

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAULI

716438-4880

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAULI får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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	8

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 2022-06-01; 15 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 fem protokollförda sammanträden under perioden.

MEDLEMMAR OCH AVGIFTER

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

Månadsavgiften höjdes med ca 3% från den 1/1 2022.

Restaurant T-bone (bolaget) bytte ägare 2021-12-30 från Arbenesa Banista, 50% och Armond Banista, 50%, till Rahel Hiwa, 50% och Hamid Kianzad, 50%. Vid övertagandet konstaterades stora brister i underhållet av lokalerna rörande bl a el- och ventilationsanläggningen, vatten och avlopp samt ytskikten i köks- och serveringutrymmen. Bristerna åtgärdades ambitiöst av de nya ägarna vilket tog längre tid än väntat och restaurangen kunde först öppnas i mars månad. Restaurangen beviljades därför hyresbefrielse för januari och halva februari men har sedan 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.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Förutom löpande underhåll och reparationer har bl a följande gjorts:

Arbetet med restaurering av blyinfattade rutor i trapphus och lägenhetsytterdörrar slutfördes under året.

Rötskador i fönster på översta våningen har åtgärdats.

Handfat och wc i restaurangens herrtoalett har ersatts och fuktskadorna i bjälklaget mellan restaurang och källare p g a läckande toalett och utrustning har lagats.

Det återkommande problemet med avloppslukt i restaurangtoaletterna och i mittlägenheterna ovanför verkar till slut ha fått sin lösning. Det visade sig att ledningsdragningen som gjordes vid stambytet i Wihlborgs regi i slutet av 90-talet var felaktigt utförd – delar av den gamla rördragningen var fortfarande anslutna till det nya nätet. Trots att de inte var i användning kunde alltså avloppsångorna ta sig fram den vägen.

KOMMANDE UNDERHÅLL

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 188	1 010	1 114	1 128
Resultat efter finansiella poster	39	-342	196	149
Soliditet %	91	91	91	91

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	277 147	1 130 756	-342 080
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-342 080	342 080
Avsättning fond yttre					
Underhåll			31 980	-31 979	
Årets resultat					39 199
Belopp vid årets utgång	18 094 748	612 650	309 127	756 697	39 199

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	756 697
Årets resultat	39 199
<i>Summa</i>	<i>795 896</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till Fond för yttre underhåll	31 980
Balanseras i ny räkning	763 916
<i>Summa</i>	<i>795 896</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyses och Årsavgifter		1 187 905	1 009 918
Övriga rörelseintäkter		-269	23 213
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 187 636	1 033 131
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-894 056	-1 130 853
Övriga externa kostnader	2	-76 013	-65 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 176	-165 176
Summa rörelsekostnader		-1 135 245	-1 361 655
Rörelseresultat		52 391	-328 524
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 192	-13 556
Summa finansiella poster		-13 192	-13 556
Resultat efter finansiella poster		39 199	-342 080
Resultat före skatt		39 199	-342 080
Årets resultat		39 199	-342 080



BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	20 009 978	20 175 154
Summa materiella anläggningstillgångar		20 009 978	20 175 154
Summa anläggningstillgångar		20 009 978	20 175 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116 929	94 750
Övriga fordringar		2 110	4 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 650	16 730
Summa kortfristiga fordringar		136 689	115 613
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 513 778	1 373 328
Summa kassa och bank		1 513 778	1 373 328
Summa omsättningstillgångar		1 650 467	1 488 941
SUMMA TILLGÅNGAR		21 660 445	21 664 095

	2022-12-31	2021-12-31
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	309 127	277 147
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>19 016 525</i>	<i>18 984 545</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	756 697	1 130 756
Årets resultat	39 199	-342 080
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>795 896</i>	<i>788 676</i>
Summa eget kapital	19 812 421	19 773 221
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	51 576 500	1 612 500
Summa långfristiga skulder	1 576 500	1 612 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	14 896	18 591
Skatteskulder	-11 559	-12 639
Övriga skulder	16 677	19 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 510	253 262
Summa kortfristiga skulder	271 524	278 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 660 445	21 664 095

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	2022	2021
	Fastighets skötsel	72 441	29 060
	Reparationer och Underhåll	163 150	466 871
	El	57 827	45 206
	Värme	347 071	343 232
	Vatten	54 715	54 458
	Avfallshantering	40 565	36 895
	Försäkringar	38 501	36 427
	Kabel-TV Bredband	65 333	65 333
	Fastighetsskatt	50 662	53 372
	Administration	76 014	65 625
	Summa	966 279	1 196 479

Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 569 153	23 569 153
	Utgående anskaffningsvärden	23 569 153	23 569 153
	Ingående avskrivningar	-3 393 999	-3 228 823
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-165 176	-165 176
	Utgående avskrivningar	-3 559 175	-3 393 999
	Redovisat värde	20 009 978	20 175 154

Not 4	Taxeringsvärden	2022-12-31	2021-12-31
	Taxeringsvärde Bostäder	35 200 000	35 000 000
	Taxeringsvärde Lokaler	2 332 000	2 711 000
	Summa	37 532 000	37 711 000

Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 432 500	1 468 500

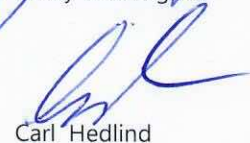
Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

UNDERSKRIFTER

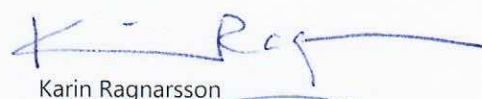
Malmö 28/5 - 23


Henrik Johannesson

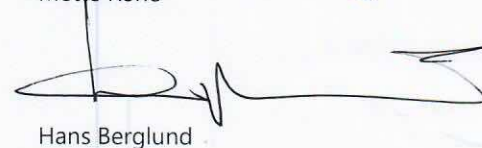

Jonny Westergård


Carl Hedlind


Kenji Miyazu


Karin Ragnarsson


Mette Röhe


Hans Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 29/5 - 23


Peter Jonzon
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pauli

Org.nr 716438-4880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pauli för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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. 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 Brf Pauli för räkenskapsåret 2022 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 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:

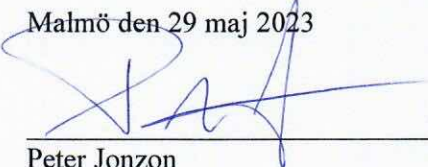
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 29 maj 2023



Peter Jonzon
Godkänd revisor