



ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28 januari 2016, kl 19.00.

Lokal: Ateljen i Mariahuset, Kungsgatan

Efter stämman är medlemmarna välkomna att stanna kvar för en bit mat.

DAGORDNING

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

Godkännande av extra föreningsstämmans beslut den 12 januari 2016 att anta nya normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningen Paulus.
Beslutet vid den första föreningsstämman fattades enhälligt att godta styrelsens förslag.
Beslut ska, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma.
(Fullständig dokumentation finns på www.brfpaulus.se/byte-av-stadgar eller kan på begäran fås i pappersformat av styrelsen för de som saknar möjlighet att hämta det själv.)
20. Övriga anmälda frågor – inkomna motioner
 - Förslag om uppgraderat TV-nät
21. Avslutning
22. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Paulus i Malmö

Organisationsnummer 716407-1479

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-09-01 – 2015-08-31 föreningens 32:a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1902 på fastigheten Maria 1 och 1903 på fastigheten Olga 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kungsgatan 30 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Olga 12 och Maria1 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.

Total lägenhetsyta 4 686 kvm samt total lokalyta 85 kvm. Medellägenhetsyta 97,6 kvm.

REs



Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 januari 2015 och närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Fredrik Ekenstierna
Vice ordförande	Erik Larsson
Sekreterare	Lena Dahlberg
Ledamot	Andreas Jelvemark
Ledamot	Sebastian Jonsson
Ledamot	Gina Fagone
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Tomas Darwish
Suppleant	Sofia Ehlén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gina Fagone och Andreas Jelvemark och Lena Dahlberg samt suppleanten Tomas Darwish. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Fredrik Ekenstierna, Lena Dahlberg, Erik Larsson och Andreas Jelvemark.

Revisorer har varit Lennart Bjerknér (har avflyttat under året) och Annika Brobach samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Kerstin Annell, Lorenza Bonelli och Hampus Flink med Kerstin Annell som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Fredrik Ekenstierna med Erik Larsson som suppleant.

Fastighetsskötare och vicevärd har varit Jönssons Fastighetsservice

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Detta har varit året efter vår omfattande fasadrenovering och något större behov har inte förelegat. Värt att nämna är vissa asfaltsskador på Olga och Maria åtgärdades under året.

Under hösten 2014 hade bägge fastigheterna översvämning i källarna. Plastpallar har inköpts till förråden för att saker inte ska stå direkt på källargolven. En länsypump har installerats i varje källare för att kunna pumpa ut vatten vid en ev. översvämning.

Nya torktumlare har installerats i bägge fastigheterna.

FC S



Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2015-04-12. Inget har noterats vid besiktningen som gett orsak till några betydande underhållsåtgärder. Det som noterats är underhållsåtgärder av mindre karaktär och åtgärdas löpande i prioriteringsordning.

Styrelsen har skapat en ny hemsida som lanserades under våren 2015, <http://www.brfpaulus.se>. Hemsidan är tänkt att användas av styrelsen för att dela med sig av så mycket information som möjligt till de boende.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Underhållspolning av spillvattensledningar räkenskapsår 15/16. Budgeterad kostnad 91 000 kr.
- Underhåll av hissarna räkenskapsår 16/17. Budgeterad kostnad 1 400 000 kr.
- Utbyte av system för porttelefoni räkenskapsår 17/18. Budgeterad kostnad 145 000 kr.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 632 kr/m² bostadsyta, vilket får anses vara lågt. Den för år 2015 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna för nästa år. Styrelsen ser en god möjlighet att hålla årsavgifterna på befintlig nivå under ett antal år framöver.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 511 695 kr, vilket motsvarar drygt 3 700 kr/m² bostadsyta. Under året har föreningen utnyttjat kapital från avräkningskontot och löst ett lån på 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år. Två lån på 2 500 000 kr respektive 2 600 000 kr har omförhandlats från tidigare ränteläge på 1.87% till 0.85% med en bindningstid på ett år. 500 000 kr av tillgängliga medel på avräkningskontot har också bundits med 6 månaders löptid för att förbättra avkastningen, från 0.25% på fritt kapital till 0.75%.

Styrelsen verkar för en stabil ekonomi över tiden och har som målsättning att undvika kortsiktiga förändringar av årsavgifterna. Som en del i detta arbete har styrelsen satt upp målsättningen att amortera på lånen när det föreligger ett överskott i ekonomin, istället för att kortsiktigt sänka årsavgifterna. I syfte att begränsa riskerna för snabba svängningar har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Årets resultat är något bättre än fjolårets, mycket tack vare ett nytt system för avskrivningar och de lägre räntorna.

