



ÅRSREDOVISNING

1/9 2022 – 31/8 2023

**HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Paulus i Malmö

Org Nr: 716407-1479

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 24:e Januari 2024, kl. 18:00

På stämman tas andra beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Första beslutet om nya stadgar togs på föreningsstämman 2023-09-07.

Lokal: Scandic St Jörgen

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 styrelsens ordförande, 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
 - Andra beslut om nya stadgar.
25. Föreningsstämmans avslutande





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716407-1479

HSB Brf Paulus i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Paulus i Malmö

Org nr 716407-1479

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

föreningens 40: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 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.	





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716407-1479

HSB Brf Paulus i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24:e januari 2023
Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Andreas Jelvemark
Vice ordförande: Björn Pettersson
Sekreterare: Filip Fabri
Ledamot: Michael Strömgren
Utsedd av HSB: Kjell-Åke Svensson

Suppleant: Carolina Mollin
Suppleant: Karin Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Pettersson och Michael Strömgren samt suppleant Carolina Mollin. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Andreas Jelvemark, Björn Pettersson, Filip Fabri och Michael Strömgren.

Revisorer

Revisor har varit Håkan Löfgren, Annika Brobach samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleanter har varit Alexandra Petersson och Ronnie Didner.

Valberedning

Kerstin Annell och Trille Clemen Jörgensen

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Andreas Jelvemark med Björn Pettersson som suppleant.

Vicevärd

Fastighetsskötare och vicevärd har varit Hagtorns Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Besiktning av balkonger 2022-10-26,
- Underhåll av balkonger 2023-10-03 t.om 2023-10-13,





HSB Brf Paulus i Malmö

- Takbesiktning 2023-04-20

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-04-15. 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. Sprickor och mindre skador på balkonger har konstaterats vid undersökning 2022. Det finns också borrhål från undersökningen. Åtgärder är redan planerade.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Större inplanerade underhållsarbeten (>500tkr) på längre sikt är stambyten av värme, vatten och avlopp, som förnyades 1984, är som tidigare planerade till 2035.

Fastigheternas tak har besiktigats under 2023 och besiktningsmännen bedömde att det, även denna gång, räcker med att måla och åtgärda smärre defekter. Ett fullt takbyte skjuts på framtiden.

Offertarbete för takåtgärder kommer att initieras i slutet av 2023/början av 2024 och tanken är att taket skall åtgärdas vår/sommar 2024.

Planerade åtgärder ska finansieras med yttre fond.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 632 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I budgetarbetet för verksamhetsår 23/24 så rekommenderade HSB att föreningen höjer avgifterna för att kompensera för ökade kostnader. Styrelsen beslutade att följa rekommendationen och höjning om 10% beslutades. Den nya avgiften gäller från Q4 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 509 876 kr, vilket motsvarar drygt 3 523 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 bindingstider.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya normalstadgar hölls 2023-09-07, vari 16

- röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman röstade för det förslag som presenterades på stämman om nya normalstadgar.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Paulus i Malmö

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar (75 föregående år). 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.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Rörelsens intäkter	3 156	3 120	3 089	3 064	3 075
Rörelsens kostnader	-3 117	-4 714	-2 540	-2 542	-3 379
Finansiella poster, netto	-276	-145	-146	-164	-164
Årets resultat	-238	-1 739	402	357	-468
Likvida medel & fin placeringar	3 068	3 925	4 458	3 487	2 484
Skulder till kreditinstitut	16 510	17 001	17 001	17 001	17 001
Fond för yttre underhåll	1 296	1 063	2 705	2 556	2 336
Balansomslutning	23 382	24 744	25 809	25 395	24 936
Fastigheters taxeringsvärde	96 588	96 588	95 626	95 626	95 626
Soliditet (%)	27	26	30	31	30
Räntekostnad kr/kvm	66	36	35	38	37
Låneskuld kr/kvm	3 523	3 628	3 628	3 628	3 628
Avgift kr/kvm	632	632	632	632	632

