



ÅRSREDOVISNING

1/9 2023 – 31/8 2024

**HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2025-01-23, kl.18.00.

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 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
 - Röstning om uppsägning av gruppavtal för Kabel-TV
 - Röstning om höjning av hyra för gästlägenheten
 - Röstning om digitalt bokningssystem för tvättstugorna
 - Diskussion rörande skötsel av trädgårdarna
25. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-1479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maria 1	1982-12-15	1902
Olga 12	1982-12-15	1902

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 686
Totalt 48 objekt		4 686

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 11 st 2 rok, 11 st 3 rok, 20 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Jelvemark	Ordförande	2021-02-04	
Kjell Åke Svensson	Ledamot	2016-06-20	
Björn Pettersson	Ledamot	2022-02-01	2024-02-06
Michael Strömgren	Ledamot	2022-02-01	
Tina Dempsey	Ledamot	2024-02-06	
Filip Fabri	Ledamot	2023-02-09	
Carolina Molin	Suppleant	2020-01-28	
Karin Karlsson	Suppleant	2022-02-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Filip Fabri, Andreas Jelvemark och Michael Strömgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Pettersson, Andreas Jelvemark, Michael Strömgren, Tina Dempsey och Filip Fabri.

Revisorer har varit: Håkan Löfgren och Annika Brobach samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.
Revisorssuppleanter har varit: Karin Runevad och Ronnie Didner.

Valberedning har varit: Kerstin Birgitt Annell (sammankallande) och Trille Clemen Jörgensen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +10%.

Styrelsen har utifrån budgeten beslutat höja årsavgiften fr.o.m 2024-10-01 med +12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-06.

Föreningen har tagit beslut på extrastämma 2023-04-07 och ordinarie stämma 2024-01-24 att anta nya stadgar.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK). Åtgärdande av anmärkningar från OVKn sker under nästföljande verksamhetsår (2024/2025).
- Renovering av tak vilket omfattade målning, säkrande av frontespiser, tätning av skarvar samt lagningar av takplåt.
- Målning av balkongräcken. Hanterades inom samma entreprenad som takrenoveringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Listan är uppdaterad från 2014 och framåt.

Årtal	Åtgärd
2014	Fasadrenovering, takrenovering, fönster- och balkongmålning.
2016	Hissrenovering av samtliga hissar i föreningen.
2022	Målning av fönster.
2024	Renovering av tak. Målning, säkrande av frontespiser samt lagning av plåt.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2029	Målning i trapphus och korridorer, samt putsning av fasader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	169	111	197	210	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 868	3 460	3 563	3 563	3 563
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 938	3 523	3 628	3 628	3 628
Räntekänslighet, %	6	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	206	195	172	140	152
Årsavgifter, kr/kvm	701	643	658	639	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	99	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	715	661	654	648	642
Nettoomsättning, tkr	3 361	3 085	3 084	3 066	3 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	-238	-1 739	403	357
Soliditet, %	25	27	26	32	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 406 603	0	0	1 406 603
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 082 683	0	0	1 082 683
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 295 803	0	259 756	1 555 559
S:a bundet eget kapital, kr	3 785 089	0	259 756	4 044 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 745 909	-237 796	-259 756	2 248 357
Årets resultat, kr	-237 796	237 796	215 817	215 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 508 113	0	-43 939	2 464 174
S:a eget kapital, kr	6 293 202	0	215 817	6 509 019

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 108 244 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 508 113
Årets resultat, kr	215 817
Reservation till underhållsfond, kr	-368 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	108 244
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 464 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 464 174

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 361 094	3 084 675
Övriga intäkter	3	49 718	70 937
		3 410 812	3 155 612
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-205 242	-415 095
Planerat underhåll	5	-108 244	-195 000
Fastighetsavgift/skatt		-84 120	-82 152
Driftskostnader	6	-1 570 868	-1 481 293
Övriga kostnader	7	-171 685	-251 280
Personalkostnader	8	-134 469	-117 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 703	-574 444
		-2 755 331	-3 117 256
Rörelseresultat		655 481	38 356
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 017	32 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 682	-308 967
		-439 665	-276 152
Årets resultat		215 817	-237 796

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	19 482 205	19 962 908
Pågående nyanläggningar	10	3 016 100	0
		22 498 305	19 962 908
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 498 805	19 963 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 453	520
Avräkningskonto HSB Malmö		3 534 996	2 067 952
Aktuella skattefordringar		19 643	21 611
Övriga fordringar	12	267 094	268 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 890	59 678
		3 877 076	2 418 706
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	0	1 000 000
		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 877 076	3 418 706
SUMMA TILLGÅNGAR		26 375 881	23 382 114

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
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	15	1 555 559	1 295 803
		4 044 845	3 785 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 248 357	2 745 909
Årets resultat		215 817	-237 796
		2 464 174	2 508 113
Summa eget kapital		6 509 019	6 293 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	4 633 900	4 633 900
Summa långfristiga skulder		4 633 900	4 633 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 821 644	11 875 976
Leverantörsskulder		795 023	68 900
Övriga skulder		0	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	616 295	509 896
Summa kortfristiga skulder		15 232 962	12 455 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 375 881	23 382 114

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		215 817	-237 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		480 703	574 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		696 520	336 648
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 674	-70 025
Förändring av kortfristiga skulder		832 282	-632 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 537 476	-365 935
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 016 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 016 100	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 750 000	0
Amortering av lån		-804 332	-491 581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 945 668	-491 581
Årets kassaflöde		467 044	-857 516
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 067 952	3 925 468
Likvida medel vid årets slut		3 534 996	3 067 952

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 79 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 1,60 %.