Inga förändringar har skett av styrelsens sammansättning under verksamhetsåret utan styrelsen har varit intakt.

PG S



Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 73 medlemmar. 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	3 073	3 073	2 924	2 683	2 754
Rörelsens kostnader	-2 060	-2 202	-2 467	-2 927	-2 542
Finansiella poster, netto	-411	-467	-448	-514	-551
Årets resultat	602	404	9	-758	-339
Likvida medel & fin. placeringar	1 825	1 526	1 313	1 059	1 088
Skulder till kreditinstitut	17 512	17 912	12 814	12 818	12 425
Fond för yttre underhåll	2 685	2 411	2 223	2 100	3 050
Balansomslutning	24 861	24 889	19 278	19 244	19 578
Fastighetens taxeringsvärde	64 968	64 968	64 968	54 870	54 870
Balanserat resultat	1 151	1 021	1 200	2 081	1 471
Soliditet %	28%	25%	31%	31%	34%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 020 982
Disposition enligt stämmobeslut 2014	403 691
Årets resultat	602 399
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-311 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	37 400
Summa till stämmans förfogande	1 753 472

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 753 472
-------------------------	-----------

FE S

Resultaträkning	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 073 306	3 072 924
Summa rörelseintäkter		3 073 306	3 072 924
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 495 547	-1 530 135
Övriga externa kostnader	3	-163 572	-179 301
Personalkostnader och arvoden	4	-64 582	-64 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 298	-427 670
Summa rörelsekostnader		-2 059 999	-2 202 101
Rörelseresultat		1 013 307	870 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 967	10 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-416 875	-478 092
Summa finansiella poster		-410 908	-467 132
Resultat efter finansiella poster		602 399	403 691
Årets resultat		602 399	403 691

FE S

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 932 912	23 269 210
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 932 912</u>	<u>23 269 210</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		22 933 412	23 269 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 405	3 179
Övriga fordringar	9	1 391 519	1 562 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 635	46 042
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 423 559</u>	<u>1 611 372</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	0
<i>Kassa och bank</i>	12	3 905	7 652
Summa omsättningstillgångar		1 927 464	1 619 024
SUMMA TILLGÅNGAR		24 860 876	24 888 734

ff
S

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	13	1 406 603	1 406 603
Kapitaltillskott		1 082 683	1 082 683
Fond för yttre underhåll		2 684 872	2 411 272
Summa bundet eget kapital		5 174 158	4 900 558
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		1 151 073	1 020 982
Årets resultat		602 399	403 691
Summa fritt eget kapital		1 753 472	1 424 673
Summa eget kapital		6 927 630	6 325 231
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	17 511 695	17 911 695
Summa långfristiga skulder		17 511 695	17 911 695
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	0
Leverantörsskulder		37 927	55 458
Övriga skulder	16	287	0
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	17	383 337	596 350
Summa kortfristiga skulder		421 551	651 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 860 876	24 888 734

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	18	23 937 000	23 937 000
Summa ställda säkerheter		23 937 000	23 937 000

pe s

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits på 90 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	1,35
Tillkommande utgifter	2,50

Eget kapital

From 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 230 924 kr.

FC S

Not 1	Nettoomsättning	<u>2014-15</u>	<u>2013-14</u>
	Årsavgifter bostäder	2 961 264	2 920 828
	Årsavgifter lokaler		
	Hyror	74 892	74 892
	Överlåtelseavgifter	10 008	5 556
	Pantavgifter	8 894	7 562
	Övrigt	24 212	70 050
	Brutto	<u>3 079 270</u>	<u>3 078 888</u>
	Avsättning till fond för inre underhåll		
	Hysesbortfall	-5 964	-5 964
	Summa	<u>3 073 306</u>	<u>3 072 924</u>
Not 2	Drift- Fastighetskostnader	<u>2014-15</u>	<u>2013-14</u>
	Fastighetsskötsel och städning	289 853	279 006
	Löpande underhåll/Reparationer	201 209	127 719
	Periodiskt underhåll	37 400	165 000
	Uppvärmning	534 079	506 773
	El	98 104	109 504
	Vatten	101 220	109 993
	Sophämtning	99 772	95 241
	Övriga avgifter	68 566	72 803
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 344	64 096
	Summa	<u>1 495 547</u>	<u>1 530 135</u>
	Specificering periodiskt underhåll	<u>2014-15</u>	<u>2013-14</u>
	Diverse periodiskt underhåll	37 400	165 000
		<u>37 400</u>	<u>165 000</u>
	Specifikation		
	Årets periodiska underhåll avser fasadarbeten.		
Not 3	Övriga externa kostnader	<u>2014-15</u>	<u>2013-14</u>
	Förvaltningskostnader	74 819	77 895
	Revisionskostnader extern	8 088	7 925
	Övriga kostnader	80 665	93 481
	Summa	<u>163 572</u>	<u>179 301</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	<u>2014-15</u>	<u>2013-14</u>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 500	44 500
	Föreningsvald revisor	3 900	3 900
	Övriga arvoden	1 200	1 200
	Sociala kostnader	14 982	15 395
	Summa	<u>64 582</u>	<u>64 995</u>

