



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 25:e januari 2018, kl 19:00. På stämman fattas andra beslutet om antagande av nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Första beslutet togs på stämman den 19:e januari 2017 då medlemmarna enhälligt beslutade att anta de nya stadgarna.

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. Fråga om närvarorätt för utomstående
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst 2/3 majoritet krävs).
25. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Paulus i Malmö

Organisationsnummer 716407-1479

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-09-01 – 2017-08-31 föreningens 34: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 12 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). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

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

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

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 19 januari 2017 och närvarande var 29 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Maren Aarrestad
Vice ordförande	Robert Leasure
Sekreterare	Andreas Jelvemark
Ledamot	Ronnie Didner
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Tomas Darwish
Suppleant	Sofia Ehlén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Jelvemark och Ronnie Didner.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Maren Aarrestad, Robert Leasure, Ronnie Didner och Andreas Jelvemark.

Revisorer har varit Fredrik Trobro och Trille Clemen Jörgensen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Kerstin Annell och Monica Einarsson. Kerstin Annell som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Maren Aarrestad med Robert Leasure som suppleant.

Fastighetsskötare och vicevärd har varit Jönssons Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har haft karaktären av ett mellanår förutom att hissarna färdigrenoverades. Mindre underhållsarbete har utförts löpande. Ett hobbyrum har inretts och gjorts tillgängligt till samtliga medlemmar i föreningen.

I övrigt så har året huvudsakligen ägnats åt löpande verksamhet samt förberedande offert- och planeringsarbete för upprustning som kommer att ske i verksamhetsåret 17/18.



Följande aktiviteter har förberetts för kommande verksamhetsår.

- Säkring av ytterfasadbalkongerna med nät för att säkerhetskrav från Boverket skall vara uppfyllda. Arbetet är offererat till en kostnad på 120 tkr.
- Ersättning av vårt åldrade system för porttelefoni. Arbetets kostnad är uppskattat till 200 tkr.
- Renovering av den vackra dekormålningen i det trapphus i Olgahuset som har ingång från Sturegatan.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2017-03-19. Under besiktningen noterades att trapphusmålningen i Olga var under snabbt förfall. Styrelsen beslutade att ta in offerter för att åtgärda målningen.

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.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 17 001 457 kr, vilket motsvarar drygt 3 628 kr/m² bostadsyta. Under året har ett lån på 510 238 kr lösts. Ett lån på 3 457 063 kr bands till 0.78% på ett år.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 632 kr/m² bostadsyta, vilket får anses vara lågt. Den för år 2017 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.

Enligt vad som meddelades på föreningsstämman så hade föreningen under verksamhetsåret en hyresfri månad. Anledningen till detta var att kassaflödet bedömdes vara tillräckligt starkt och för att vi inte hade några omfattande utgifter under perioden.

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.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 75 (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.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	2 830	3 066	3 073	3 073	2 924
Rörelsens kostnader	-2 261	-2 262	-2 060	-2 202	-2 467
Finansiella poster, netto	-203	-334	-411	-467	-448
Årets resultat	366	470	602	404	9
Likvida medel & fin. placeringar	1 593	2 016	1 825	1 526	1 313
Skulder till kreditinstitut	17 001	17 512	17 512	17 912	12 814
Fond för yttre underhåll	3 018	2 762	2 685	2 411	2 223
Balansomslutning	25 190	25 349	24 861	24 889	19 278
Fastighetens taxeringsvärde	69 472	69 472	64 968	64 968	64 968
Soliditet %	31%	29%	28%	25%	31%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	43	71	87	100	95
Låneskuld/kr/kvm	3628	3737	3737	3822	2733
Avgift per kvm/kr	632	632	632	623	602

Förändring av eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	2 762 236	1 676 109	469 832
Resultatdisponering under året				469 832	-469 832
Avsättning år 2016/2017 yttre fond			256 000	-256 000	
Årets resultat					365 997
Belopp vid årets slut	1 406 603	1 082 683	3 018 236	1 889 941	365 997



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	1 889 941
Årets resultat	365 997
Summa till stämmans förfogande	2 255 938

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 255 938
-------------------------	-----------



HSB Brf Paulus i Malmö

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 829 605	3 066 003
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 242 187	-1 153 768
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-69 793	-66 284
Löpande underhåll	Not 4	-127 092	-116 325
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-132 636
Övriga externa kostnader	Not 6	-157 159	-169 756
Fastighetsskatt/avgift		-67 840	-65 584
Avskrivningar	Not 7	-596 943	-558 073
Summa fastighetskostnader		<u>-2 261 015</u>	<u>-2 262 426</u>
Rörelseresultat		568 590	803 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 645	7 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-205 238</u>	<u>-341 096</u>
Summa finansiella poster		<u>-202 593</u>	<u>-333 745</u>
Årets resultat		365 997	469 832
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		365 997	469 832
Avsättning underhållsfond		<u>-256 000</u>	<u>-210 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>132 636</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-256 000</u>	<u>-77 364</u>
Överskott		109 997	392 468



HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 23 499 569	22 374 837
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9 0	838 113
	<u>23 499 569</u>	<u>23 212 950</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>23 500 069</u>	<u>23 213 450</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 395	5 625
Avräkningskonto HSB Malmö	1 585 057	2 015 587
Övriga fordringar	Not 11 32 881	32 680
Aktuell skattefordran	35 923	38 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 22 208	25 189
	<u>1 681 463</u>	<u>2 117 259</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>8 323</u>	<u>18 283</u>
	<u>8 323</u>	<u>18 283</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 689 786</u>	<u>2 135 542</u>
Summa tillgångar	<u>25 189 855</u>	<u>25 348 992</u>



HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Eget kapital och skulder

		2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 406 603	1 406 603
Kapitaltillskott		1 082 683	1 082 683
Fond för yttre underhåll		<u>3 018 236</u>	<u>2 762 236</u>
		5 507 523	5 251 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 889 941	1 676 109
Årets resultat		<u>365 997</u>	<u>469 832</u>
		2 255 938	2 145 941
Summa eget kapital		<u>7 763 460</u>	<u>7 397 463</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>17 001 457</u>	<u>17 511 695</u>
		17 001 457	17 511 695
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 739	61 461
Övriga skulder	Not 15	0	287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>374 199</u>	<u>378 086</u>
		424 938	439 834
Summa skulder		<u>17 426 395</u>	<u>17 951 529</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 189 855</u>	<u>25 348 992</u>



HSB Brf Paulus i Malmö

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	365 997	469 832
Avskrivningar	596 943	558 073
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>962 940</u>	<u>1 027 905</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 266	987
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 896	18 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>953 310</u>	<u>1 047 177</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-883 562	-838 113
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-883 562</u>	<u>-838 113</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-510 238	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-510 238</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-440 490	209 064
Likvida medel vid årets början	2 033 870	1 824 804
Likvida medel vid årets slut	1 593 380	2 033 870



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 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 1,84 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 718 791	2 961 264
Hysesintäkter	73 825	71 226
Övriga intäkter	36 989	33 513
Summa	2 829 605	3 066 003
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	318 980	285 688
El	97 933	93 474
Uppvärmning	572 139	533 963
Vatten	103 967	107 089
Sophämtning	76 186	66 641
Övriga avgifter	72 982	66 913
Summa	1 242 187	1 153 768
Not 3		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	44 800	44 301
Revisorsarvode	5 850	5 850
Löner och andra ersättningar	2 000	600
Summa	52 650	50 751
Löner och ersättningar	600	0
Summa	600	0
Sociala kostnader	16 543	15 533
Summa	16 543	15 533
Totalt	69 793	66 284
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 4		
Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	37 461	35 137
Löpande underhåll av bostäder	9 099	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 363	7 491
Löpande underhåll tvättutrustning	9 851	0
Löpande underhåll av installationer	0	1 670
Löpande underhåll Va/sanitet	12 751	2 757
Löpande underhåll värme	0	11 795
Löpande underhåll ventilation	0	18 108
Löpande underhåll el	8 169	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 378	0
Löpande underhåll hissar	20 944	4 375
Löpande underhåll huskropp utvändigt	23 076	23 530
Löpande underhåll markytor	0	7 500
Skadegörelse	0	3 962
Summa	127 092	116 325



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	63 078
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	48 125
	Periodiskt underhåll ventilation	0	21 433
	Summa	0	132 636
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	77 639	75 851
	Revisionsarvoden	8 539	8 312
	Övriga externa kostnader	70 981	85 593
	Summa	157 159	169 756
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	596 943	558 073
	Summa	596 943	558 073



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 789 000	30 789 000
Omklassificering från pågående byggnation, hissar	1 721 675	0
Utrangering hissar	-433 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 077 114</u>	<u>30 789 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 114 163	-8 556 088
Utrangering ackumulerade avskrivningar hissar	433 561	0
Årets avskrivningar	-596 943	-558 075
Utgående avskrivningar	<u>-9 277 545</u>	<u>-9 114 163</u>
Bokfört värde Byggnader	22 799 569	21 674 837
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	23 499 569	22 374 837
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	328 000	328 000
	<u>41 328 000</u>	<u>41 328 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	144 000	144 000
	<u>28 144 000</u>	<u>28 144 000</u>
Taxeringsvärde totalt	69 472 000	69 472 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	838 113	0
Omklassificering till byggnad	-1 721 675	0
Årets investeringar	883 563	838 113
Pågående nyanläggningar	0	838 113
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	32 881	32 680			
	32 881	32 680			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	894	1 686			
Upplupna ränteintäkter	1 177	2 732			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 137	20 771			
	22 208	25 189			
Not 13 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	2 762 236	1 676 109	469 832
Resultatdisponering under året				469 832	-469 832
Avsättning år 2016/2017 yttre fond			256 000	-256 000	
Årets resultat					365 997
Belopp vid årets slut	1 406 603	1 082 683	3 018 236	1 889 941	365 997
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	34194998	0,85%	2020-10-28	2 433 900	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
SEB Bolån	40377336	0,78%	2017-12-28	3 457 063	0
Stadshypotek	52677	1,06%	2018-10-30	2 200 000	0
Stadshypotek	990186	1,98%	2017-09-29	3 810 494	0
				17 001 457	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 001 457
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 001 457
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,17%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter				23 937 000	23 937 000
varav frigjorda				3 200 000	0
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	287
	<u>0</u>	<u>287</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	30 887	54 839
Övriga upplupna kostnader	95 052	104 111
Förutbetalda hyror och avgifter	248 260	219 136
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	<u>374 199</u>	<u>378 086</u>

Malmö 22, 11 - 2017

Maren Aarrestad

Robert Allén Leasure

Andreas Jelvemark

Ronnie Didner

Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har 22, 11 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisningTrille Clemén Jørgensen
Av föreningen vald revisorCamilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorFredrik Trobro
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paulus för år 2016/2017.

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 30 augusti 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

TS
FF

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Paulus för år 2016/2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22/11 2017


Camilla Bakkuuna

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Trille Clemen Jörgensen

Av föreningen vald revisor


Fredrik Trobro

Av föreningen vald revisor

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.