

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Pauli

716438-4880

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pauli får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Olga 1 i Malmö. I fastigheten har ingått 18 bostadsrättslägenheter samt en hyreslokal (restaurangen). Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell plan för långsiktigt kommande underhåll.

FÖRENINGSSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-31; 16 av 17 röstberättigade var representerade vid mötet.

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av Henrik Johannesson (ordförande), Karin Ragnarsson (sekreterare), Mette Röhe (kassör), Hans Berglund (ledamot), Britta Eliasson (ledamot), Kenji Miyazu (ledamot), och Shanna Kolheden (ledamot).

Suppleanter har varit Mona Forsell, Christine Levring samt Katrin Evanth Möller.

Firmatecknare har varit ordförande, kassör och sekreterare, två i förening.

Revisor har varit Henrik Edfors.

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden under perioden.

MEDLEMMAR OCH AVGIFTER

Två lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under perioden. Antal medlemmar i föreningen uppgick vid verksamhetsårets slut till 27 personer.

Månadsavgiften under året var samma som föregående år.

Restaurant T- Bone har betalat månadshyra enligt avtal.

AVTAL

Tidigare avtal angående hiss-service, tvättmaskinservice, fastighetsjour, avtal om sophantering, vatten och avlopp, råttbekämpning, gatustädning, snöröjning, fiber- och bredbandsanslutning (Telia) samt elförsörjning gäller löpande.

Ett serviceavtal med Eon som innebär två kontroller av vår fjärrvärmeanläggning per år gäller fortsatt.

BANKLÅN

Föreningen har amorterat 36 000 kr enligt plan på återstående lån. Föreningens banklån hos SEB var vid ingången av året 1 612 500 kr och uppgick till 1 576 500 kr vid årets utgång.

h

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Förutom löpande underhåll och reparationer har bl a följande gjorts:

Rötskador i fönster på översta våningen har åtgärdats.

Uttjanta avloppsstammar under gårdsbjälklaget har slopats och ersatts av ny och förbättrad dragnig ”inomhus” i källarvåningen, detta gäller även ett fåtal vertikala delar i källarvåningen.

Rostskador på värmeradiatorer och ledningar i källaren har åtgärdats.

Samtliga målade ytor i båda huvudtrapporna samt tak och snickerier i porten mot St Pauli Kyrkogata har totalrenoverats.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Reparation och målning av fönster, framför allt mot gården på de övre våningarna.

Nedre delen av väggarna i porten mot St Pauli Kyrkogata behöver snyggas till.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 210	1 188	1 010	1 114
Resultat efter finansiella poster	-411	39	-342	196
Soliditet (%)	91,43	91,47	91,27	91,66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	593	589	562	554
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	709	725	741	757
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	801	819	837
Sparande per kvm (kr/kvm)	-110	92	-80	162
Räntekänslighet (%)	1,32	1,36	1,46	1,51
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	207	199	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,08	100,02	99,98	99,97

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på reparationer och underhåll av engångskaraktär och påverkar inte föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

h

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 094 748	612 650	309 127	756 697	39 199	19 812 421
Avsättning till yttre underhåll			31 980	-31 980		0
Disposition av föregående års resultat:				39 199	-39 199	0
Årets resultat					-410 724	-410 724
Belopp vid årets utgång	18 094 748	612 650	341 107	763 916	-410 724	19 401 697

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	763 916
årets förlust	-410 724
	353 192
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 980
i ny räkning överföres	321 212
	353 192

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

h

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 210 034	1 187 906
Övriga rörelseintäkter		12 828	-269
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 222 862	1 187 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 297 871	-894 056
Övriga externa kostnader		-157 918	-76 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 176	-165 176
Summa rörelsekostnader		-1 620 965	-1 135 246
Rörelseresultat		-398 103	52 391
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 621	-13 192
Summa finansiella poster		-12 621	-13 192
Resultat efter finansiella poster		-410 724	39 199
Resultat före skatt		-410 724	39 199
Årets resultat		-410 724	39 199

h

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 844 802	20 009 978
Summa materiella anläggningstillgångar		19 844 802	20 009 978
Summa anläggningstillgångar		19 844 802	20 009 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	116 929
Övriga fordringar		14 527	2 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 494	17 650
Summa kortfristiga fordringar		34 021	136 689
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 341 003	1 513 778
Summa kassa och bank		1 341 003	1 513 778
Summa omsättningstillgångar		1 375 024	1 650 467
SUMMA TILLGÅNGAR		21 219 826	21 660 445

h

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 094 748

18 094 748

Förlagsinsatser

612 650

612 650

Fond för yttre underhåll

341 107

309 127

Summa bundet eget kapital

19 048 505

19 016 525

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

763 916

756 697

Årets resultat

-410 724

39 199

Summa fritt eget kapital

353 192

795 896

Summa eget kapital

19 401 697

19 812 421

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

1 540 500

1 576 500

Summa långfristiga skulder

1 540 500

1 576 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

92 086

14 896

Skatteskulder

0

-11 559

Övriga skulder

39 300

16 677

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

146 243

251 510

Summa kortfristiga skulder

277 629

271 524

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 219 826

21 660 445

h

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-410 724	35 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		165 176	165 176
Betald skatt		-858	3 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-246 406	203 688
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		116 929	-22 178
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 844	-920
Förändring av leverantörsskulder		77 190	-3 695
Förändring av kortfristiga skulder		-82 644	-445
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-136 775	176 450
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-36 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 000	-36 000
Årets kassaflöde		-172 775	140 450
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 513 778	1 373 328
Likvida medel vid årets slut		1 341 003	1 513 778

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader avskrives med 1 % årligen

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-791 595	-788 568
Årsavgifter lokaler	-401 578	-395 985
Övriga intäkter	-16 860	-3 352
	-1 210 033	-1 187 905

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten TV och bredband

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 569 153	23 569 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 569 153	23 569 153
Ingående avskrivningar	-3 559 175	-3 393 999
Årets avskrivningar	-165 176	-165 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 724 351	-3 559 175
Utgående redovisat värde	19 844 802	20 009 978

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 396 500	1 432 500
	1 396 500	1 432 500

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

h

Malmö den 17 maj 2024


Henrik Johannesson


Karin Ragnarsson


Birgitta Eliasson


Mette Röhe


Shanna Kolheden


Hans Berglund


Kenji Miyazu

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2024


Henrik Edfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pauli
Org.nr 716438-4880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pauli för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pauli för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

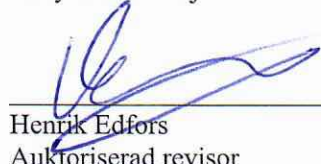
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Osby den 17 maj 2024



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor