

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Paula 27
Org nr: 769609-0112



Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsen har under 2020 arbetat med flera större projekt som kommer att fortsätta in på kommande verksamhetsår.

Fönsterrenovering kommer att ske 2021-2022 och en upphandling skedde under våren 2020 där kontrakt skrevs med Schöons Måleri AB.

Upphandling av ett nytt passersystem till ytterdörrarna startade under året och det nya systemet kommer att införas i början av 2021. Projektet med nya balkonger in mot gården återstartades.

I december gjordes en undersökning av intresset bland medlemmarna av balkonger och då intresset var mycket stort så beslutades att ett formellt beslut att starta om projektet skulle tas i en extrastämma i januari 2021.

Under hösten 2020 skedde en rensning och städning av förråd och allmänna utrymmen i källaren och på vinden och regler för hur vindsförråd skall fördelas togs fram.

I november genomfördes en lagstadgad Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) i föreningens lägenheter.

Under året har styrelsen gjort en översyn av föreningens avtal i syfte att se över driftkostnader och att förbättra servicen.

I de fall där behovet av tjänsten har förändrats har avtalet sagts upp eller justerats (t ex Stadsbostäder, Anticimex, VA Syd). För städning av allmänna utrymmen gjordes en ny upphandling och avtal tecknades med KS Städ.

Dessa åtgärder minskade våra driftkostnader med ca 60 000 kr under 2020 jämfört med budget.

Intäkterna översteg budgeten med 103 000 kr under året bland annat genom en hyreshöjning på 3,6 % i hyresrätterna. Minskade kostnader och höjda intäkter ökade vår kassa med 730 000 till 5 080 000 kr. Pengar som ska användas till planerat underhåll under perioden 2021-2025. I samband med årsstämman antogs nya stadgar.

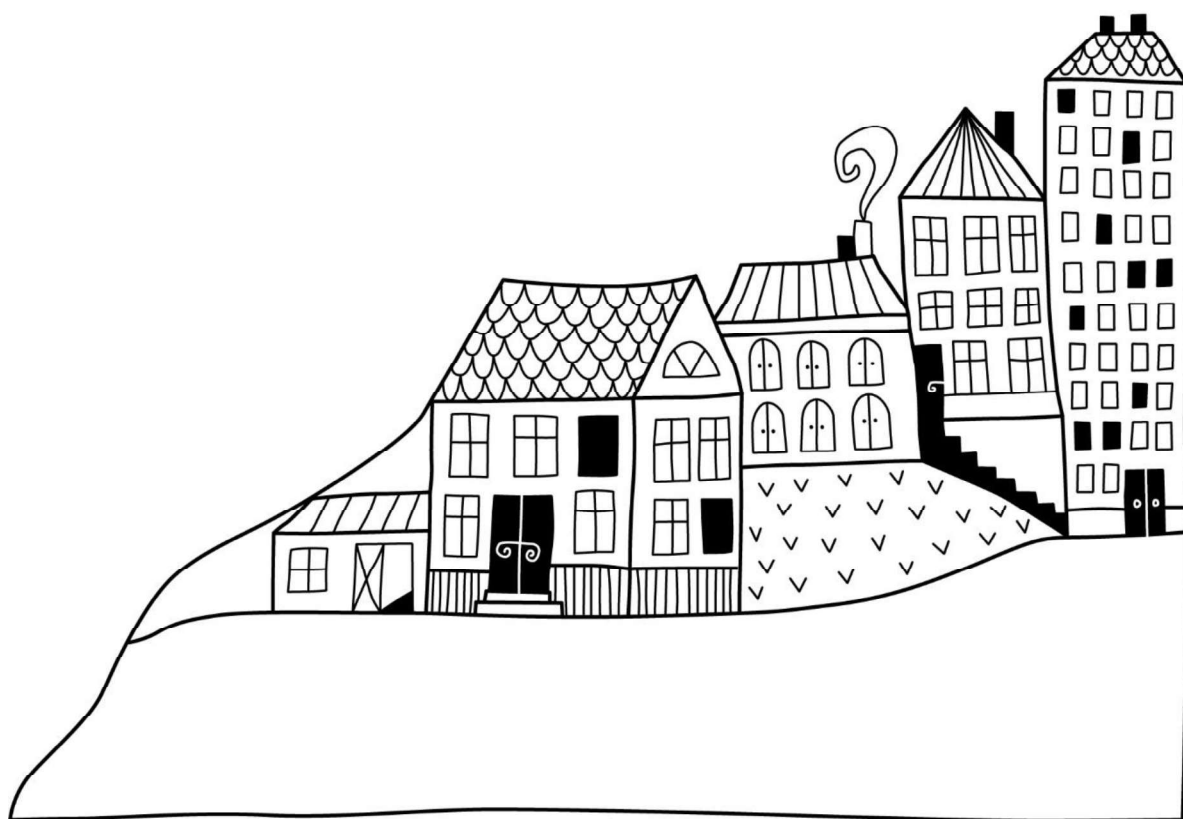
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Paula 27 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-28.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1156% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1156% till 1179%.

