



ÅRSREDOVISNING

1/9 2015 – 31/8 2016

**HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



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



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

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. *GH*

*PE M
SG UG
AB TO*



Den största underhållsätgården 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. Avvikelser 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/m² 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/m² 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. *AM*

AM
PE *AM* *SJ*
AM *SJ*
AB *TS*



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
Summa till stämmans förfogande	2 145 941

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 145 941 ^{GH}
-------------------------	-------------------------

AS
FC
SD
AB
TCJ



HSB Brf Paulus i Malmö

Resultaträkning		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Nettoomsättning	Not 1	3 066 003	3 073 306
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 153 768	-1 191 594
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-66 284	-64 582
Löpande underhåll	Not 4	-116 325	-201 209
Periodiskt underhåll	Not 5	-132 636	-37 400
Övriga externa kostnader	Not 6	-169 756	-163 572
Fastighetsskatt/avgift		-65 584	-65 344
Avskrivningar	Not 7	-558 073	-336 298
Summa fastighetskostnader		<u>-2 262 426</u>	<u>-2 059 999</u>
Rörelseresultat		803 577	1 013 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 351	5 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-341 096</u>	<u>-416 875</u>
Summa finansiella poster		<u>-333 745</u>	<u>-410 908</u>
Årets resultat		469 832	602 399
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		469 832	602 399
Avsättning underhållsfond		-210 000	-311 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		132 636	37 400
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-77 364</u>	<u>-273 600</u>
Överskott		392 468	328 799

Pe AJ
M SJ

AB TO



HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning		2016-08-31	2015-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	22 374 837	22 932 912
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	838 113	0
		<u>23 212 950</u>	<u>22 932 912</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 213 450</u>	<u>22 933 412</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 625	10 405
Avräkningskonto HSB Malmö		2 015 587	1 320 899
Övriga fordringar	Not 11	32 680	32 201
Aktuell skattefordran		38 179	38 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 189	21 635
		<u>2 117 259</u>	<u>1 423 558</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		18 283	3 905
		<u>18 283</u>	<u>3 905</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 135 542</u>	<u>1 927 463</u>
Summa tillgångar		<u>25 348 992</u>	<u>24 860 875</u>

OK

AS
UJ
SF
AD
TO



HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 406 603	1 406 603
Kapitaltillskott	1 082 683	1 082 683
Fond för yttre underhåll	2 762 236	2 684 872
	<u>5 251 523</u>	<u>5 174 159</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 676 109	1 151 073
Årets resultat	469 832	602 399
	<u>2 145 941</u>	<u>1 753 473</u>
Summa eget kapital	<u>7 397 463</u>	<u>6 927 631</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>17 511 695</u>	<u>17 511 695</u>
	17 511 695	17 511 695
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	61 461	37 927
Övriga skulder	Not 16	287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>378 086</u>	<u>383 335</u>
	439 834	421 549
Summa skulder	<u>17 951 529</u>	<u>17 933 244</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>25 348 992</u>	<u>24 860 875</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	23 937 000	23 937 000
varav frigjorda		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

AS
PE NB
LSL
SSAS
TCJ



HSB Brf Paulus i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändring av redovisningsprincip

Under verksamhetsåret 15.09.01--16.08.31 har föreningen bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Omräkning av jämförelsetal för föregående år har skett.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 87 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,8 %

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 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 230 924 kr (föregående år 11 230 924 kr)

OK

AS
PE
MS
SJ
MS

TCO



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter bostäder	2 961 264	2 961 264
Hyresintäkter	71 226	68 928
Övriga intäkter	33 513	43 114
	<u>3 066 003</u>	<u>3 073 306</u>
Not 2	Drift	
Fastighetskötsel och lokalvård	285 688	289 853
El	93 474	98 104
Uppvärmning	533 963	534 079
Vatten	107 089	101 220
Sophämtning	66 641	99 772
Övriga avgifter	66 913	68 565
Summa	<u>1 153 768</u>	<u>1 191 594</u>
Not 3	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	44 301	44 500
Revisorsarvode	5 850	3 900
Löner och andra ersättningar	600	600
Summa	<u>50 751</u>	<u>49 000</u>
Löner och ersättningar	0	600
Summa	<u>0</u>	<u>600</u>
Sociala kostnader	15 533	14 982
Summa	<u>15 533</u>	<u>14 982</u>
Totalt	<u>66 284</u>	<u>64 582</u>
Not 4	Löpande underhåll	
Material i löpande underhåll	35 137	52 732
Löpande underhåll av bostäder	0	68 619
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 491	5 068
Löpande underhåll tvättutrustning	0	12 735
Löpande underhåll av installationer	1 670	1 360
Löpande underhåll Va/sanitet	2 757	975
Löpande underhåll värme	11 795	0
Löpande underhåll ventilation	18 108	15 325
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	1 635
Löpande underhåll hissar	4 375	22 272
Löpande underhåll huskropp utvändigt	23 530	0
Löpande underhåll markytor	7 500	0
Skadegörelse	3 962	20 488
Summa	<u>116 325</u>	<u>201 209</u>

