



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 19:e januari 2017, kl 19.00.

**Lokal: Ateljén i Mariahuset**

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

---

## DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisorer och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. beslut om antagande av nya stadgar, första beslutet
24. föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 716407-1479

HSB Brf Paulus i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Paulus i Malmö

Organisationsnummer 716407-1479

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2015-09 -01 – 2016-08-31** föreningens 33:e 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.

Gemensamma dokument och nyheter publiceras på föreningens hemsida,  
<http://www.brfpaulus.se>.



Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2016 och närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Larsson, Fredrik Ekenstierna och Sebastian Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Revisorer har varit Annika Brobach och Trille Clemen Jörgensen 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 genomfört några mindre underhållsåtgärder. Avloppen har spolats av PULS och alla lägenheter spolades framgångsrikt. Sotning har också genomförts och även om inte alla lägenheter sotades så var det tillräckligt många (> 92%) för att sotningen ansågs vara tillräcklig.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2016-04-07. 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 uppdaterar årligen underhållsplanen.



Den största underhållsåtgärden har varit en renovering av våra hissar. KONE kontrakterades för arbetet och en av hissarna renoverades före augusti 2016. De övriga två kommer att renoveras efter augusti 2016.

Renoveringen av hissarna var egentligen planerad till budgetåret 2016/2017 till en estimerad kostnad av 1400 tkr inklusive moms. Arbetet inleddes dock redan under budgetåret 2015/2016 eftersom allt arbete då kunde utföras under en kortare tidsperiod.

Kostnader tagna för hissrenoveringen under 2015/2016 uppgick till 850 tkr inklusive moms. Resterande del, 900 tkr inklusive moms, kommer att tas under budgetåret 2016/2017.

Totalkostnaden för renovering av hissarna kommer att överstiga det belopp som angavs i underhållsplanen. Underhållsplanen är ett beslutsunderlag för kommande underhåll och baseras på schablonmässiga prislister. Avvikelse är därför normala.

Förnyelse av porttelefonsystemet framflyttas till budgetåret 2017/2018 till en uppskattad kostnad av 200 tkr.

Större inplanerade underhållsarbeten (> 500 tkr) på längre sikt är fönstermålningsåtgärder, 2020/2021 om 1500 tkr. Stambyten av värme, vatten och avlopp, som förnyades 1984, är som tidigare planerade till 2035.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 632 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta, vilket får anses vara lågt. Den för år 2016 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/m<sup>2</sup> bostadsyta. Två lån på 2 500 000 kr respektive 2 600 000 kr har bundits, två år till 0.63% resp fyra år till 1.04%. Dessa låg tidigare på 0.85% med en bindningstid på ett år. Ett tredje lån bands på tre år med 1.06% ränta.

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.

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



Under året har 6 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

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	3 066	3 073	3 073	2 924	2 683
Rörelsens kostnader	-2 262	-2 060	-2 202	-2 467	-2 927
Finansiella poster, netto	-334	-411	-467	-448	-514
Årets resultat	470	602	404	9	-758
Likvida medel & fin. placeringar	2 016	1 825	1 526	1 313	1 059
Skulder till kreditinstitut	17 512	17 512	17 912	12 814	12 818
Fond för yttre underhåll	2 762	2 685	2 411	2 223	2 100
Balansomslutning	25 349	24 861	24 889	19 278	19 244
Fastighetens taxeringsvärde	69 472	64 968	64 968	64 968	54 870
Balanserat resultat	1 676	1 151	1 021	1 200	2 081
Soliditet %	29%	28%	25%	31%	31%

### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat	1 676 109
Årets resultat	469 832
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 145 941</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>2 145 941</b>
-------------------------	------------------