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	1 062 802	4 717 549	-1 738 640	6 530 997
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond			-195 000	195 000		0
Avsättning år 2022/23 yttre fond			428 000	-428 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 738 640	1 738 640	0
Årets resultat					-237 796	-237 796
Belopp vid årets utgång	1 406 603	1 082 683	1 295 802	2 745 909	-237 796	6 293 201

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 745 909
årets förlust	-237 796
	2 508 113

disponeras så att i ny räkning överföres	2 508 113
	2 508 113

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 033 411	3 032 897
Övriga intäkter	3	122 201	87 554
		3 155 612	3 120 451
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-415 095	-286 582
Planerat underhåll	5	-195 000	-2 102 126
Fastighetsavgift/skatt		-82 152	-79 050
Driftskostnader	6	-1 481 293	-1 379 089
Övriga kostnader	7	-251 280	-181 834
Personalkostnader	8	-117 992	-110 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 444	-574 444
		-3 117 256	-4 713 791
Rörelseresultat		38 356	-1 593 340
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 815	23 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 967	-168 324
		-276 152	-145 300
Årets resultat		-237 796	-1 738 640

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	19 962 908	20 537 353
		19 962 908	20 537 353
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 963 408	20 537 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		520	20
Avräkningskonto HSB Malmö		2 067 952	1 925 469
Aktuella skattefordringar		21 611	24 971
Övriga fordringar	11	268 945	193 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 678	62 718
		2 418 706	2 206 198
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	2 000 000
		1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 418 706	4 206 198
SUMMA TILLGÅNGAR		23 382 114	24 744 051

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 406 603	1 406 603
Kapitaltillskott		1 082 683	1 082 683
Fond för yttre underhåll	14	1 295 803	1 062 803
		3 785 089	3 552 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 745 909	4 717 549
Årets resultat		-237 796	-1 738 640
		2 508 113	2 978 909
Summa eget kapital		6 293 202	6 530 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 633 900	9 733 900
Summa långfristiga skulder		4 633 900	9 733 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	11 875 976	7 267 557
Leverantörsskulder		68 900	206 834
Övriga skulder		240	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	509 896	1 004 582
Summa kortfristiga skulder		12 455 012	8 479 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 382 114	24 744 051

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-237 796	-1 738 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 444	574 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		336 648	-1 164 196
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-70 025	-42 283
Förändring av kortfristiga skulder		-632 558	673 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-365 935	-533 478
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-491 581	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-491 581	0
Årets kassaflöde		-857 516	-533 478
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 925 468	4 458 946
Likvida medel vid årets slut		3 067 952	3 925 468

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 80 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 1,79 %.

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)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	2 961 264	2 961 264
Hysesintäkter lokaler	72 147	71 633
	3 033 411	3 032 897

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	51 264	51 264
Överlåtelseavgift	5 042	10 800
Pantförskrivningsavgift	4 515	6 706
Övriga intäkter	22 617	18 784
Erhållna bidrag	38 763	0
	122 201	87 554

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	1 600	2 800
Reparation, lokaler	1 271	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	700	40 000
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	2 825
Reparationer av installationer	6 174	0
Reparationer, VA/sanitet	61 311	61 848
Reparationer, Värme	0	1 864
Reparationer, Ventilation	4 022	10 048
Reparationer el/tele	2 198	4 278
Reparationer hissar	47 324	34 128
Reparationer av byggnader utvändigt	196 944	3 938
Reparationer, TV/antennutrustning, passagesystem	8 254	15 690
Reparation av markytor	75 160	20 170
Reparation försäkringsärende	2 562	55 126
Reparation, övrigt	7 576	33 869
Öresavrundning	-1	-2
	415 095	286 582

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH VA/sanitet	0	15 100
Planerat UH Värme	0	122 838
Planerat UH av byggnader utvändigt	195 000	1 964 188
	195 000	2 102 126