M

M
EJS
FE
M
SFM
TLO



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 5		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	63 078	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	48 125	0
Periodiskt underhåll ventilation	21 433	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	37 400
Summa	132 636	37 400
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	75 851	74 819
Revisionsarvoden	8 312	8 088
Övriga externa kostnader	85 593	80 665
Summa	169 756	163 572
Not 7		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	558 073	336 298
Summa	558 073	336 298

AJ
RE
SJ
AB
TCO



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 789 000	30 789 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 789 000</u>	<u>30 789 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 556 088	-8 219 790
Årets avskrivningar	-558 073	-336 298
Korrigerig omräkning K3	-2	0
Utgående avskrivningar	<u>-9 114 163</u>	<u>-8 556 088</u>
Bokfört värde Byggnader	21 674 837	22 232 912
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>700 000</u>	<u>700 000</u>
Bokfört värde Mark	700 000	700 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	22 374 837	22 932 912
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	41 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	<u>328 000</u>	<u>454 000</u>
	41 328 000	40 454 000
Mark - bostäder	28 000 000	24 400 000
Mark - lokaler	<u>144 000</u>	<u>114 000</u>
	28 144 000	24 514 000
Taxeringsvärde totalt	69 472 000	64 968 000
Not 9 Pågående byggnation		
Omklassificering	0	0
Årets investeringar	<u>838 113</u>	<u>0</u>
Pågående nyanläggningar	838 113	0
Pågående byggnation avser ombyggnad av hissar till en beräknad kostnad av 1,75 miljoner kr och beräknas vara klart hösten 2016.		
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

OK

M
PE
AS
TCO



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2016-08-31		2015-08-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		32 680		32 201	
		32 680		32 201	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		1 686		1 668	
Upplupna intäkter		2 732		3 282	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 771		16 685	
		25 189		21 635	
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		0		500 000	
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Kapital tillskott	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	2 684 872	1 151 073	602 399
Resultatdisponering under året				602 399	-602 399
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-132 636	132 636	
Avsättning år 2016 yttre fond			210 000	-210 000	
Årets resultat					469 832
Belopp vid årets slut	1 406 603	1 082 683	2 762 236	1 676 109	469 832
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
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
Stadshypotek	990186	1,98%	2017-09-30	3 810 494	0
Stadshypotek	52677	1,06%	2018-10-30	2 200 000	0
Stadshypotek	862441	2,98%	2016-09-30	3 457 063	0
SEB Bolån	39713454	1,04%	2020-03-28	2 600 000	0
SEB Bolån	39713470	0,63%	2018-03-28	2 500 000	0
				17 511 695	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 511 695
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 511 695
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,95%

SP M
 FE M
 BS
 ELO
 M

TCW



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	287	287
	287	287
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	54 839	60 234
Övriga upplupna kostnader	104 255	101 968
Förutbetalda hyror och avgifter	218 992	221 133
	378 086	383 335

Malmö 12/12 - 2016

Fredrik Ekenstierna

Erik Larsson

Andreas Jelvemark

Sebastian Jonsson

Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har 15/12-2016 avgivits beträffande denna årsredovisningAnnika Brobach
Av föreningen vald revisorTommy W. Nilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorTrille Clemen Jörgensen
Av föreningen vald revisorPE
AJ
OU
SJ

SJ

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 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 2016-08-31 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 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

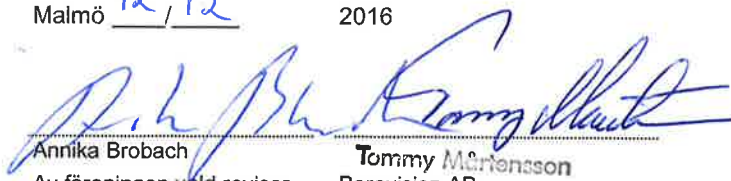
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 12/12

2016


Annika Brobach

Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Trille Clemén Jörgensen

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Paulus i Malmö

Kassaflödesanalys	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	469 832	602 399
Avskrivningar	558 073	336 298
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 027 905	938 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	987	27 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 285	-267 069
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 047 177	699 011
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-838 113	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-838 113	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-400 000
Årets kassaflöde	209 064	299 011
Likvida medel vid årets början	1 824 804	1 525 792
Likvida medel vid årets slut	2 033 870	1 824 804

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.