I resultatet ingår avskrivningar med 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 757 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 49 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Paula 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1924. Fastigheten är uppförd 1924. Fastighetens adress är Kungsgatan 34 och 34 A samt S:t Pauli Kyrkogata 6 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	1
3 rum och kök	3
4 rum och kök	11
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1

Total tomtarea	892 m ²
Bostäder hyresrätt	349 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 953 m ²
Total bostadsarea	2 302 m ²
Lokaler hyresrätt	49 m ²

Årets taxeringsvärde	41 176 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 176 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pappas Glass AB	49	2022-05-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,04 % av föreningens nettoomsättning.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
K&S Städ & fönster	Städ
Stena Recycling AB	Avfallhämtning och återvinning
Hiss i Skåne	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV och Bredband
Stadsbostäder	Fastighetsskötsel avslutat under 2020

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021-02-15 och visar på ett underhållsbehov på 1 029 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen över tid ligger på 610 tkr (265 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 610 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Armatyr trapphus	2016
Fasadrenovering	2016
Installation postbox	2015
Gårdsplank	2014
Takrenovering	2012
Injustering värme	2012
El renovering	2012
Byte värmepårlare	2011
Byte torkrumsutrustning	2017
Byte avlopp	2017
Fasadarbete	2017
Ombyggnad gemensamma utrymmen	2018
Relining	2019
OVK	2020

Planerat underhåll	År
Fönsterrenovering	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Göran Olsson	Ordförande	2021
Malin Forssell	Ledamot	Avgått under året
Mattias Andersson	Ledamot	2021
Antti Ahokas	Ledamot	2021
Stefan Nilsson	Ledamot	2021
Anette Ydholm	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Strömberg	Suppleant	2021
Cecilia Schubert	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

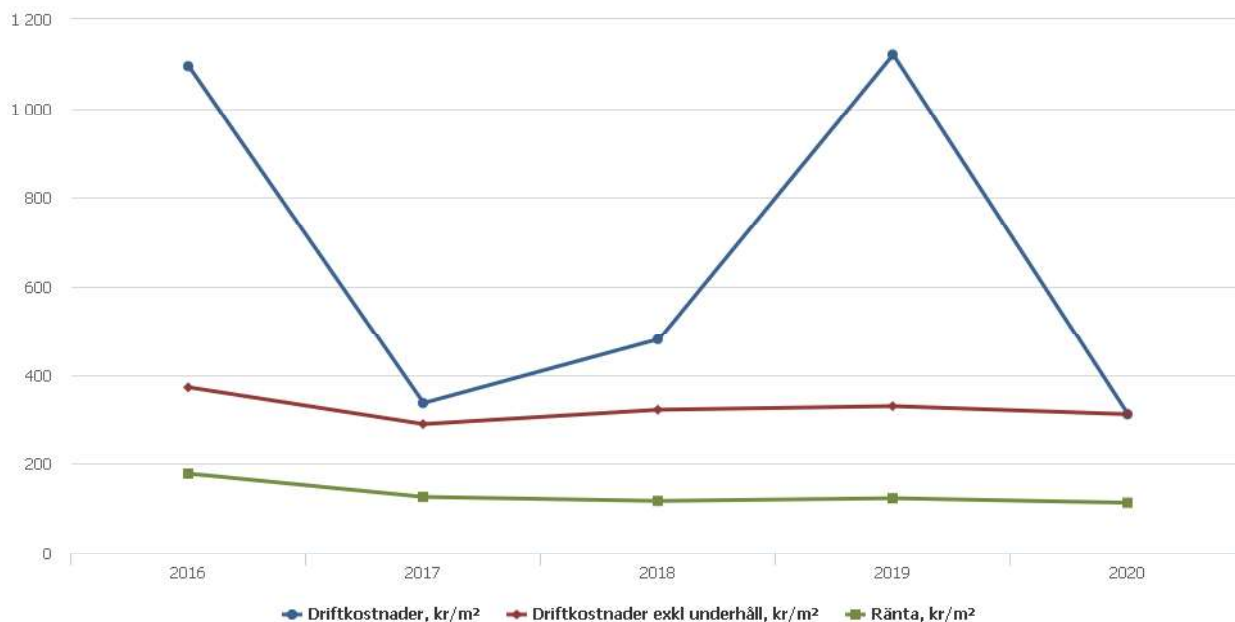
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 931	1 879	1 803	1 861	1 894
Resultat efter finansiella poster	444	-1 482	-58	417	-1 522
Årets resultat	444	-1 482	-58	417	-1 522
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	147	-1 740	-287	331	-1 609
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	259	243	232	172	173
Balansomslutning	53 027	52 589	52 078	51 416	50 731
Soliditet %	62	61	60	60	57
Likviditet %	72	1 156	526	851	323
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	762	764	760	761
Driftkostnader, kr/m ²	312	1 121	480	337	1 095
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	312	330	322	290	372
Ränta, kr/m ²	113	123	117	126	178
Underhållsfond, kr/m ²	259	0	199	125	0
Lån, kr/m ²	8 492	8 516	8 594	8 574	9 143



