



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF  
PAULUS  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 24:e januari 2019, 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. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
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. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Paulus i Malmö

Org nr 716407-1479

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-09-01 – 2018-08-31**

föreningens 35:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om 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).

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	3	
2	11	
3	11	
4	20	
5	3	
Totalt:	48	4686
Lokaler	2	85
Garage	0	
Parkeringsplatser	0	

Total lägenhetsyta 4686 kvm

Total lokalyta 85 kvm.

Lägenheternas medelyta 97,6 kvm.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 januari 2018

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "02", "TO", "an", and "TO".



Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Maren Aarrestad
Vice ordförande	Robert Leasure
Sekreterare	Ida Stavenow
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 Maren Aarrestad, Robert Leasure och Ida Stavenow samt suppleanterna Tomas Darwish och Sofia Ehlén. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

#### Firmatecknare två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Maren Aarrestad, Robert Leasure, Ida Stavenow och Ronnie Didner.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

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

#### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

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

#### Vicevärd

Fastighetsskötare och vicevärd har varit Jönssons Fastighetsservice

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De nya stadgarna godkändes för andra gången på årsstämman den 25 januari och registrerades hos Bolagsverket den 8 mars.

#### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. På förra föreningsstämman presenterades det påbörjade arbetet med en provmålning av marmoreringen i Olgahuset, med bifall från närvarande medlemmar. Detta arbete har färdigställts. *oz*

*MAL*  
*FR*  
*RD*  
*ala*  
*KD*  
*BR*  
*TOP*



Balkongerna har gjorts mer barnsäkra genom att ett nät monterats innanför balkongräckets ribbor.

Ett modernt porttelefonisystem installerades i båda fastigheterna under sommaren. Alla boende har försetts med taggar och porttelefonen är kopplad till de boendes telefonnummer. I och med detta är de boende fria att ta bort den gamla dosan som är monterad i lägenheterna.

Föreningen har tagit beslut att byta ut de gamla rättstoppar i källaren. Detta arbete har påbörjats.

Ytterligare ett hobbyrum har tillskapats, detta i Mariahuset. Det nya hobbyrummet lämpar sig bra för högljudna aktiviteter, det gamla finns kvar men får endast användas till tysta aktiviteter såsom målning.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att anpassa all datahantering till den nya dataskyddsförordningen GDPR. Arbetet har hittills bestått i att inventera vilka personuppgifter som finns lagrade, samt sätta upp rutiner för hur dessa hanteras.

En obligatorisk ventilationskontroll utfördes i maj. De lägenheter som fick anmärkningar ska besiktigas igen 6 månader senare.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-03-25. Inget har noterats vid besiktningen som gett orsak till ytterligare betydande underhållsåtgärder. Det som noterats är underhållsåtgärder av mindre karaktär och åtgärdas löpande i prioriteringsordning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Större inplanerade underhållsarbeten (>500tkr) 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.

Planerade åtgärder ska finansieras med yttre fond.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 632 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta, vilket får anses vara lågt. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna för nästa år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 001 457 kr, vilket motsvarar drygt 3 682 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta. Ett lån på 3 457 063 kr bands till 0.67% på ett år, och ett lån på 2 500 000 kr bands till 0.60% på ett år. Sistnämnda lån flyttades från SEB till Stadshypotek.

Under året har föreningen amorterat 0 kr.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "02 MBE", "RSD", "2020-10-10", and "AA".



årsavgifterna. I syfte att begränsa riskerna för snabba svängningar har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har också valt att placera 500 000 kr av föreningens sparade kapital hos HSB Malmö, där 500 000 kr bundits till 0.86% ränta på 1 år. Efter verksamhetsårets slut har ytterligare 500 000 kr bundits till 0.66% ränta på 3 månader.

## Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 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

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	3 065	2 830	3 066	3 073	3 073
Rörelsens kostnader	-2 689	-2 261	-2 262	-2 060	-2 202
Finansiella poster, netto	-161	-203	-334	-411	-467
Årets resultat	215	366	470	602	404
Likvida medel & fin. placeringar	2 452	1 593	2 016	1 825	1 526
Skulder till kreditinstitut	17 001	17 001	17 512	17 512	17 912
Fond för yttre underhåll	3 091	3 018	2 762	2 685	2 411
Balansomslutning	25 421	25 190	25 349	24 861	24 889
Fastighetens taxeringsvärde	69 472	69 472	69 472	64 968	64 968
Soliditet %	31%	31%	29%	28%	25%

Alla belopp i kronor och genomsnitt

Räntekostnad kr/kvm	35	43	71	87	100
Låneskuld kr/kvm	3628	3628	3737	3737	3822
Avgift kr/kvm	632	632	632	632	623





## Förändring av eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	3 018 236	1 889 941	365 997
Resultatdisponering under året				365 997	-365 997
Ianspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-157 744	157 744	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			231 000	-231 000	
Årets resultat					214 813
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 406 603</b>	<b>1 082 683</b>	<b>3 091 492</b>	<b>2 182 682</b>	<b>214 813</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 182 682
Årets resultat	214 813
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 397 495</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

2 397 495 *oz*

*MS*  
*RD FT*  
*AM*  
*TG*





## HSB Brf Paulus i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 064 506</b>	<b>2 829 605</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 241 567	-1 242 187
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-69 961	-69 793
Löpande underhåll	Not 4	-381 229	-127 092
Periodiskt underhåll	Not 5	-157 744	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-142 522	-157 159
Fastighetsskatt/avgift		-68 896	-67 840
Avskrivningar	Not 7	-626 940	-596 943
Summa fastighetskostnader		<u>-2 688 859</u>	<u>-2 261 015</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>375 647</b>	<b>568 590</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 700	2 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-165 534</u>	<u>-205 238</u>
Summa finansiella poster		<u>-160 834</u>	<u>-202 593</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>214 813</b>	<b>365 997</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		214 813	365 997
Avsättning underhållsfond		<u>-231 000</u>	<u>-256 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>157 744</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-73 256</u>	<u>-256 000</u>
<b>Överskott</b>		<b>141 557</b>	<b>109 997</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
MAK  
TO  
am  
TO



## HSB Brf Paulus i Malmö

## Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8	<u>22 872 629</u>	<u>23 499 569</u>
	22 872 629	23 499 569

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>22 873 129</u>	<u>23 500 069</u>
-------------------	-------------------

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	5 395
	1 951 632	1 585 057
Not 10	32 882	32 881
	34 867	35 923
Not 11	<u>28 601</u>	<u>22 208</u>
	2 047 982	1 681 463

Kortfristiga placeringar

Not 12	500 000	0
--------	---------	---

## Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>0</u>	<u>8 323</u>
0	8 323

Summa omsättningstillgångar

<u>2 547 982</u>	<u>1 689 786</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>25 421 111</u>	<u>25 189 855</u>
-------------------	-------------------

MAE  
RDF  
AM  
TOD



## HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	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	3 091 492	3 018 236
	<u>5 580 779</u>	<u>5 507 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 182 682	1 889 941
Årets resultat	214 813	365 997
	<u>2 397 495</u>	<u>2 255 938</u>
Summa eget kapital	<u>7 978 273</u>	<u>7 763 460</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>17 001 457</u>	<u>17 001 457</u>
	17 001 457	17 001 457
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	31 991	50 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>409 390</u>	<u>374 199</u>
	441 381	424 938
Summa skulder	<u>17 442 838</u>	<u>17 426 395</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>25 421 111</u>	<u>25 189 855</u>

MAK  
FF  
AM  
TCO



## HSB Brf Paulus i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 2017-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	214 813	365 997
Avskrivningar	626 940	596 943
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	841 753	962 940
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57	5 266
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 443	-14 896
Kassaflöde från löpande verksamhet	858 252	953 310
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-883 562
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-510 238
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-510 238
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>858 252</b>	<b>-440 490</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 593 380</b>	<b>2 033 870</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 451 632</b>	<b>1 593 380</b>

02

MSA  
RBF  
AN  
JL  
TOW



## 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).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 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 1,95 %

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 2017/2018.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