FCS

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2014-15</u>	<u>2013-14</u>
	Ränteintäkter	5 967	10 960
	Summa	5 967	10 960
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2014-15</u>	<u>2013-14</u>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	416 875	478 092
	Summa	416 875	478 092
Not 7	Byggnader och mark	<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Olga 12 och Maria 1 i Malmö. Föreningen äger tomterna.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 789 000	24 900 000
	Årets investeringar	0	5 889 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 789 000	30 789 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 219 790	-7 792 120
	Årets avskrivningar	-336 298	-427 670
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 556 088	-8 219 790
	Bokfört värde Mark	700 000	700 000
	Bokfört värde Byggnad	22 232 912	22 569 210
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 932 912	23 269 210

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 64 968 000 kr. Värdeår 1984.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	40 000 000	24 400 000	64 400 000
Lokaler	454 000	114 000	568 000
	<u>40 454 000</u>	<u>24 514 000</u>	<u>64 968 000</u>

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav		<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
	Andel i HSB		500	500
	Summa		500	500
Not 9	Övriga fordringar		<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
	Avräkningskonto HSB Malmö		1 320 899	1 490 762
	Skattefordran		38 419	39 667
	Skattekonto		32 201	31 722
	Summa		1 391 519	1 562 151
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
	Ränteintäkter		3 282	8 222
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 353	37 820
	Summa		21 635	46 042
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar		<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
		<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	
	Bunden inlåning HSB Malmö	0,67%	2015-12-15	500 000
	Summa			500 000
				0
Not 12	Kassa och bank		<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
	Handkassa		3 905	7 652
	Summa		3 905	7 652

FB
S

Not 13 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Kapitaltillskott</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Balanserat res.</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	2 411 272	1 020 982	403 691
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				403 691	-403 691
Avsättning under året enligt UH-plan			311 000	-311 000	
Årets uttag motsvarande per. UH			-37 400	37 400	
Årets resultat					602 399
Belopp vid årets utgång	1 406 603	1 082 683	2 684 872	1 151 073	602 399

Not 14 Skulder till kreditinstitut

				<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Lånets löptid/mån</u>		
Stadshypotek	2,81%	2016-12-01	36	510 238	510 238
SEB Bolån	2,91%	2016-10-28	36	2 433 900	2 433 900
Stadshypotek	0,85%	2016-03-01	12	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	1,98%	2017-09-30	36	3 810 494	3 810 494
Stadshypotek	1,06%	2018-10-30	36	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	0,85%	2016-03-01	12	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,98%	2016-09-30	48	3 457 063	3 457 063
SEB Bolån	1,34%	2015-05-28		0	400 000
Summa				17 511 695	17 911 695
Avgår kortfristig del				0	0
Varav långfristig del				17 511 695	17 911 695

Not 15 Kortfristig skuld till kreditinstitut

	0	0
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.		
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 511 695 kr.		
Finns SWAP-avtal i föreningen	Nej	
Genomsnittlig ränta under året uppgick till	2,33%	

Not 16 Övriga skulder

	<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	287	0
Summa	287	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
Upplupna styrelsearvode	44 500	44 500
Upplupna revisionsarvode	3 900	3 900
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 207	15 207
Upplupen fastighetsskötsel	12 206	12 962
Upplupen extern revisor	8 088	7 925
Upplupen elkostnad, värme och renhållning	17 319	14 232
Förskottsbetalda avgifter/hyror	221 133	235 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	187 737
Upplupna räntekostnader	60 234	74 352
Summa	383 337	596 350

FAS

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
Uttagna pantbrev i fastighet	23 937 000	23 937 000
Varav obelånade	<u>0</u>	<u>0</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 937 000	23 937 000


Malmö 2015-12-21



 Fredrik Ekenstierna



 Erik Larsson



 Lena Dahlberg



 Andreas Jelvemark



 Gina Fagone




 Sebastian Jonsson

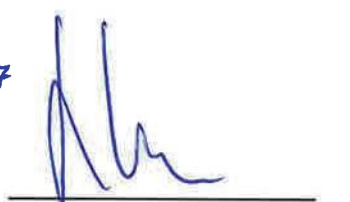


 Kjell Åke Svensson


Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-01-07



 Lennert Bjerkner
 Av föreningen vald revisor



 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor
 Lars Johansson



 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 2015-08-31 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 ZIL 2016


