Anna Kjartansdóttir  
Lomas Dármish

Erik Larsson

Gina Fagore

Kjell Åke Svensson

Lena Dahiberg

Mats Rolf

Sveinbjörn Einarsson

Vår revisionsberättelse har 7/01 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lennart Bjerkner  
Av föreningen vald revisor

Afrodită Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Brobäck  
Av föreningen vald revisor

Handwritten initials: SE, OW, AF, ME, K

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB Brf Paulus i Malmö

Organisationsnummer 716407-1479

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering, för HSB Brf Paulus i Malmö för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

##### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

##### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Uttalanden

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 2013-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Paulus i Malmö för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

##### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.


Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö Y. O. I. 2014

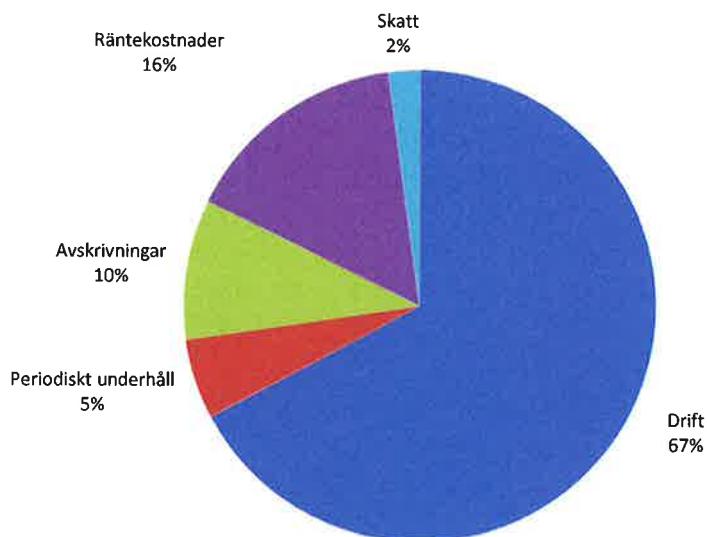
  
Lennart Bjerkner  
Av föreningen vald revisor

  
Annika Brobach  
Av föreningen vald revisor

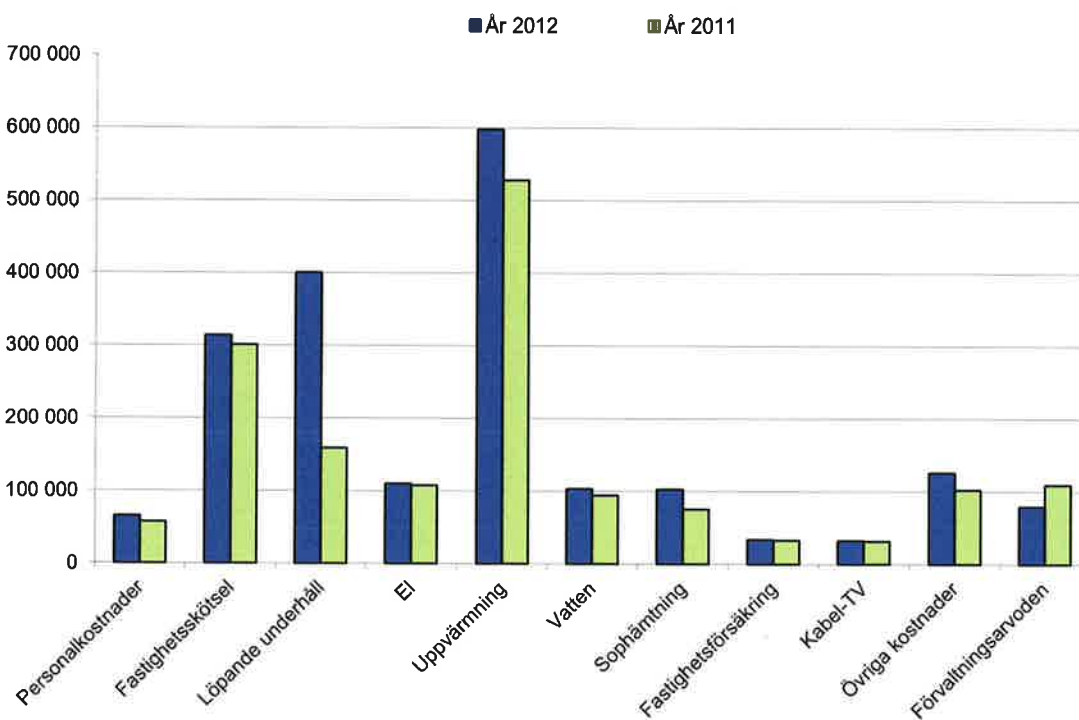
  
Afrodita Cristea  
Bordess  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



SR MR  
 OJA

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.









Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.