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

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 232 755	2 961 264
Hysesintäkter lokaler	77 075	72 147
Bredband, ej moms	29 904	51 264
TV, ej moms	21 360	0
	3 361 094	3 084 675

I årsavgifter ingår el, värme, vatten, TV och bredband.

TV och bredband redovisas separat i not.

Bredband redovisades i not 3 i fjol. Fjolårets siffror har justerats.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelseavgift	5 492	5 042
Pantförskrivningsavgift	3 771	4 515
Övriga intäkter, gästrum	34 862	22 148
Erhållna bidrag	0	38 763
Övriga ersättningar	5 594	469
Öresavrundning	-1	0
	49 718	70 937

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	1 600
Löpande UH, lokaler	0	1 271
Löpande UH av gemensamma utrymmen	0	700
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	30 640	0
Löpande UH av installationer	0	6 174
Reparationer, VA/sanitet	16 140	61 311
Reparationer, Ventilation	50 641	4 022
Reparationer el/tele	4 201	2 198
Reparationer hissar	20 854	47 324
Reparationer av byggnader utvändigt	39 856	196 944
Reparationer, TV/antennutrustning, passagesystem	4 466	8 254
Reparation av markytor	32 516	75 160
Reparation försäkringsärende	0	2 562
Reparation, övrigt	0	7 576
Skadegörelse	5 927	0
Öresavrundning	1	-1
	205 242	415 095

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat underhåll av byggnader utvändigt	108 244	195 000
	108 244	195 000

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	22 527	5 692
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	41 269	27 766
Serviceavtal	12 649	41 984
Snörenhållning	22 645	15 825
Fastighetsskötsel	132 774	122 430
Städning	118 175	112 998
Elavgifter för drivkraft och belysning	152 632	140 024
Uppvärmning, fjärrvärme	675 321	648 518
Vatten	152 503	141 713
Sophämtning	85 544	79 695
Fastighetsförsäkringar	72 894	65 836
Brandskydd	6 126	3 785
Kabel-TV	24 544	23 763
Bredband	51 264	51 264
Öresavrundning	1	0
	1 570 868	1 481 293

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning	95 396	87 813
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	14 050	3 594
Medlemsavgift HSB	20 335	20 335
Revisionsarvoden - extern revisor	12 125	12 500
Överlåtelseavgifter	3 938	4 832
Pantförskrivningsavgifter	3 865	4 115
Stämma, styrelsemöte	5 468	5 487
Fastighetsjour	12 400	12 135
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 750
Konsultarvoden	0	79 482
Övriga externa kostnader	4 107	2 237
Öresavrundning	1	0
	171 685	251 280

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	87 450	78 750
Revisionsarvode	11 000	9 000
Löner och andra ersättningar	5 000	3 000
	103 450	90 750
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 019	27 242
	31 019	27 242
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	134 469	117 992

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Ingående avskrivningar	-12 814 206	-12 239 761
Årets avskrivningar	-480 703	-574 444
Öresavrundning	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 294 909	-12 814 206
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	700 000	700 000
Utgående redovisat värde	19 482 205	19 962 908
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	19 262 908
Bokfört värde mark	700 000	700 000
	19 962 908	19 962 908

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Inköp	3 016 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 016 100	0
Utgående redovisat värde	3 016 100	0

Pågående byggnation avser takrenovering till en beräknad kostnad av 3,3 miljoner kronor. Arbetet beräknas vara klart under hösten 2024.

Not 11 Andelar

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	267 094	268 945
	267 094	268 945

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	52 346	48 077
Upplupna ränteintäkter	1 544	11 601
	53 890	59 678

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

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 295 803	1 062 803
Avsättning	368 000	428 000
Ianspråktagande	-108 244	-195 000
	1 555 559	1 295 803

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 937 000	23 937 000
	23 937 000	23 937 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	0,75	2026-10-28	2 433 900	2 433 900
SEB Bolån	4,16	2025-03-28	2 600 000	2 600 000
SEB Bolån	4,23	2024-12-28	2 965 482	2 965 482
Stadshypotek	4,36	2023-09-29	3 006 162	3 810 494
Stadshypotek	1,29	2026-10-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	4,36	2025-03-31	2 500 000	2 500 000
SEB Bolån	3,90	2025-05-28	2 750 000	0
			18 455 544	16 509 876

Not 18 Skulder till kreditinstitut

13 821 644 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 804 332 kr. Beräknad skuld om 5 år 18 455 544 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 821 644	11 875 976
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 633 900	4 633 900
	18 455 544	16 509 876

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna styrelsearvode	85 950	78 750
Upplupna revisionsarvode	10 000	9 000
Övriga upplupna arvode	4 000	3 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	31 404	28 514
Upplupen extern revisor	12 000	11 500
Upplupen elkostnad	12 491	11 028
Upplupen värmekostnad	25 602	26 383
Upplupet vatten	14 336	10 292
Upplupen renhållningskostnad	2 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 312	1 300
Upplupna räntekostnader	123 078	66 103
Förutbetalda hyror och avgifter	271 973	264 026
Öresavrundning	1	0
	616 295	509 896

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Malmö

Andreas Jelvemark
Ordförande

Tina Dempsey

Filip Fabri

Michael Strömgren

Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Annika Brobach
av föreningen vald Revisor

Håkan Löfgren
av föreningen vald Revisor

Morgan Nilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 20240831 2024 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 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 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 uppskatningar 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 Bostadsrättsförening Paulus i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Brobach
Av föreningen vald revisor

Håkan Löfgren
Av föreningen vald revisor



