



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
PAULUS
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Paulus i Malmö kommer att hållas den 21:e januari 2021, kl. 18:00

Plats: Gästlägenheten i Olgahuset

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att stämman kan genomföras utan fysisk närvaro med enbart poströstning.

Bestämmelsen möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen i HSB brf Paulus har vid sitt styrelsemöte den 12:e November 2020 beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2021 ska genomföras **utan fysisk närvaro med enbart poströstning**.

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman.

Medlem kan lämna frågor/begäran om upplysning skriftligt till styrelsen@brfpaulus.se senast den 11:e januari 2021. Föreningen lämnar skriftligt svar senast 16:e januari 2021 på www.brfpaulus.se och till medlemmen som har begärt upplysning.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR POSTRÖSTNING

Styrelsen har utifrån dagordningen till den ordinarie föreningsstämman upprättat bifogade formulär för poströstning.

Poströsten kan lämnas i postlådan till gästlägenheten i Olgahuset, eller skannas och sändas på e-post till styrelsen@brfpaulus.se.

Poströsten ska vara föreningen tillhanda senast den 20:e januari 2021.

DAGORDNINGEN

Punkter på dagordningen som är markerade med * är inte föremål för poströstning.

1. Föreningsstämmans öppnande*
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*
4. Godkännande av röstlängd*
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma*
6. Godkännande av dagordning



HSB – där möjligheterna bor

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. Föreningsstämmans avslutande*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Paulus i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31.

Föreningens 37:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1902 på fastigheten Maria 12 och 1903 på fastigheten Olga 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Sturegatan 1, Kungsgatan 28 och 30 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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.		

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 januari 2020
Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Handwritten signatures and initials: AP, FF, Carl, Gö, Trille

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande:	Maren Aarrestad
Vice ordförande:	Carl-Johan Elm
Sekreterare:	Gabriel Önerfors
Ledamot:	Martin Håkansson
Utsedd av HSB:	Kjell-Åke Svensson
Suppleant:	Carolina Mollin
Suppleant:	Johan Blomberg
Suppleant:	Sofia Ehlén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordföranden Maren Aarrestad, vice ordföranden Carl-Johan Elm, sekreteraren Gabriel Önerfors samt suppleanterna Sofia Ehlén och Johan Blomberg. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Maren Aarrestad, Carl-Johan Elm, Gabriel Önerfors och Martin Håkansson.

Revisorer

Revisorer har varit Trille Clemen Jörgensen och Fredrik Trobro samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleanter har varit Alexandra Karlsson och Christer Hoberg.

Valberedning Valberedning har varit Kerstin Annell och Monica Einarsson med Kerstin Annell som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Maren Aarrestad med Carl-Johan Elm som suppleant.

Vicevärd

Fastighetsskötare och vicevärd har varit Jönssons Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: element har installerats i ett trapphus, renovering av takfönster som påbörjades 2018 är färdig.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-03-07. Inget har noterats vid besiktningen som gett orsak till ytterligare betydande underhållsåtgärder. Det som noterats är underhållsåtgärder av mindre karaktär och åtgärdas löpande i prioriteringsordning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Större inplanerade underhållsarbeten (>500tkr) under nästa verksamhetsår är fönstermålningsåtgärder (2021/2022) om 1500 tkr. Inplanerade åtgärder på längre sikt är takbyte om 3500 tkr (2023/2024) samt stambyten av värme, vatten och

ÅO
Carl J
Trille
Gö

avlopp (2033/2034).

Planerade åtgärder ska finansieras med yttre fond.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 632 kr/m² bostadsyta, vilket får anses vara lågt. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna för nästa år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 001 457 kr, vilket motsvarar drygt 3 682 kr/m² bostadsyta. Ett lån på 2 600 000 bands till 0,93% i en period på två år.

Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Styrelsen verkar för en stabil ekonomi över tiden och har som målsättning att undvika kortsiktiga förändringar av årsavgifterna. I syfte att begränsa riskerna för snabba svängningar har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har också valt att placera en del av föreningens kapital hos HSB, som på bokslutsdagen uppgick till 2 000 000.

