

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bf Paula u p a  
Org nr: 746000-1808



## Styrelsens årsberättelse 2021

Alla årsberättelser upprättas sedan 2015 enligt K2 eller K3 principen. K2 och K3 är två olika redovisningssystem/regelverk. Riksbyggen redovisar Bf Paula UPA enligt K2, som ofta används för mindre föreningar. Styrelsen gjorde en omfattande research och hade också ett onlinemöte med en ekonom från Riksbyggen, som hade speciell kunskap om regelverken för K2 och K3. Styrelsen beslöt därefter att Bf Paula även fortsättningsvis skall redovisas enligt K2 principen.

Under året pågick i styrelsen arbetet med att ta fram en underhållsplan för Bf Paula. Utförare av planen var sedan Riksbyggen. Underhållsplanen är ett arbetsredskap för styrelsen för den långsiktiga planeringen. Styrelsens bedömning är att nu när de stora renoveringarna i huset är gjorda är underhållsplanen ett informations- och analysmaterial för framtida insatser och finansieringsstrategier för vårt hus.

Planen uppdateras varje år och börjar gälla from 2022. I budgeterna framöver kommer även en underhållsfond att redovisas som bygger på underhållsplanen.

Årsstämman 2021 antog en motion från en av medlemmarna om tidsenliga portlås och porttelefoner. Styrelsen tillsatte en arbetsgrupp som under hösten har arbetat med frågan, kontaktat leverantörer av olika system och begärt in offerter. Under året har insatser gjorts på gården, bl a borttagande av rabatter pga fuktskador i källarväggar. Renovering av hängrämmor har också skett.

Föreningens hyresgäst P.E. Affärsmaskiner Kassasystem AB hade även under 2021 haft problem under den pågående pandemin. Dess VD ansökte och beviljades hyresreduktion med 50% för två månader under 2021. Två styrelseledamöter deltog under hösten 2021 i ett budgetseminarium arrangerat av Riksbyggen. Där markerades vikten av att ha en auktoriserad revisor i föreningarna.

Styrelsen har uppskjutit arbetet med renoveringen av de två hissarna i huset. I underhållsplanen anges 2024 som året för ett komplett byte av hissarna och 2044 som året för renovering av hissarna.

Mycket löpande underhåll har genomförts under året. Styrelsen är angelägen om att huset hålls i gott skick. Styrelsen har under året godkänt fyra nya medlemmar, lgh nr 2,3,8 och 15. Två av medlemmarna i lgh nr 15 och 8 tillträder inte sina lägenheter förrän 2022.

## Planerad verksamhet 2022

Styrelsen föreslår årsmötet 2022 att en auktoriserad revisor tillsätts att tillsammans med föreningens revisorer revidera boksluten. Förslag på revisor presenteras vid årsmötet. Offerter har begärts in från fyra revisionsbyråer.

Arbetsgruppen som arbetar med portlås och porttelefoner planerar att installationerna skall utföras under våren 2022. Styrelsen har antagit ett av de två presenterade förslagen/offerterna.

I övrigt pågår löpande underhållsarbete i huset och uppkomna problem under året åtgärdas kontinuerligt.

Bf Paulas styrelse  
2022-01-30

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter .....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Paula u p a får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-03. Nuvarande stadgar registrerades 2001-03-26. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 202 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8,6 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 27% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla fyra lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 416% till 347%.

I resultatet ingår avskrivningar med 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 189 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Paula 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförda 1923. Fastighetens adress är Föreningsgatan 61 och S:t Pauli Kyrkogata 16 A och B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3,5 rum och kök	9
4,5 rum och kök	6
5,5 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	876 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 154 m <sup>2</sup>
Lokaler	202 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	202 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	39 544 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 544 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,61 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sekant	Fastighetsskötsel och städ
Kone AB	Hissar
Com Hem	Kabel-TV

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 14 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen har en underhållsplan upprättad av Riksbyggen under 2021. Avsättningsbehovet är för de närmaste 10 åren ca 541 tkr/år och för de närmaste 30 åren ca 428 tkr/år. Rekommenderad avsättningen på 30 års är 428 tkr/år.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	64 278

