ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 27/1 2022 klockan 18.00.
Lokal: Ateljén i Mariahuset

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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
    - Information om differentierade lån och avgiftskalkyl
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Paulus i Malmö
Org.nr 716407-1479

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Paulus i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.
Föreningens 38: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 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 januari 2021. Med anledning av rådande pandemi beslutade styrelsen på styrelsemötet den 12 november 2020 att stämman skulle genomföras utan fysisk närvaro med enbart poströstning.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande:	Andreas Jelvemark
Vice ordförande:	Carl-Johan Elm
Sekreterare:	Johan Blomberg
Ledamot:	Martin Håkansson
Utsedd av HSB:	Kjell-Åke Svensson
Suppleant:	Andreas Öller
Suppleant:	Carolina Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Martin Håkansson samt vice ordförande Carl-Johan Elm samt suppleanten Carolina Molin.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Andreas Jelvemark, Carl-Johan Elm, Johan Blomberg och Martin Håkansson.

Revisorer

Revisorer har varit Trille Clemen Jörgensen och Fredrik Trobro samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleanter har varit Alexandra Karlsson 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 Andreas Jelvemark med Carl-Johan Elm som suppleant.

Vicevärd

Fastighetsskötare och vicevärd har varit Hagtorns Fastighetsservice.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-03-13. 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 (2022/2023) om 1500 tkr. Stambyten av värme, vatten och avlopp, som förnyades 1984, är som tidigare planerade till 2035. Ett eventuellt takbyte är planerat till 2023/2024. Beräknad kostnad uppgår till cirka 5.2MSek.

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 verksamhetsåret 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. 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 3 000 000 kr av föreningens kapital hos HSB. Dessa är avsedda att användas till nära förestående renoveringar.

Extrastämma
En extrastämma hölls 2020-09-16 angående kollektiv bredbandsanslutning. Stämman beslutade att ingå kollektiv bredbandsanslutning med Bolina 3.0 - Halebop.

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

Väsentliga avtal
Föreningen kontrakterade ny fastighetsförvaltare Hagtorn Fastighetsservice AB. Föreningen ingick i kollektiv bredbandsanslutning med Telia.

Medlemsinformation
Under året har 9 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020/21**	**2019/20**	**2018/19**	**2017/18**	**2016/17**
Nettoomsättning	3 089	3 064	3 075	3 065	2 830
Rörelsens kostnader	-2 540	-2 542	-3 379	-2 689	-2 261
Finansiella poster, netto	-146	-164	-164	-161	-203
Årets resultat	402	357	-468	215	366
Likvida medel & fin placeringar	4 458	3 487	2 484	2 452	1 593
Skulder till kreditinstitut	17 001	17 001	17 001	17 001	17 001
Fond för yttre underhåll	2 705	2 556	2 336	3 091	3 018
Balansomslutning	25 809	25 395	24 936	25 421	25 190
Fastigheters taxeringsvärde	95 626	95 626	95 626	69 472	69 472
Soliditet (%)	30	31	30	31	31
Räntekostnad kr/kvm	35	38	37	35	43
Låneskuld kr/kvm	3 628	3 628	3 628	3 628	3 628
Avgift kr/kvm	632	632	632	632	632

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Kapital-tillskott**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	2 555 928	2 464 338	357 416	**7 866 968**
Disposition av föregående års resultat:				357 416	-357 416	**0**
Avsättning yttre fond			150 000	-150 000		**0**
Årets resultat					402 670	**402 670**
Belopp vid årets utgång	**1 406 603**	**1 082 683**	**2 705 928**	**2 671 754**	**402 670**	**8 269 638**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 671 753
årets vinst	402 670
	3 074 423
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 074 423
	3 074 423

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

HSB Brf Paulus i Malmö
Org.nr 716407-1479

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 032 968	3 033 944
Övriga intäkter	3	56 468	29 906
		3 089 436	**3 063 850**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-294 995	-232 188
Planerat underhåll	5	0	-56 483
Fastighetsavgift/skatt		-76 292	-74 852
Driftskostnader	6	-1 321 221	-1 275 926
Övriga kostnader	7	-141 311	-161 227
Personalkostnader	8	-109 282	-144 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 943	-596 943
		-2 540 044	**-2 542 123**
Rörelseresultat		**549 392**	**521 727**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 687	13 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 409	-177 478
		-146 722	**-164 310**
Årets resultat		**402 670**	**357 416**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