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital genom balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 776 061	2 014 352	0	0	-2 065 571	-1 481 513
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 481 513	1 481 513
Reservering underhållsfond				610 000	-610 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						444 227
Vid årets slut	33 776 061	2 014 352	0	610 000	-4 157 084	444 227

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 547 084
Årets resultat	444 227
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-610 000
Summa	-3 712 856

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 712 856**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 931 274	1 878 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 189	48 075
Summa rörelseintäkter		1 986 463	1 926 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-733 886	-2 636 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 723	-175 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-313 113	-313 113
Summa rörelsekostnader		-1 281 722	-3 125 148
Rörelseresultat		704 741	-1 198 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 536	6 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-266 049	-289 756
Summa finansiella poster		-260 513	-282 965
Resultat efter finansiella poster		444 227	-1 481 513
Årets resultat		444 227	-1 481 513

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	47 862 175	48 175 288
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 862 175	48 175 288
Summa anläggningstillgångar		47 862 175	48 175 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	60
Övriga fordringar	Not 12	18 864	18 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	56 407	55 650
Summa kortfristiga fordringar		75 271	74 576
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 089 796	4 339 307
Summa kassa och bank		5 089 796	4 339 307
Summa omsättningstillgångar		5 165 067	4 413 883
Summa tillgångar		53 027 242	52 589 171

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 790 413	35 790 413
Fond för yttre underhåll		610 000	0
Summa bundet eget kapital		36 400 413	35 790 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 157 084	-2 065 571
Årets resultat		444 227	-1 481 513
Summa fritt eget kapital		-3 712 856	-3 547 084
Summa eget kapital		32 687 557	32 243 330
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 192 000	19 964 000
Summa långfristiga skulder		13 192 000	19 964 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 772 000	56 000
Leverantörsskulder		50 698	40 780
Skatteskulder		7 418	5 021
Övriga skulder	Not 16	20 154	25 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	297 415	254 274
Summa kortfristiga skulder		7 147 685	381 841
Summa eget kapital och skulder		53 027 242	52 589 171

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter (tak, el)	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Tillkommande utgifter (värmeväxlare)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 507 380	1 488 445
Hyror, bostäder	365 094	350 880
Hyror, lokaler	58 800	39 200
Summa nettoomsättning	1 931 274	1 878 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	40 290	30 370
Övriga ersättningar	11 348	13 024
Fakturerade kostnader	540	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	3 011	3 060
Summa övriga rörelseintäkter	55 189	48 075