#### Planerat underhåll

	År
Luftbehandlingssystem	2022
Övriga teletekniska system	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingrid Kyrö Linderöth	Ordförande	2021
Fredrik Johansson	Ledamot	2021
Marcus Lindeberg Bandstein	Ledamot	2021
Johanna Esseveld	Ledamot	2021
Ingrid Rundlöf	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Emilia Kajson	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgitta Färnlöf	Förtroendevald revisor	2021
Josefine Thilhamm	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Pehr Andersson	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
David Stoméus	2021
Johanna Nilsson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret beslutade styrelsen att reducera hyran för föreningens hyresgäst Affärsmaskiner Kassasystem AB med 50% under mars och april 2021. Driftkostnaderna blev väsentligt högre än året innan p g a värmekostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning. Marken har skrivits upp till sitt taxeringsvärde, vilket påverkar det egna kapitalet samt soliditeten positivt. Föreningen har hållit årsstämma den 24 mars 2021. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. Styrelsen har dessutom hållit 2 beslut per capsulam.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

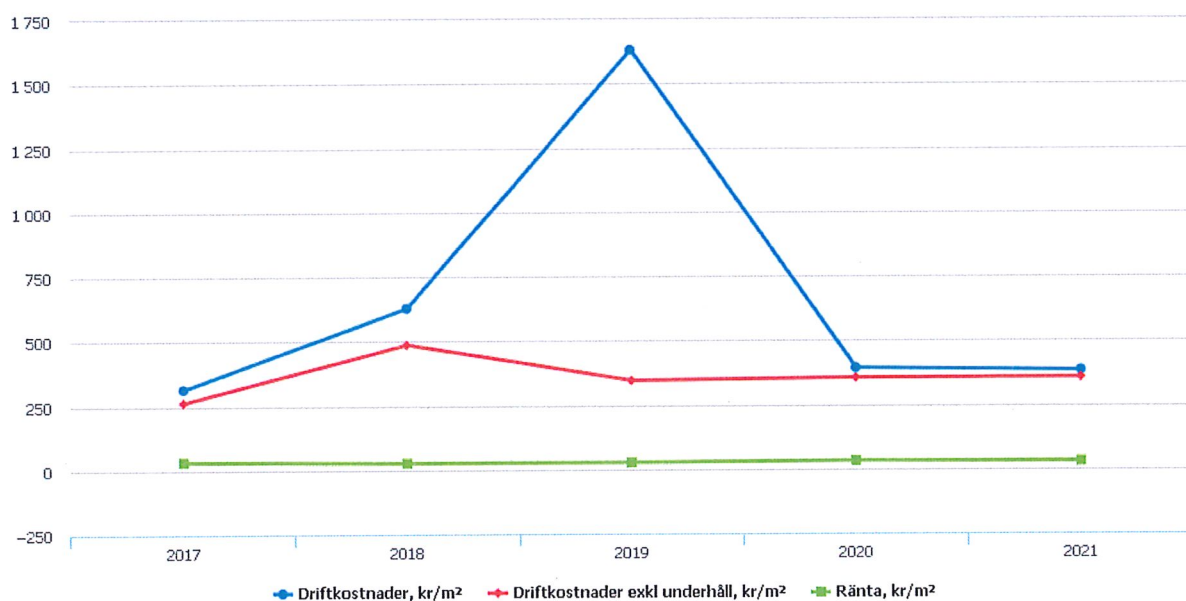
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på tillträdesdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadslägenhet skett (föregående år 2). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter är upplåtna med andelsrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 253	1 274	1 291	1 237	1 234
Resultat efter finansiella poster	-48	-69	-3 075	-390	119
Resultat exklusive avskrivningar	189	168	-2 839	-153	356
Balansomslutning	25 088	6 856	5 930	6 503	6 810
Soliditet %	69	-23	-46	6	11
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	27	64	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	347	416	199	275	404
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	483	476	473	451	451
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	384	393	1 631	627	314
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	357	355	346	486	262
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	30	32	27	26	31
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 069	3 421	3 533	2 446	2 462