Lennart Bjerkner

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Annika Brobach

Av föreningen vald revisor



Styrelseförslag om uppgraderat TV-nät

Bakgrund

BRF Paulus erbjuder idag ett analogt grundutbud (med några öppna digitala kanaler, t.ex SVT1, SVT2 och TV4) för sina medlemmar där kvalitén på framför allt nyare TV-apparater bedöms som svag. Det analoga TV-nätet är ingen framtidslösning även om det idag inte finns ett datum för när det upphör.

Vår bedömning är att ett byte till Digital TV-Bas höjer standarden i bostadsrättsföreningen. Många väljer idag att istället titta på tv över internet, men det är kanske delvis pga. den bättre kvaliteten, något som vi kan uppnå med en uppgradering.

Påverkan

Kostnaden är idag 40kr per lägenhet, varje månad – en kostnad som ingår i månadsavgiften. Efter uppgradering skulle kostnaden istället bli 128 kr. Då får varje lägenhet ett programkort och får fritt välja mellan en HD-digitalbox eller en CA-modul med HD-stöd.

Har man fler TV-apparater och vill utnyttja det digitala utbudet även där kan man beställa ett extra programkort (syskonkort) för 99 kr/mån, samt köpa en extra box eller CA-modul för 495kr resp. 995kr. Nöjer man sig med analogt utbud på den andra tv:n så tillkommer inga kostnader – de analoga kanalerna kommer man fortfarande åt.

Det finns tre olika fall som man måste ta i beaktande, beroende på ens nuvarande situation:

1. De som inte har digital-TV idag kommer att få en ökad kostnad med 70 kr + moms
2. De som idag har beställt "Digital-tv BAS" från ComHem (149 kr/mån) kan säga upp detta när uppsägningstiden är slut och får samma tjänst via den höjda månadsavgiften, för ett något lägre pris.
3. De som har beställt ett större paket, t.ex "Digital-tv LARGE", får en minskning på sin abonnemangskostnad med samma belopp som man istället betalar via månadsavgiften.

NOTERA: Varje hushåll måste själv påkalla erbjudandet vid inflyttning och avropa det vid utflyttning. Kostnaden tas av föreningen oavsett om man utnyttjar detta eller ej, och kommer att belasta lägenheten även om man inte avropar erbjudandet.

Yrkande

Styrelsen yrkar på att stämman beslutar att övergå till Digital TV-Bas.



Styrelseförslag om mindre styrelse

Bakgrund

Styrelsen i BRF Paulus är idag bestående av sex ordinarie ledamöter och två suppleanter från föreningen samt en HSB-representant. För en förening med endast 48 lägenheter är detta en exceptionellt stor styrelse, vilket leder till problem med att tillsätta platserna med kandidater. Detta har också visat sig tidigare då valberedningen har haft svårigheter att hitta ersättare till avgående ledamöter - som i flera fall fått sitta kvar på utfyllnadsår.

Nyttigt att veta är också att BRF Paulus valt att kalla suppleanterna till alla möten, oavsett övrig närvaro. Enda skillnaden med en suppleant är alltså att deras rösträtt bara inträder vid frånvaro av en ordinarie ledamot.

Stadgarna säger att styrelsen ska bestå av minst tre och högst elva ledamöter, varav högst fyra suppleanter.

Bedömning

Styrelsens bedömning är att de under normala verksamhetsår klarar sig med fem ordinarie ledamöter, varav en HSB representant. Samtidigt skulle man ha två suppleanter som bara kallas in om någon ordinarie styrelseledamot försvinner permanent (dvs ej vid missade möten).

Styrelsen bedömer att detta skulle underlätta valberedningens arbete med att hitta kandidater till styrelsen, hålla styrelsen mer motiverad genom att ge ledamöter möjligheten att kliva av och återkomma vid senare tillfälle, effektivisera kommunikationen inom styrelsen och öka ersättningen till de som engagerar sig.

Under år som innehåller för styrelsen särskilt ansträngande uppgifter så ges styrelsen möjlighet att begära ett utökande av antalet ledamöter.

Yrkande

Styrelsen yrkar på att stämman beslutar att minska styrelsen från dagens nio ledamöter, varav en HSB-ledamot och två suppleanter till fem ordinarie ledamöter, varav en HSB-ledamot och två suppleanter som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet.

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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.