



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 23:e Januari 2020 kl 19.00

Lokal: Ateljén i Mariahuset

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

2018-09-01 – 2019-08-31

föreningens 36: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. Fastigheternas adresser är Sturegatan 1, Kungsgatan 28 och 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 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
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 24 januari 2019

AM

Handwritten signatures:
Zij Indar ef
M. Gö



Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Maren Aarrestad
Vice ordförande: Carl-Johan Elm
Sekreterare: Gabriel Önnersfors
Ledamot: Ronnie Didner
Utsedd av HSB: Kjell-Åke Svensson
Suppleant: Tomas Darwish

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Ronnie Didner samt suppleanterna Tomas Darwish och Sofia Ehlén. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Maren Aarrestad, Carl-Johan Elm, Gabriel Önnersfors och Ronnie Didner.

Revisorer

Revisorer har varit Trille Clemen Jörgensen och Fredrik Trobo 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 Carl-Johan Elm som suppleant.

Vicevärd

Fastighetsskötare och vicevärd har varit Jönssons Fastighetservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: marmorering och träådring av ett trapphus i Olgafastigheten har färdigställts under sommaren och hösten.

Slutbesiktning av fasadrenoveringen 2014 ägde rum 2019-08-15.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-03-10. 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/m² 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/m² bostadsyta. Ett lån på 2 200 000 kr bands till 1.02% på tre år, ett lån på 3 457 063 kr bands till 0.50% (rörlig) på ett år, och ett lån på 2 500 000 kr bands till 0.92% på två år.

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. 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 kapital hos HSB, där bands till 0.84% ränta på 3 månader.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppvisar ett underskott på -468 721. Detta beror på att föreningen under året har låtit utföra renovering av trapphusmålningar. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fond visas ett överskott på 286 360 kr.

Extrastämma

En extrastämma hölls 2018-09-27 angående marmoreringen av ett av fastighetens trapphus, det beslutades att genomföra den.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

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

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 75 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.

DM
W. Minder 4
MS Gi

**Femårigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	3 075	3 065	2 830	3 066	3 073
Rörelsens kostnader	-3 379	-2 689	-2 261	-2 262	-2 060
Finansiella poster, netto	-164	-161	-203	-334	-411
Årets resultat	-468	215	366	470	602
Likvida medel & fin. placeringar	2 484	2 452	1 593	2 016	1 825
Skulder till kreditinstitut	17 001	17 001	17 001	17 512	17 512
Fond för yttre underhåll	2 336	3 091	3 018	2 762	2 685
Balansomslutning	24 936	25 421	25 190	25 349	24 861
Fastighetens taxeringsvärde	95 626	69 472	69 472	69 472	64 968
Soliditet %	30%	31%	31%	29%	28%

Alla belopp i kronor och genomsnitt

Räntekostnad kr/kvm	37	35	43	71	87
Låneskuld kr/kvm	3628	3628	3628	3737	3737
Avgift kr/kvm	632	632	632	632	632

Förändring av eget kapital

	Insatser	Kapital tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	3 091 492	2 182 682	214 813
Resultatdisponering under året				214 813	-214 813
Ianspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-1 007 081	1 007 081	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			252 000	-252 000	
Årets resultat					-468 721
Belopp vid årets slut	1 406 603	1 082 683	2 336 411	3 152 576	-468 721

DM



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	3 152 576
Årets resultat	-468 721
Summa till stämmans förfogande	2 683 855

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 683 855
-------------------------	-----------

DM

ris
mi
MA
Gi



HSB Brf Paulus i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 036 351	3 035 723
Övriga intäkter	Not 2	38 245	28 783
Summa Nettoomsättning		3 074 596	3 064 506
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 273 100	-1 241 567
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-71 669	-69 961
Löpande underhåll	Not 5	-228 549	-381 229
Periodiskt underhåll	Not 6	-1 007 081	-157 744
Övriga externa kostnader	Not 7	-159 339	-142 522
Fastighetsskatt/avgift		-72 356	-68 896
Avskrivningar	Not 8	-566 946	-626 940
Summa fastighetskostnader		-3 379 039	-2 688 859
Rörelseresultat		-304 443	375 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 899	4 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 177	-165 534
Summa finansiella poster		-164 278	-160 834
Årets resultat		-468 721	214 813
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-468 721	214 813
Avsättning underhållsfond		-252 000	-231 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 007 081	157 744
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		755 081	-73 256
Överskott		286 360	141 557

Var
MSE
GO



HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och MarkNot 9

22 305 683	22 872 629
22 305 683	22 872 629

Finansiella anläggningstillgångar
AndelarNot 10

500	500
500	500

Summa anläggningstillgångar

22 306 183	22 873 129
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

1 983 701 1 951 632

Övriga fordringar

Not 11 77 183 32 882

Aktuell skattefordran

31 407 34 867

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 37 284 28 601

2 129 575	2 047 982
-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Not 13 500 000 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 629 575	2 547 982
-----------	-----------

Summa tillgångar

24 935 758	25 421 111
------------	------------



HSB Brf Paulus i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 406 603 1 406 603