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-1 860 966
Reparationer	-60 194	-59 045
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 485	-48 185
Försäkringspremier	-27 076	-26 420
Kabel- och digital-TV	-47 706	-47 055
Serviceavtal	0	-5 797
Obligatoriska besiktningar	-4 250	-3 780
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 338
Snö- och halkbekämpning	-1 245	-3 833
Drift och förbrukning, övrigt	0	-263
Förbrukningsinventarier	-13 344	0
Vatten	-67 387	-62 720
Fastighetsel	-21 350	-60 044
Uppvärmning	-288 748	-303 579
Sophantering och återvinning	-35 553	-39 312
Förvaltningsarvode drift	-117 548	-114 155
Summa driftskostnader	-733 886	-2 636 492

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 349	-64 509
Annonsering och reklam	0	-1 482
IT-kostnader	0	-266
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-2 281	-3 060
Kreditupplysningar	-672	-2 014
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 294	-13 024
Kontorsmateriel	-3 484	-574
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Konsultarvoden	-136 360	-24 161
Bankkostnader	-1 550	-1 545
Övriga externa kostnader	-732	-53 533
Summa övriga externa kostnader	-234 723	-175 542

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-260 986	-260 986
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 127	-52 127
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-313 113	-313 113

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 461	6 630
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	161
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 536	6 790

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-266 048	-289 086
Räntekostnader till kreditinstitut	-1	-670

Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-266 049	-289 756
---	-----------------	-----------------

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 752 797	30 752 797
Mark	17 298 448	17 298 448
Tillkommande utgifter	2 343 917	2 343 917
	50 395 162	50 395 162
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 395 162	50 395 162

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 782 981	-1 521 995
Tillkommande utgifter	-436 893	-384 766
	-2 219 874	-1 906 761

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-260 986	-260 986
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-52 127	-52 127
	-313 113	-313 113

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 532 987	-2 219 874
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

47 862 175	48 175 288
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	28 708 831	28 969 816
Mark	17 298 448	17 298 448
Tillkommande utgifter	1 854 896	1 907 024

Taxeringsvärden

Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	1 376 000	1 376 000

Totalt taxeringsvärde

41 176 000	41 176 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>20 918 000</i>	<i>20 918 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>20 258 000</i>	<i>20 258 000</i>
-------------------	-------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 051	49 051
	49 051	49 051
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 051	49 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-49 051	-49 051
	-49 051	-49 051
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-49 051	-49 051
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 051	-49 051
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 864	18 866
Summa övriga fordringar	18 864	18 866

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 967	27 076
Förutbetalda driftkostnader	2 117	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 367	16 587
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 957	11 987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 407	55 650

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 826 056	1 820 595
Transaktionskonto	3 263 740	2 518 711
Summa kassa och bank	5 089 796	4 339 307

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 964 000	20 020 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 000	-56 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 716 000	
Långfristig skuld vid årets slut	13 192 000	19 964 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-09-30	6 724 000,00	0,00	8 000,00	6 716 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2024-01-30	6 660 000,00	0,00	24 000,00	6 636 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-01-30	6 636 000,00	0,00	24 000,00	6 612 000,00
Summa			20 020 000,00	0,00	56 000,00	19 964 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 56 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 248 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	18 375	18 375
Skuld för moms	1 779	2 081
Clearing	0	5 310
Summa övriga skulder	20 154	25 766

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 738	26 130
Upplupna elkostnader	3 460	6 008
Upplupna värmekostnader	51 360	49 571
Upplupna kostnader för renhållning	504	1 008
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 806
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 898	3 060
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 955	153 691
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 415	254 274

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 090 636	24 090 636

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-04-19

Ort och datum

Lars-Göran Olsson

Lars-Göran Olsson

Antti Ahokas

Antti Ahokas

Mattias Andersson

Mattias Andersson

Stefan Nilsson

Stefan Nilsson

Arnette Ydholm

Arnette Ydholm

Min revisionsberättelse har lämnats *23/4 2021*

Ernst&Young

Thomas Swenson

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paula 27 org.nr 769609-0112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paula 27 för år 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 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Paula 27 för år 2020 samt av vinst till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsamt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

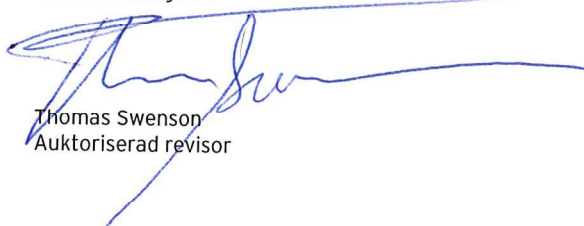
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 överträdelser 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 april 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Paula 27

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Paula 27 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