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	5 692	4 583
Obligatoriska besiktningkostnader	0	5 825
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	27 766	19 695
Serviceavtal	41 984	49 917
Snörenhållning	15 825	19 931
Fastighetsskötsel	122 430	124 850
Städning	112 998	110 124
Elavgifter för drivkraft och belysning	140 024	122 690
Uppvärmning, fjärrvärme	648 518	569 466
Vatten	141 713	129 231
Sophämtning	79 695	84 653
Fastighetsförsäkringar	65 836	62 333
Brandskydd	3 785	1 089
Kabel-TV	23 763	23 437
Bredband	51 264	51 265
	1 481 293	1 379 089

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning	87 813	86 016
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 594	15 438
Medlemsavgift HSB	20 335	20 335
Revisionsarvoden - extern revisor	12 500	9 950
Förbrukningsinventarier	0	8 337
Överlåtelseavgifter	4 832	10 762
Pantförskrivningsavgifter	4 115	9 608
Stämma, styrelsemöte	5 487	5 924
Fastighetsjour	12 135	7 872
Avgifter för juridiska åtgärder	18 750	0
Konsultarvoden	79 482	5 000
Övriga externa kostnader	2 237	2 592
	251 280	181 834

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	78 750	72 450
Revisionsarvode	9 000	9 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
	90 750	84 450
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 242	26 216
	27 242	26 216
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	117 992	110 666

Not 9 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Ingående avskrivningar	-12 239 761	-11 665 317
Årets avskrivningar	-574 444	-574 444
Öresavrundning	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 814 206	-12 239 761
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	700 000	700 000
Utgående redovisat värde	19 962 908	20 537 353
Taxeringsvärden byggnader	59 408 000	59 408 000
Taxeringsvärden mark	37 180 000	37 180 000
	96 588 000	96 588 000
Bokfört värde byggnader	19 262 908	19 837 353
Bokfört värde mark	700 000	700 000
	19 962 908	20 537 353

Not 10 Andelar

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	268 945	193 020
	268 945	193 020

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	48 077	52 601
Upplupna ränteintäkter	11 601	10 117
	59 678	62 718

Förutbetalda kostnader består av fastighetsförsäkring, kabel-tv, bredband, hisservice och serviceavtal.

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	2 000 000
	1 000 000	2 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 062 803	2 705 928
Avsättning	428 000	459 000
Ianspråktagande	-195 000	-2 102 126
Öresavrundning	0	1
	1 295 803	1 062 803

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
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	3,90	2023-12-28	2 965 482	3 457 063
Stadshypotek	4,49	2023-09-29	3 810 494	3 810 494
Stadshypotek	1,29	2026-10-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	0,76	2024-03-30	2 500 000	2 500 000
			16 509 876	17 001 457

Not 16 Skulder till kreditinstitut

11 875 976 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 491 581 kr

Beräknad skuld om 5 år 16 509 876 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 875 976	7 267 557
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 633 900	9 733 900
	16 509 876	17 001 457

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 937 000	23 937 000
	23 937 000	23 937 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna styrelsearvode	78 750	72 450
Upplupna revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga upplupna arvode	3 000	3 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	28 514	26 534
Upplupen extern revisor	11 500	10 000
Upplupen elkostnad	11 028	11 967
Upplupen värmekostnad	26 383	12 018
Upplupen vatten	10 292	0
Upplupen renhållningskostnad	0	1 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 300	569 563
Upplupna räntekostnader	66 103	26 706
Förutbetalda hyror och avgifter	264 026	262 246
	509 896	1 004 582

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen och revisorer

Malmö 2023-12-17

Andreas Jelvemark
Ordförande

Björn Pettersson
Styrelseledamot

Filip Fabri
Styrelseledamot

Michael Strömgren
Styrelseledamot

Kjell Åke Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-02

Annika Brobach
av föreningen vald Revisor

Håkan Löfgren
av föreningen vald Revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 från BoRevision 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 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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 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 2024-01-02

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Brobach
Av föreningen vald revisor

Håkan Löfgren
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.