Kapitaltillskott

1 082 683 1 082 683

Fond för yttre underhåll

2 336 411 3 091 492

4 825 698 5 580 779*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 152 576 2 182 682

Årets resultat

-468 721 214 8132 683 855 2 397 495

Summa eget kapital

7 509 552 7 978 273

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 10 944 394 17 001 45710 944 394 17 001 457*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15 6 057 063 0

Leverantörsskulder

37 799 31 991

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 386 950 409 3906 481 812 441 381

Summa skulder

17 426 206 17 442 838

Summa eget kapital och skulder

24 935 758 25 421 111



HSB Brf Paulus i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-468 721	214 813
Avskrivningar	566 946	626 940
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	98 225	841 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 523	9 490
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 632	7 010
Kassaflöde från löpande verksamhet	32 069	858 252
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	32 069	858 252
Likvida medel vid årets början	2 451 632	1 593 380
Likvida medel vid årets slut	2 483 701	2 451 632



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 84 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,86 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

DU

W
M
Gö
4



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	2 961 264	2 961 264
Hyresintäkter	75 087	74 459
Bruttoomsättning	3 036 351	3 035 723
Not 2		
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	38 245	28 783
Summa	38 245	28 783
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	347 299	306 638
El	118 789	105 860
Uppvärmning	543 137	581 113
Vatten	102 460	101 250
Sophämtning	70 100	70 420
Övriga avgifter	91 315	76 286
Summa	1 273 100	1 241 567
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Revisorsarvode	6 150	5 850
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Summa	54 650	53 350
Sociala kostnader	17 019	16 611
Summa	17 019	16 611
Totalt	71 669	69 961
Not 5		
Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	32 481	26 722
Löpande underhåll av bostäder	18 486	21 006
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	24 713	2 500
Löpande underhåll tvättutrustning	18 743	0
Löpande underhåll av installationer	0	6 900
Löpande underhåll Va/sanitet	81 532	68 352
Löpande underhåll värme	1 083	0
Löpande underhåll ventilation	0	35 950
Löpande underhåll el	5 238	23 200
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	10 616
Löpande underhåll hissar	41 106	14 881
Löpande underhåll huskropp utvändigt	5 167	149 875
Försäkringsskador	0	21 227
Summa	228 549	381 229
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	951 450	22 500
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	135 244
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	55 631	0
Summa	1 007 081	157 744
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	81 686	79 420
Revisionsarvoden	8 913	9 138
Övriga externa kostnader	68 740	53 964
Summa	159 339	142 522
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	566 946	626 940
Summa	566 946	626 940

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the name "Gö".



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 077 114	32 077 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 904 485	-9 277 545
Årets avskrivningar	-566 946	-626 940
Utgående avskrivningar	-10 471 431	-9 904 485
Bokfört värde Byggnader	21 605 683	22 172 629
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 000	700 000
Bokfört värde Mark	700 000	700 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	22 305 683	22 872 629
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	53 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	410 000	328 000
	53 410 000	41 328 000
Mark - bostäder	42 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	216 000	144 000
	42 216 000	28 144 000
Taxeringsvärde totalt	95 626 000	69 472 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number '4' and '60'.



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	77 183	32 882
	77 183	32 882

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	2 147	3 052
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 137	25 549
	37 284	28 601

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	500 000

	Kapital		Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Insatser	tillskott			
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	3 091 492	2 182 682	214 813
Resultatdisponering under året				214 813	-214 813
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-1 007 081	1 007 081	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			252 000	-252 000	
Årets resultat					-468 721
Belopp vid årets slut	1 406 603	1 082 683	2 336 411	3 152 576	-468 721

Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
SEB Bolån	34194998	0,85%	2020-10-28	2 433 900	0	0
SEB Bolån	39713454	1,04%	2020-03-28	2 600 000	2 600 000	0
SEB Bolån	40377336	1,09%	2019-06-20	3 457 063	3 457 063	0
Stadshypotek	165704	1,38%	2022-09-30	3 810 494	0	0
Stadshypotek	225118	1,02%	2021-10-30	2 200 000	0	0
Stadshypotek	256558	0,92%	2021-03-30	2 500 000	0	0
				17 001 457	6 057 063	

Långfristiga skulder till kreditinstitut **10 944 394**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 001 457
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,02%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	23 937 000	23 937 000

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials



HSB Brf Paulus i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	30 595	26 278
Övriga upplupna kostnader	104 580	132 864
Förutbetalda hyror och avgifter	251 775	250 248
	<u>386 950</u>	<u>409 390</u>

Malmö 11/12 - 2019

Maren Aarrestad

Carl-Johan Elm

Gabriel Önnersfors

Ronnie Didner

Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har 16/12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisningTrille Clemen Jörgensen
Av föreningen vald revisorDragan Mitic
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorFredrik Trobro
Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2018/2019.

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 2019 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.

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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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.

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 räkenskapsåret 2018/2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16/12 2019



Dragan Mitic

BoRevision i Sverige 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.

Egna anteckningar.

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.