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 898	2 155 994	0	-3 758 678	-68 936
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-68 936	68 936
Överföring från uppskrivningsfonden			19 043 054	-19 043 054	
Årets resultat					-47 998
<b>Vid årets slut</b>	<b>88 898</b>	<b>2 155 994</b>	<b>19 043 054</b>	<b>-22 870 668</b>	<b>-47 998</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 827 614
Årets resultat	-47 998
<b>Summa</b>	<b>-3 875 612</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 3 875 612</b>
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 253 104	1 274 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 177	54 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 328 281</b>	<b>1 328 680</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-905 266	-926 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 999	-75 515
Personalkostnader	Not 6	-76 868	-79 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 672	-236 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 305 804</b>	<b>-1 318 534</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 477</b>	<b>10 145</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	70	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-70 545	-79 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 475</b>	<b>-79 081</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 998</b>	<b>-68 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 998</b>	<b>-68 936</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 659 012	4 852 630
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 659 012</b>	<b>4 852 630</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 659 012</b>	<b>4 852 630</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27	3
Övriga fordringar	Not 12	71 204	92 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 866	41 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 097</b>	<b>134 400</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 297 107	1 869 031
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 297 107</b>	<b>1 869 031</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 429 204</b>	<b>2 003 431</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 088 216</b>	<b>6 856 061</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	Not 14	2 244 892	2 244 892
Uppskrivningsfond		19 043 054	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 287 946</b>	<b>2 244 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 827 614	-3 758 678
Årets resultat		-47 998	-68 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 875 612</b>	<b>-3 827 614</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 412 335</b>	<b>-1 582 722</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 464 500	5 317 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 464 500</b>	<b>5 317 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder i form av amorteringar samt omförhandlingar till kreditinstitut	Not 15	4 853 000	2 743 000
Leverantörsskulder		86 788	111 293
Övriga skulder	Not 16	7 469	6 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	264 126	260 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 211 382</b>	<b>3 121 283</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 088 216</b>	<b>6 856 061</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-47 998	-68 936
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	236 672	236 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>188 674</b>	<b>167 737</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 303	55 754
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 140 099	2 697 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 331 076</b>	<b>2 921 009</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 903 000	-2 903 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 903 000</b>	<b>-1 703 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-571 924</b>	<b>1 218 009</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 869 030</b>	<b>651 022</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 297 107</b>	<b>1 869 031</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Elinstallation, fönsterbyte	Linjär	34
Förbättring stora affärslokalen	Linjär	20
Förbättring trapphus, lilla lokalen	Linjär	10
Hängrännor, fjärrvärmeväxlare	Linjär	10
Tak och fasader	Linjär	40
Varmvattenledningar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 019 628	1 003 923
Hyror, bostäder	0	37 503
Hyror, lokaler	183 076	182 538
Bränsleavgifter, bostäder	2 520	0
Vattenavgifter	47 880	50 400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 253 104</b>	<b>1 274 364</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 112	2 112
Övriga ersättningar	8 311	7 995
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-8
Övriga rörelseintäkter	33 780	44 037
Försäkringsersättningar	30 972	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>75 177</b>	<b>54 316</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-64 278	-90 815
Reparationer	-13 638	-152 947
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 620	-38 019
Försäkringspremier	-31 247	-27 320
Kabel- och digital-TV	-40 225	-40 319
Obligatoriska besiktningar	-52 571	-50 408
Snö- och halkbekämpning	-29 386	-1 228
Förbrukningsinventarier	-5 490	-4 862
Vatten	-53 676	-53 738
Fastighetsel	-52 305	-50 382
Uppvärmning	-373 654	-318 463
Sophantering och återvinning	-51 370	-32 053
Förvaltningsarvode drift	-98 806	-66 435
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-905 266</b>	<b>-926 987</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 405	-59 871
Övriga förvaltningskostnader	-11 654	-941
Kreditupplysningar	0	-531
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 616	-8 752
Representation	-350	0
Kontorsmateriel	-1 081	-1 400
Telefon och porto	-48	0
Konsultarvoden	0	-600
Bankkostnader	-2 350	-2 550
Övriga externa kostnader	-1 495	-870
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-86 999</b>	<b>-75 515</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-68 599	-69 950
Sociala kostnader	-8 269	-9 410
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 868</b>	<b>-79 360</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-236 672	-236 672
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-236 672</b>	<b>-236 672</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	70	21
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>70</b>	<b>21</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-70 545	-76 289
Övriga finansiella kostnader	0	-2 813
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-70 545</b>	<b>-79 102</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	328 054	328 054
Mark	156 946	156 946
Tillkommande utgifter	7 970 864	7 970 864
	<b>8 455 864</b>	<b>8 455 864</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 455 864</b>	<b>8 455 864</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-328 054	-328 054
Tillkommande utgifter	-3 275 180	-3 038 508
	<b>-3 603 234</b>	<b>-3 366 562</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-236 672	-236 672
	<b>-236 672</b>	<b>-236 672</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

## Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Årets uppskrivning mark	19 043 054	0
	<b>19 043 054</b>	<b>0</b>

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader	0	0
Mark	19 200 000	156 946
Tillkommande utgifter	4 459 012	4 695 684

## Taxeringsvärden

Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	944 000	944 000

## Totalt taxeringsvärde

	<b>39 544 000</b>	<b>39 544 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 344 000</i>	<i>20 344 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	59 995	59 995
	<b>59 995</b>	<b>59 995</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 995</b>	<b>59 995</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-59 995	-59 995
	<b>-59 995</b>	<b>-59 995</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-59 995	-59 995
	<b>-59 995</b>	<b>-59 995</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-59 995</b>	<b>-59 995</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	18 734	19 334
Skattekonto	52 470	52 470
Övriga kortfristiga fordringar	0	21 162
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>71 204</b>	<b>92 966</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 474	31 247
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 322	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 070	10 185
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>60 866</b>	<b>41 432</b>

**Not 14 Medlemsinsatser**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemsinsatser	2 244 892	1 044 892
Försäljning av hyreslägenhet nr. 19	0	1 200 000
<b>Summa Medlemsinsatser</b>	<b>2 244 892</b>	<b>2 244 892</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	7 317 500	8 060 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 800 000	-2 640 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 000	-103 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 464 500</b>	<b>5 317 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,17%	2021-12-28	1 540 000,00	-1 060 000,00	480 000,00	0,00
SEB	1,17%	2021-12-28	0,00	1 060 000,00	160 000,00	900 000,00
SEB	1,17%	2021-12-28	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
SEB	1,01%	2022-04-28	1 150 000,00	0,00	50 000,00	1 100 000,00
SEB	0,73%	2022-06-28	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
SEB	0,74%	2024-08-28	2 570 500,00	0,00	53 000,00	2 517 500,00
<b>Summa</b>			<b>8 060 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>743 000,00</b>	<b>7 317 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 53 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 212 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 252 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Under omförhandling under nästa år är 4 800 000 kr som också betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	7 469	6 313
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 807 469</b>	<b>2 646 313</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 434	22 292
Upplupna räntekostnader	364	1 526
Upplupna elkostnader	4 909	4 270
Upplupna värmekostnader	62 705	56 122
Upplupna kostnader för renhållning	3 218	1 600
Upplupna styrelsearvoden	71 400	70 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	99 096	103 917
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>264 126</b>	<b>260 677</b>

**Ställda säkerheter****2021-12-31****2020-12-31**

Fastighetsinteckningar

8 389 000

8 389 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

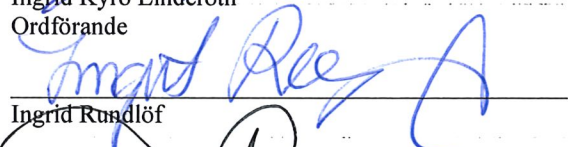
Styrelsens underskrifter



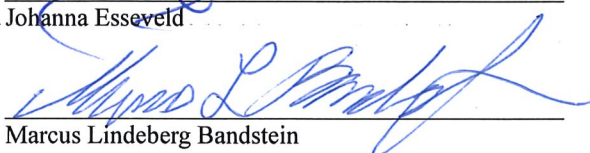
Ort och datum

Inggrid Kyrö Linderöth  
Ordförande


Johanna Esseveld



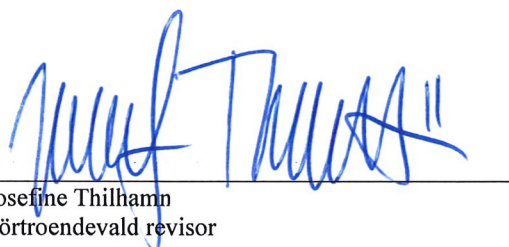
Ingrid Rundlöf



Marcus Lindeberg Bandstein

  
Fredrik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pehr Andersson  
Förtroendevald revisor  
(Går in som ordinarie efter Birgitta Färnlöfs bortgång)Josefine Thilhamn  
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Bf Paula  
Rapport från lekmannarevisor(er)

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Bf Paula. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.


Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 24/2 2022

  
Pehr Andersson

  
Josefine Thilhamn

(Går in som ordinarie efter Birgitta Färnlöfs bortgång)

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening/bostadsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings/bostadsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar/bostadsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Bf Paula Upa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BF Paula u p a i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar/bostadsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