Extrastämma

Inga extra stämmor har hållits under verksamhetsåret.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

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

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

AG

RP *Carlson* *FR*
Gö
Tille

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 064	3 075	3 065	2 830	3 066
Rörelsens kostnader	-2 542	-3 379	-2 689	-2 261	-2 262
Finansiella poster, netto	-164	-164	-161	-203	-334
Årets resultat	357	-468	215	366	470
Likvida medel & fin placeringar	3 487	2 484	2 452	1 593	2 016
Skulder till kreditinstitut	17 001	17 001	17 001	17 001	17 512
Fond för yttre underhåll	2 556	2 336	3 091	3 018	2 762
Balansomslutning	25 395	24 936	25 421	25 190	25 349
Fastigheters taxeringsvärde	95 626	95 626	69 472	69 472	69 472
Soliditet (%)	31	30	31	31	29
Räntekostnad kr/kvm	38	37	35	43	71
Låneskuld kr/kvm	3 628	3 628	3 628	3 628	3 737
Avgift kr/kvm	632	632	632	632	632

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 406 603	1 082 683	2 336 411	3 152 576	-468 721	7 509 552
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-56 483	56 483		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			276 000	-276 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-468 721	468 721	0
Årets resultat					357 416	357 416
Belopp vid årets utgång	1 406 603	1 082 683	2 555 928	2 464 338	357 416	7 866 968

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 464 338
årets vinst	357 416
	2 821 754

disponeras så att i ny räkning överföres	2 821 754
	2 821 754

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

Ab

Handwritten signatures and initials: *Handwritten signatures and initials, including "Tulle" and "Gö".*

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 033 944	3 036 351
Övriga intäkter	3	29 906	38 245
		3 063 850	3 074 596
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-232 188	-228 549
Planerat underhåll	5	-56 483	-1 007 081
Fastighetsavgift/skatt		-74 852	-72 356
Driftskostnader	6	-1 275 926	-1 273 100
Övriga kostnader	7	-161 227	-159 339
Personalkostnader	8	-144 504	-71 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 943	-566 946
		-2 542 123	-3 379 040
Rörelseresultat		521 727	-304 444
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 168	9 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 478	-174 177
		-164 310	-164 278
Årets resultat		357 416	-468 721

Åb

FF
Carl-Å
FF
Gö
Trille
M

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	21 708 740	22 305 683
		21 708 740	22 305 683
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 709 240	22 306 183
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 487 003	1 983 701
Aktuella skattefordringar		28 911	31 407
Övriga fordringar	11	118 026	77 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 917	37 284
		1 685 857	2 129 575
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 000 000	500 000
		2 000 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>		91	0
Summa omsättningstillgångar		3 685 948	2 629 575
SUMMA TILLGÅNGAR		25 395 188	24 935 758

40

2020
Tillika
Cand
FF
GÖ
M

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
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	2 555 928	2 336 411
		5 045 214	4 825 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 464 338	3 152 576
Årets resultat		357 416	-468 721
		2 821 754	2 683 855
Summa eget kapital		7 866 968	7 509 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 610 494	10 944 394
Summa långfristiga skulder		8 610 494	10 944 394
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 390 963	6 057 063
Leverantörsskulder		119 713	37 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	407 050	386 950
Summa kortfristiga skulder		8 917 726	6 481 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 395 188	24 935 758

10

Handwritten signatures and initials: "Gunnar", "Tolle", "Gö", "RT", and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	357 416	-468 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	596 943	566 946
Resultat efter finansiella poster	954 359	98 225
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-52 980	-49 523
Förändring av kortfristiga skulder	102 014	-16 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 003 393	32 069
Årets kassaflöde	1 003 393	32 069
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 483 701	2 451 632
Likvida medel vid årets slut	3 487 094	2 483 701

Handlaren
Trill
FT
Gri

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,86 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

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

Carin
HH
Tinle FT
Go
Ar

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 961 264	2 961 264
Hysesintäkter lokaler	72 680	75 087
	3 033 944	3 036 351

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Överlåtelseavgifter	8 201	5 815
Pantförskrivningsavgifter	7 456	2 325
Övriga intäkter	14 249	30 105
	29 906	38 245

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	30 716	32 481
Löpande underhåll av bostäder	21 250	18 486
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	24 713
Löpande underhåll tvättutrustning	9 738	18 743
Löpande underhåll av installationer	5 813	0
Löpande underhåll Va/sanitet	16 797	81 532
Löpande underhåll värme	12 927	1 083
Löpande underhåll ventilation	3 938	0
Löpande underhåll el	9 548	5 238
Löpande underhåll av hissar	92 613	41 106
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	14 175	5 167
Löpande underhåll av markytor	14 673	0
	232 188	228 549

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	951 450
Periodiskt underhåll värme	15 174	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	41 309	55 631
	56 483	1 007 081

AO

Carl-Mikael
Tulle FR
Gö

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	214 399	192 146
Städning	111 953	105 446
Obligatoriska besiktningkostnader	3 924	3 550
Hissbesiktning	3 835	4 752
Serviceavtal	60 334	33 816
Snörenhållning	2 500	7 588
El	108 056	118 789
Fjärrvärme	502 269	543 137
Vatten	114 734	102 460
Sophämtning	73 229	70 100
Fastighetsförsäkringar	52 949	54 429
Brandskyddskostnader	4 428	13 536
Kabel-TV	23 316	23 350
	1 275 926	1 273 099

