

Årsredovisning

BRF PAULI

716438-4880

Styrelsen för BRF PAULI får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

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).

FÖRENINGSSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-17; 16 av 17 röstberättigade var representerade vid mötet.

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av Henrik Johannesson (ordförande), Karin Ragnarsson (sekreterare), Mette Røhe (kassör), Hans Berglund (ledamot), Carl Hedlind (ledamot), Kenji Miyazu (ledamot), och Johny Westergård (ledamot).
Suppleanter har varit Mona Forsell, Christine Levring samt Mattias Darmell. Firmatecknare har varit ordförande, kassör och sekreterare, två i förening.
Revisor har varit Peter Jonzon.
Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden under perioden.

MEDLEMMAR OCH AVGIFTER

En lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under perioden. Antal medlemmar i föreningen uppgick vid verksamhetsårets slut till 28 personer.
Månadsavgiften ändrades inte under verksamhetsåret men höjdes med ca 3% från den 1/1 2022.
Restaurant T-bone har betalat hyra månatligen enligt avtal. På grund av den rådande pandemin subventionerade föreningen hyran under januari, februari, mars och april månad med sammanlagt en och en kvarts månadshyra. Restaurangen (bolaget) bytte ägare 2021-12-30 från Arbenesa Banista, 50% och Armond Banista, 50%, till Rahel Hiwa, 50% och Hamid Kianzad, 50%.

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.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Förutom löpande underhåll och reparationer har bl a följande gjorts:
Blyinfattade rutor i trapphus har restaurerats och arbetet med restaurering av rutorna i lägenhetsytterdörrar har påbörjats. Avloppsledningar i fastigheten har underhållsspolats.
Rötskador i fönster på översta våningen har åtgärdats.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Arbetet med restaurering av blyinfattade rutor i lägenhetsytterdörrar fortsätter.
Målning i huvudtrappor.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 010	1 114	1 128	1 161
Resultat efter finansiella poster	-342	196	149	161
Soliditet %	91	91	91	90

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 094 748	612 650	245 167	967 145	195 592
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				195 592	-195 592
Avsättning fond yttre					
Underhåll			31 980	-31 980	
Årets resultat					-342 080
Belopp vid årets utgång	18 094 748	612 650	277 147	1 130 756	-342 080

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 130 756
Årets resultat	-342 080
<i>Summa</i>	<i>788 676</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till Fond för yttre underhåll	31 980
Balanseras i ny räkning	756 696
<i>Summa</i>	<i>788 676</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyses och Årsavgifter		1 009 918	1 114 490
Övriga rörelseintäkter		23 213	23 331
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 033 131	1 137 821
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 130 853	-683 187
Övriga externa kostnader	2	-65 626	-71 669
Personalkostnader		—	-2 954
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 176	-165 176
Summa rörelsekostnader		-1 361 655	-922 986
Rörelseresultat		-328 524	214 835
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 556	-19 243
Summa finansiella poster		-13 556	-19 243
Resultat efter finansiella poster		-342 080	195 592
Resultat före skatt		-342 080	195 592
Årets resultat		-342 080	195 592

8

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	20 175 154	20 340 330
Summa materiella anläggningstillgångar		20 175 154	20 340 330
Summa anläggningstillgångar		20 175 154	20 340 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 750	53 944
Övriga fordringar		4 133	62 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 730	16 325
Summa kortfristiga fordringar		115 613	133 241
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 373 328	1 544 773
Summa kassa och bank		1 373 328	1 544 773
Summa omsättningstillgångar		1 488 941	1 678 014
SUMMA TILLGÅNGAR		21 664 095	22 018 344

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 094 748	18 094 748
Kapitaltillskott	612 650	612 650
Fond för yttre underhåll	277 147	245 167
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>18 984 545</i>	<i>18 952 565</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 130 756	967 145
Årets resultat	-342 080	195 592
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>788 676</i>	<i>1 162 737</i>
Summa eget kapital	19 773 221	20 115 302
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	51 612 500	1 648 500
Summa långfristiga skulder	1 612 500	1 648 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	18 591	31 303
Skatteskulder	-12 639	52 832
Övriga skulder	19 160	46 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 262	124 094
Summa kortfristiga skulder	278 374	254 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 664 095	22 018 344

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.
Byggnader avskrivs med 1 % årligen

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2	Drift och Underhållskostnader	2021	2020
	Fastighets skötsel	29 060	30 762
	Reperationer och Underhåll	466 871	70 344
	El	45 206	38 452
	Värme	343 232	302 227
	Vatten	54 458	53 946
	Avfallshantering	36 895	34 746
	Försäkringar	36 427	34 582
	Kabel-TV Bredband	65 333	65 296
	Fastighetsskatt	53 372	52 832
	Administration	65 625	71 670
	Summa	1 196 479	754 857

Not 3	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 569 153	23 569 153
	Utgående anskaffningsvärden	23 569 153	23 569 153
	Ingående avskrivningar	-3 228 823	-3 063 647
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-165 176	-165 176
	Utgående avskrivningar	-3 393 999	-3 228 823
	Redovisat värde	20 175 154	20 340 330

Not 4	Taxeringsvärden	2021-12-31	2020-12-31
	Byggnad	18 800 000	18 800 000



Mark	16 200 000	16 200 000
Byggnad	1 797 000	1 797 000
Mark	914 000	914 000
Summa	37 711 000	37 711 000

Not 5	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 468 500	1 507 500

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

UNDERSKRIFTER

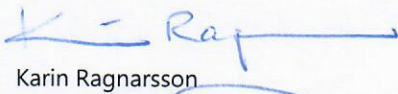
Malmö 220530

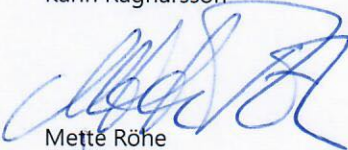

Henrik Johannesson


Johnny Westergård


Carl Hedlind


Kenji Miyazu


Karin Ragnarsson


Mette Röhe


Hans Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 1/6-22


Peter Jonzon

Godkänd 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 2021.

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 2021-12-31 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.

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. Risker 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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.

Malmö

Peter Jonzon

Godkänd revisor