HSB Brf Paulus i Malmö
Org.nr 716407-1479

Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	21 111 797	21 708 740
		21 111 797	**21 708 740**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	10	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**21 112 297**	**21 709 240**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 105	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 458 946	1 487 003
Aktuella skattefordringar		27 471	28 911
Övriga fordringar	11	156 374	118 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 496	51 917
		1 697 392	**1 685 857**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	2 000 000
		3 000 000	**2 000 000**
Kassa och bank		0	91
Summa omsättningstillgångar		**4 697 392**	**3 685 948**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 809 689**	**25 395 188**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 406 603	1 406 603
Kapitaltillskott		1 082 683	1 082 683
Fond för yttre underhåll	14	2 705 928	2 555 928
		5 195 214	**5 045 214**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 671 753	2 464 338
Årets resultat		402 670	357 416
		3 074 423	**2 821 754**
Summa eget kapital		**8 269 637**	**7 866 968**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	14 801 457	8 610 494
Summa långfristiga skulder		**14 801 457**	**8 610 494**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 200 000	8 390 963
Leverantörsskulder		35 815	119 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	502 780	407 050
Summa kortfristiga skulder		**2 738 595**	**8 917 726**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 809 689**	**25 395 188**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		402 670	357 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		596 943	596 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**999 613**	**954 359**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 593	-52 980
Förändring av kortfristiga skulder		11 832	102 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**971 852**	**1 003 393**
Årets kassaflöde		**971 852**	**1 003 393**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 487 094	2 483 701
Likvida medel vid årets slut		**4 458 946**	**3 487 094**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020/2021.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 82 år. Avskrivningarna 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.

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

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	2 961 264	2 961 264
Hyresintäkter lokaler	71 704	72 680
	3 032 968	**3 033 944**

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Överlåtelseavgifter	4 753	8 201
Pantförskrivningsavgifter	2 844	7 456
Övriga intäkter	16 327	14 249
Bredband	32 544	0
	56 468	**29 906**

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Material i löpande underhåll	10 071	30 716
Löpande underhåll av bostäder	3 614	21 250
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 334	0
Löpande underhåll tvättutrustning	5 210	9 738
Löpande underhåll av installationer	0	5 813
Löpande underhåll Va/sanitet	144 382	16 797
Löpande underhåll värme	3 734	12 927
Löpande underhåll ventilation	3 938	3 938
Löpande underhåll el	0	9 548
Löpande underhåll av hissar	52 361	92 613
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	24 795	14 175
Löpande underhåll av markytor	18 857	14 673
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	19 199	0
Försäkringsskador	2 500	0
	294 995	**232 188**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll värme	0	15 174
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	41 309
	0	**56 483**

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel	180 966	214 399
Städning	108 192	111 953
Obligatoriska besiktningskostnader	0	3 924
Hissbesiktning	3 971	3 835
Serviceavtal	50 185	60 334
Snörenhållning	4 512	2 500
El	104 066	108 056
Fjärrvärme	542 275	502 269
Vatten	120 848	114 734
Sophämtning	83 282	73 229
Fastighetsförsäkringar	64 893	52 949
Brandskyddskostnader	13 223	4 428
Kabel-TV	23 449	23 316
Bredband	21 359	0
	1 321 221	**1 275 926**

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Administrativ förvaltning	84 493	83 829
Medlemsavgift HSB Malmö	20 335	20 335
Revisionsarvoden - extern revisor	9 800	9 500
Korttidsinventarier	1 785	13 041
Överlåtelseavgifter	4 753	8 180
Pantförskrivningsavgifter	2 374	7 005
Stämma	386	2 858
Fastighetsjour	6 756	6 716
Konsultarvoden	0	5 450
Övriga externa kostnader	6 129	4 313
Avgifter för juridiska åtgärder	4 500	0
	141 311	**161 227**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	71 400	94 200
Revisionsarvode	9 000	12 000
Löner och andra ersättningar	3 000	4 000
	83 400	**110 200**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 882	34 304
	25 882	**34 304**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**109 282**	**144 504**

Not 9 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 077 114**	**32 077 114**
Ingående avskrivningar	-11 068 374	-10 471 431
Årets avskrivningar	-596 943	-596 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 665 317**	**-11 068 374**
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**700 000**	**700 000**
Utgående redovisat värde	**21 111 797**	**21 708 740**
Taxeringsvärden byggnader	53 410 000	53 410 000
Taxeringsvärden mark	42 216 000	42 216 000
	95 626 000	**95 626 000**
Bokfört värde byggnader	20 411 797	21 008 740
Bokfört värde mark	700 000	700 000
	21 111 797	**21 708 740**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Not 10 Andelar

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	156 374	118 026
	156 374	**118 026**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	45 513	41 941
Upplupna ränteintäkter	7 983	9 976
	53 496	**51 917**

Förutbetalda kostnader består av fastighetsförsäkring, kabel-tv, bredband, hisservice samt serviceavtal med SafeTeam och Kone, Klottrets Fiende och Electrolux.

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	2 000 000
	3 000 000	**2 000 000**

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	2 555 928	2 336 411
Avsättning	150 000	276 000
Ianspråktagande	0	-56 483
	2 705 928	**2 555 928**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB Bolån	0,75	2026-10-28	2 433 900	2 433 900
SEB Bolån	1,19	2024-03-28	2 600 000	2 600 000
SEB Bolån	0,57	2022-12-28	3 457 063	3 457 063
Stadshypotek	1,38	2022-09-30	3 810 494	3 810 494
Stadshypotek	1,02	2021-10-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	0,76	2024-03-30	2 500 000	2 500 000
			17 001 457	**17 001 457**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 200 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.
Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr
Beräknad skuld om 5 år 17 001 457 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 200 000	8 390 963
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	14 801 457	8 610 494
	17 001 457	**17 001 457**

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 937 000	23 937 000
	23 937 000	**23 937 000**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna styrelsearvode	71 400	70 950
Upplupna revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga upplupna arvode	3 000	3 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	26 204	26 063
Upplupen fastighetsskötsel	62 711	0
Upplupen extern revisor	9 800	9 500
Upplupen elkostnad	8 382	6 548
Upplupen värmekostnad	8 044	6 755
Upplupen renhållningskostnad	180	978
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	21 084	2 842
Upplupna räntekostnader-lån	26 211	28 730
Förutbetalda hyror och avgifter	256 763	242 684
Öresutjämning	1	
	502 780	**407 050**

Malmö / 2021

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

2021-11-18

Ulf Andreas Jelvemark
Ordförande

Carl-Johan Elm

Kjell Åke Svensson

Johan Blomberg

Martin Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö / 2021

Trille Clemens Jörgensen
av föreningen vald Revisor

Fredrik Trobro
av föreningen vald Revisor

2021-11-19

Revisor från BoRevision i Sverige AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: dc466348e526ecb63ce39807cbf6e702c5b6f6ad7619184e0cef9b140b78e62b46427e0500ecc0b6e6f013d8402c4fd7d5df844ff142051536521f54410961ce

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 2020-09-01-2021-08-31.

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 2021 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 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 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 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 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 56a360c5f20ea2218de0667fa6bbe8460c3b369d1e111ff3fc62065a47768434ea12a4c84319611aaede6fe32df547f2d8dffb7c0a814d00f32ee0ff071baa09

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 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

2021-11-19

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Trille Clemens Jörgensen
Av föreningen vald revisor

Fredrik Trobro
Av föreningen vald revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 56a360c5f20ea2218de0667fa6bbe8460c3b369d1e111ff3fc62065a47768434ea12a4c84319611aaede6fe32df547f2d8dffb7c0a814d00f32ee0ff071baa09

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.

Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

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.