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning	83 829	81 686
Medlemsavgift HSB Malmö	20 335	20 335
Revisionsarvoden - extern revisor	9 500	8 913
Korttidsinventarier	13 041	1 666
Överlåtelseavgifter	8 180	5 739
Pantförskrivningsavgifter	7 005	3 720
Stämman	2 858	3 668
Fastighetsjour	6 716	6 600
Energideklaration	0	20 625
Konsultarvoden	5 450	0
Övriga externa kostnader	4 313	6 387
	161 227	159 339

AO

Handwritten signatures and initials: HH, Tills FT, Gö

Not 8 Anställda och personalkostnader

HSB Brf Paulus har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	94 200	46 500
Revisionsarvode	12 000	6 150
Löner och andra ersättningar	4 000	2 000
	110 200	54 650

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	34 304	17 019
	34 304	17 019

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	144 504	71 669
--	----------------	---------------

Not 9 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 077 114	32 077 114
Ingående avskrivningar	-10 471 431	-9 904 485
Årets avskrivningar	-596 943	-566 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 068 374	-10 471 431
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	700 000	700 000
Utgående redovisat värde	21 708 740	22 305 683
Taxeringsvärden byggnader	53 410 000	53 410 000
Taxeringsvärden mark	42 216 000	42 216 000
	95 626 000	95 626 000
Bokfört värde byggnader	21 008 740	21 605 683
Bokfört värde mark	700 000	700 000
	21 708 740	22 305 683

Not 10 Andelar

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB	500	500
	500	500

AG

Handl. Tolle Fr
G2
MF

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	118 026	77 183
	118 026	77 183

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	41 941	35 137
Upplupna ränteintäkter	9 976	2 147
	51 917	37 284

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	500 000
	2 000 000	500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 336 411	3 091 492
Avsättning	276 000	252 000
Ianspråktagande	-56 483	-1 007 081
	2 555 928	2 336 411

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån	0,85	2020-10-28	2 433 900	2 433 900
SEB Bolån	1,19	2024-03-28	2 600 000	2 600 000
SEB Bolån	0,59	2020-12-28	3 457 063	3 457 063
Stadshypotek	1,38	2022-09-30	3 810 494	3 810 494
Stadshypotek	1,02	2021-10-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	0,92	2021-03-30	2 500 000	2 500 000
			17 001 457	17 001 457

10

Handwritten signatures and initials:
MH, Trille, Gö, RT

Not 16 Skulder till kreditinstitut

8 390 963 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr
Beräknad skuld om 5 år 17 001 457 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 390 963	6 057 063
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 610 494	10 944 394
	17 001 457	17 001 457

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 937 000	23 937 000
	23 937 000	23 937 000

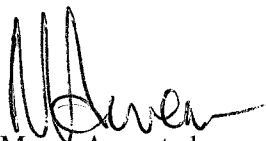
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna styrelsearvode	70 950	46 500
Upplupna revisionsarvode	9 000	6 000
Övriga upplupna arvode	3 000	2 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	26 063	17 124
Upplupen fastighetsskötsel	0	8 701
Upplupen extern revisor	9 500	9 138
Upplupen elkostnad	6 548	9 569
Upplupen värmekostnad	6 755	5 548
Upplupen renhållningskostnad	978	0
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2 842	0
Upplupna räntekostnader-lån	28 730	30 595
Förutbetalda hyror och avgifter	242 684	251 775
	407 050	386 950

Ac

Handwritten signatures and initials:
MH, [Signature], Tilla, FT, Gro

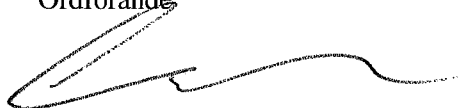
Malmö 23/11 2020



Maren Aarrestad
Ordförande



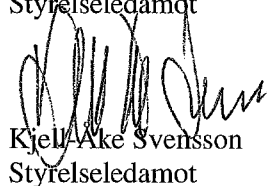
Carl-Johan Elm
Styrelseledamot



Gabriel Önerfors
Styrelseledamot

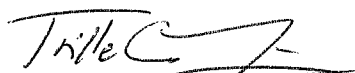


Martin Håkansson
Styrelseledamot



Kjell-Ake Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/11 - 2020



Trille Clemen Jörgensen
Av föreningen utsedd revisor



Fredrik Trobro
Av föreningen utsedd revisor



Alexandra Ong
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 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassafföde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AG

Tulle FF

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 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

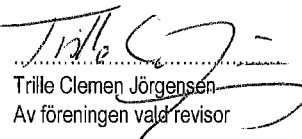
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/11 - 2020


.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Trille Clemen Jörgensen
Av föreningen vald revisor


.....
Fredrik Trobro
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.