



Org Nr: 716407-1479

# Styrelsen för HSB Brf Paulus i Malmö

Org.nr: 716407-1479

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-09-01 - 2014-08-31



## HSB Brf Paulus i Malmö

Resultaträkning		2013-09-01	2012-09-01
		2014-08-31	2013-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 072 924</b>	<b>2 924 157</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 417 616	-1 562 223
Löpande underhåll	Not 3	-127 719	-400 730
Periodiskt underhåll	Not 4	-165 000	-160 381
Fastighetsskatt/avgift		-64 096	-63 760
Avskrivningar	Not 5	-427 670	-280 445
Summa fastighetskostnader		<u>-2 202 101</u>	<u>-2 467 539</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>870 823</b>	<b>456 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 960	6 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-478 092</u>	<u>-454 509</u>
Summa finansiella poster		<u>-467 132</u>	<u>-447 737</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>403 691</b>	<b>8 881</b>



## HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	23 269 210	17 807 880
Pågående byggnation	Not 7	<u>0</u>	<u>50 063</u>
		23 269 210	17 857 943
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>23 269 710</u>	<u>17 858 443</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 179	12 198
Avräkningskonto HSB Malmö		1 490 762	1 308 631
Övriga fordringar	Not 9	71 389	76 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>46 042</u>	<u>17 650</u>
		1 611 372	1 414 936
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>7 652</u>	<u>4 160</u>
		7 652	4 160
Summa omsättningstillgångar		<u>1 619 024</u>	<u>1 419 096</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>24 888 734</u>	<u>19 277 539</u>



## HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 406 603	1 406 603
Kapitaltillskott		1 082 683	1 082 683
Fond för yttre underhåll		2 411 272	2 223 272
		<u>4 900 559</u>	<u>4 712 559</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 020 982	1 200 101
Årets resultat		403 691	8 881
		<u>1 424 673</u>	<u>1 208 982</u>
Summa eget kapital		<u>6 325 232</u>	<u>5 921 541</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>17 911 695</u>	<u>12 809 065</u>
		17 911 695	12 809 065
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	5 260
Leverantörsskulder		55 458	106 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>596 349</u>	<u>434 800</u>
		651 807	546 933
Summa skulder		<u>18 563 502</u>	<u>13 355 998</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>24 888 734</b></u>	<u><b>19 277 539</b></u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		23 937 000	23 937 000
<i>varav frigjorda</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**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 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.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**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 2014.

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 500	44 500
Revisorsarvode	3 900	3 400
Löner och andra ersättningar	600	600
	<u>49 000</u>	<u>48 500</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	600	600
	<u>600</u>	<u>600</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	15 395	15 984
	<u>15 395</u>	<u>15 984</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>64 995</u></b>	<b><u>65 084</u></b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 920 828	2 821 187
Hysesintäkter	68 928	68 928
Övriga intäkter	83 168	34 042
	<b>3 072 924</b>	<b>2 924 157</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	64 995	65 084
Fastighetsskötsel och lokalvård	279 006	313 636
El	109 504	109 579
Uppvärmning	506 773	597 750
Vatten	109 993	103 283
Sophämtning	95 241	102 640
Övriga avgifter	72 804	65 730
Förvaltningsarvoden	77 895	79 007
Övriga driftskostnader	101 406	125 515
	<b>1 417 616</b>	<b>1 562 223</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	0	3 021
Material i löpande underhåll	25 308	33 356
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 664	4 801
Löpande underhåll tvättutrustning	4 769	12 995
Löpande underhåll Va/sanitet	0	1 353
Löpande underhåll ventilation	23 175	9 746
Löpande underhåll el	938	863
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	4 438	0
Löpande underhåll hissar	43 452	48 434
Löpande underhåll huskropp utvändigt	10 169	284 660
Skadegörelse	906	1 500
Försäkringsskador	8 900	0
	<b>127 719</b>	<b>400 730</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	159 450
Periodiskt underhåll värme	0	931
Periodiskt underhåll ventilation	165 000	0
	<b>165 000</b>	<b>160 381</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	427 670	280 445
	<b>427 670</b>	<b>280 445</b>



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 900 000	24 900 000
Årets investeringar	5 889 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 789 000</u>	<u>24 900 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 792 120	-7 511 675
Årets avskrivningar	-427 670	-280 445
Utgående avskrivningar	<u>-8 219 790</u>	<u>-7 792 120</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>22 569 210</b>	<b>17 107 880</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>700 000</u>	<u>700 000</u>
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>23 269 210</b>	<b>17 807 880</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	454 000	454 000
	<u>40 454 000</u>	<u>40 454 000</u>
Mark - bostäder	24 400 000	24 400 000
Mark - lokaler	114 000	114 000
	<u>24 514 000</u>	<u>24 514 000</u>
Taxeringsvärde totalt	64 968 000	64 968 000
<b>Not 7 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	50 063	0
Årets investeringar	5 838 937	0
Aktivisering fasader och yttertak	-5 889 000	50 063
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>50 063</b>
<b>Not 8 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	39 667	45 246			
Skattekonto	31 722	31 211			
	<b>71 389</b>	<b>76 457</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna intäkter	8 222	3 720			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 820	13 930			
	<b>46 042</b>	<b>17 650</b>			
<b>Not 11 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	2 223 272	1 200 101	8 881
Resultatdisponering under året				8 881	-8 881
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-165 000	165 000	
Avsättning år 2014 yttre fond			353 000	-353 000	
Årets resultat					403 691
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 406 603</b>	<b>1 082 683</b>	<b>2 411 272</b>	<b>1 020 982</b>	<b>403 691</b>
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	941811	2,81%	2016-12-01	510 238	0
SEB Bolån	34194998	2,91%	2016-10-28	2 433 900	0
SEB Bolån	34997969	1,94%	2014-09-18	400 000	0
Stadshypotek	959594	1,87%	2014-09-18	2 600 000	0
Stadshypotek	968356	1,97%	2014-09-30	3 810 494	0
Stadshypotek	752767	4,08%	2015-10-30	2 200 000	0
Stadshypotek	959593	1,87%	2014-09-18	2 500 000	0
Stadshypotek	862441	2,98%	2016-09-30	3 457 063	0
				17 911 695	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>17 911 695</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 911 695





## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	0	5 260
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	74 352	68 731
Övriga upplupna kostnader	286 462	159 581
Förutbetalda hyror och avgifter	235 535	206 488
	<u>596 349</u>	<u>434 800</u>

Malmö \_\_\_\_/\_\_\_\_ - 2014

.....  
Erik Larsson.....  
Mats Rolf.....  
Lena Dahlberg.....  
Sveinbjörn Einarsson.....  
Malin Eriksson.....  
Andreas Jelvemark.....  
Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har \_\_\_\_/\_\_\_\_ - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Lennart Bjerkner  
Av föreningen vald revisor.....  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor.....  
Annika Brobach  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Paulus i Malmö, org.nr. 716407-1479

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paulus i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2014-08-31 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### 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 revisionsmed 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 bostadsrättslagen.

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 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 \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2014

.....  
Lennart Bjerkner

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

.....  
Annika Brobach

Av föreningen vald revisor



## HSB Brf Paulus i Malmö

	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	403 691	8 881
Avskrivningar	427 670	280 445
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	831 361	289 326
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 305	-885
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	104 874	19 247
Kassaflöde från löpande verksamhet	921 930	307 689
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	5 889 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	5 889 000	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 102 630	-3 945
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 102 630	-3 945
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 913 560</b>	<b>303 744</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 312 791</b>	<b>1 059 110</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 498 414</b>	<b>1 312 791</b>