02

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MSE', 'TO', and 'PAC'.*



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 961 264	2 718 791
Hyresintäkter	74 459	73 825
Övriga intäkter	28 783	36 989
<b>Summa</b>	<b>3 064 506</b>	<b>2 829 605</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	306 638	318 980
El	105 860	97 933
Uppvärmning	581 113	572 139
Vatten	101 250	103 967
Sophämtning	70 420	76 186
Övriga avgifter	76 286	72 982
<b>Summa</b>	<b>1 241 567</b>	<b>1 242 187</b>
<b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode	45 500	44 800
Revisorsarvode	5 850	5 850
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>53 350</b>	<b>52 650</b>
Löner och ersättningar	0	600
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
Sociala kostnader	16 611	16 543
<b>Summa</b>	<b>16 611</b>	<b>16 543</b>
<b>Totalt</b>	<b>69 961</b>	<b>69 793</b>
<b>Not 4 Löpande underhåll</b>		
Material i löpande underhåll	26 722	37 461
Löpande underhåll av bostäder	21 006	9 099
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 500	4 363
Löpande underhåll tvättutrustning	0	9 851
Löpande underhåll av installationer	6 900	0
Löpande underhåll Va/sanitet	68 352	12 751
Löpande underhåll ventilation	35 950	0
Löpande underhåll el	23 200	8 169
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	10 616	1 378
Löpande underhåll hissar	14 881	20 944
Löpande underhåll huskropp utvändigt	149 875	23 076
Försäkringsskador	21 227	0
<b>Summa</b>	<b>381 229</b>	<b>127 092</b>
<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	22 500	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	135 244	0
<b>Summa</b>	<b>157 744</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	79 420	77 639
Revisionsarvoden	9 138	8 539
Övriga externa kostnader	53 964	70 981
<b>Summa</b>	<b>142 522</b>	<b>157 159</b>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	626 940	596 943
<b>Summa</b>	<b>626 940</b>	<b>596 943</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "02", "AM", "FT", and "TO".





## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 077 114	30 789 000
Omklassificering, hissar	0	1 721 675
Utrangering hissar	0	-433 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 277 545	-9 114 163
Utrangering ackumulerade avskrivningar hissar	0	433 561
Årets avskrivningar	-626 940	-596 943
Utgående avskrivningar	-9 904 485	-9 277 545
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>22 172 629</b>	<b>22 799 569</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 000	700 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>22 872 629</b>	<b>23 499 569</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	328 000	328 000
	41 328 000	41 328 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	144 000	144 000
	28 144 000	28 144 000
Taxeringsvärde totalt	69 472 000	69 472 000
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "02", "PM", "TO", and "FF".



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	32 882	32 881			
	<b>32 882</b>	<b>32 881</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	0	894			
Upplupna ränteintäkter	3 052	1 177			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 549	20 137			
	<b>28 601</b>	<b>22 208</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	0			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	3 018 236	1 889 941	365 997
Resultatdisponering under året				365 997	-365 997
lanspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-157 744	157 744	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			231 000	-231 000	
Årets resultat					214 813
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 406 603</b>	<b>1 082 683</b>	<b>3 091 492</b>	<b>2 182 682</b>	<b>214 813</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
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	40377336	0,67%	2018-12-28	3 457 063	0
Stadshypotek	165704	1,38%	2022-09-30	3 810 494	0
Stadshypotek	197584	0,60%	2018-09-28	2 500 000	0
Stadshypotek	52677	1,06%	2018-10-30	2 200 000	0
				17 001 457	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>17 001 457</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 001 457
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					0,97%
<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>					
				<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>23 937 000</b>	<b>23 937 000</b>

02

MA  
 MD  
 PAL  
 TCO



## HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
<b>Not 15</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 278	30 887
Övriga upplupna kostnader	132 864	95 052
Förutbetalda hyror och avgifter	250 248	248 260
	<b>409 390</b>	<b>374 199</b>

Malmö 11 / 15 - 2018  
Maren Aarrestad  
Robert Allen Leasure  
Ida Stavenow  
Ronnie Didrer  
Kjell Ake SvenssonVår revisionsberättelse har 7, 12 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Trille Clemen Jørgensen  
Av föreningen vald revisor  
Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Fredrik Trobro  
Av föreningen vald revisor

10

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paulus i Malmö för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 31 augusti 2018 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 revisionssed 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 revisorssed 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. Den 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 revisionssed 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## 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 i Malmö för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31 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 revisorssed 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 betryggande 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.

Stockholm den 11/2-2018

Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Trille Clemén 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 förutbetald 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. Förutbetald 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.