

# Årsredovisning

---

*BRF PAULI*

716438-4880

Styrelsen för BRF PAULI får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 omfattar förvaltning av fastigheten Olga 1 i Malmö.  
I fastigheten har ingått 18 bostadsrättslägenheter samt en hyreslokal (restaurangen).

### FÖRENINGSSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-20; 14 av 17 röstberättigade var representerade vid mötet.

### STYRELSEN

Styrelsen har bestått av Henrik Johannessson (ordförande),  
Karin Ragnarsson (sekreterare),  
Ulf Kolheden (kassör),  
Mette Røhe (ledamot),  
Johnny Westergård (ledamot) och  
Carl Hedlind (ledamot).

Då föreningens högt uppskattade medlem Ulf Kolheden avled under sommaren tog Mette Røhe över posten som kassör från och med september månad.

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.

### 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 1 756 500 kr och uppgick till 1 720 500 kr vid årets utgång.

### FASTIGHETSUNDERHÅLL

Förutom löpande underhåll och reparationer har bl a följande gjorts:  
Kodlås har monterats på restaurangens dörr till sina källarutrymmen.  
Den mindre tvättmaskinen i tvättstugan byttes ut mot ny under året

### KOMMANDE UNDERHÅLL

Fjärrvärmeanläggningen planeras att bytas ut under juni månad.  
Ytterligare förrådsutrymmen ska byggas i källaren.  
Blyinfattade rutor i trapphus och i lägenhetsytterdörrar ska restaureras.  
Målning i huvudtrappor.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Medlemsinformation

En lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under perioden då Peter Harness och Ragna Weisteen överlät sin lägenhet 1202 till Thomas och Helen Röricksson.

Antal medlemmar i föreningen uppgick vid verksamhetsårets slut till 27 personer.  
Månadsavgiften höjdes med ca 3% från den 1/1 under året.  
Restaurant T-bone betalar hyra månatligen enligt avtal.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                   | <del>1901-1912</del> | <del>1801-1812</del> | <del>1701-1712</del> | <del>1601-1612</del> |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 128                | 1 161                | 1 076                | 1 032                |
| Resultat efter finansiella poster | 149                  | 161                  | 36                   | 36                   |
| Soliditet %                       | 91                   | 90                   | 90                   | 90                   |

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Förlags-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 18 094 748           | 612 650              | 181 207                        | 721 640                | 160 609           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                      | 31 980                         | 160 609                | -160 609          |
| Årets resultat                                      |                      |                      |                                |                        | 148 856           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>18 094 748</b>    | <b>612 650</b>       | <b>213 187</b>                 | <b>850 268</b>         | <b>148 856</b>    |

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 850 268        |
| Årets resultat      | 148 856        |
| <b>Summa</b>        | <b>999 124</b> |

##### *Förslag till disposition:*

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Avsättning Fond Yttre underhåll | 31 980         |
| Balanseras i ny räkning         | 967 144        |
| <b>Summa</b>                    | <b>999 124</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Hyses och Årsavgifter                                                       |   | 1 127 811                | 1 161 355                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |   | 58                       | 2 839                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>1 127 869</b>         | <b>1 164 194</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Fastighetskostnader                                                         | 2 | -730 041                 | -735 504                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | 2 | -65 043                  | -50 766                  |
| Personalkostnader                                                           |   | -2 258                   | -148                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -165 176                 | -165 176                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-962 518</b>          | <b>-951 594</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>165 351</b>           | <b>212 600</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -16 495                  | -51 991                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>-16 495</b>           | <b>-51 991</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>148 856</b>           | <b>160 609</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>148 856</b>           | <b>160 609</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>148 856</b>           | <b>160 609</b>           |

## BALANSRÄKNING

1

|                                              |      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 3, 4 | 20 505 506        | 20 670 682        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |      | 20 505 506        | 20 670 682        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>20 505 506</b> | <b>20 670 682</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                   |                   |
| Kundfordringar                               |      | –                 | 83 622            |
| Övriga fordringar                            |      | 66 017            | 80 730            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 15 102            | 13 954            |
| Summa kortfristiga fordringar                |      | 81 119            | 178 306           |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                   |                   |
| Kassa och bank                               |      | 1 290 695         | 1 032 951         |
| Summa kassa och bank                         |      | 1 290 695         | 1 032 951         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>1 371 814</b>  | <b>1 211 257</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>21 877 320</b> | <b>21 881 939</b> |

|                                              | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 18 094 748        | 18 094 748        |
| Kapitaltillskott                             | 612 650           | 612 650           |
| Fond för yttre underhåll                     | 213 187           | 181 207           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>18 920 585</i> | <i>18 888 605</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 850 268           | 721 640           |
| Årets resultat                               | 148 856           | 160 609           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>999 124</i>    | <i>882 249</i>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>19 919 709</b> | <b>19 770 854</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5 1 684 500       | 1 720 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>1 684 500</b>  | <b>1 720 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Förskott från kunder                         | –                 | 98 402            |
| Leverantörsskulder                           | 42 538            | 48 020            |
| Skatteskulder                                | 51 896            | 51 766            |
| Övriga skulder                               | 56 369            | 63 078            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 122 308           | 129 319           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>273 111</b>    | <b>390 585</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>21 877 320</b> | <b>21 881 939</b> |

## 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 78,6 % av obeskattade reserver.*

| Not 2 | Drift och Underhållskostnader | 2019           | 2018           |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighets skötsel            | 17 738         | 14 637         |
|       | Reparationer och Underhåll    | 102 032        | 93 549         |
|       | El                            | 52 611         | 52 920         |
|       | Värme                         | 327 950        | 339 939        |
|       | Vatten                        | 44 324         | 57 913         |
|       | Avfallshantering              | 35 896         | 20 950         |
|       | Försäkringar                  | 31 251         | 28 234         |
|       | Kabel-TV Bredband             | 66 344         | 75 595         |
|       | Fastighetsskatt               | 51 896         | 51 766         |
|       | Administration                | 65 043         | 50 767         |
|       | Summa                         | <b>795 085</b> | <b>786 270</b> |

| Not 3 | Byggnader och mark            | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden   | 23 569 153        | 23 569 153        |
|       | Utgående anskaffningsvärden   | 23 569 153        | 23 569 153        |
|       | Ingående avskrivningar        | -2 898 471        | -2 733 295        |
|       | Förändringar av avskrivningar |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar           | -165 176          | -165 176          |
|       | Utgående avskrivningar        | -3 063 647        | -2 898 471        |
|       | <b>Redovisat värde</b>        | <b>20 505 506</b> | <b>20 670 682</b> |

| Not 4 | Taxeringsvärden         | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|-------------------------|------------|------------|
|       | Taxeringsvärde Bostäder | 0          | 0          |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad                | 18 800 000        | 15 000 000        |
| Mark                   | 16 200 000        | 10 800 000        |
| Taxeringsvärde Lokaler | 0                 | 0                 |
| Byggnad                | 1 797 000         | 2 161 000         |
| Mark                   | 914 000           | 609 000           |
| Summa                  | <b>37 711 000</b> | <b>28 570 000</b> |

|              |                             |                   |                   |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 5</b> | <b>Långfristiga skulder</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|

|                                                                                      |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 1 540 500 | 1 576 500 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

|              |                           |                   |                   |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 000 000 | 12 000 000 |
|------------------------|------------|------------|

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 000 000</b> | <b>12 000 000</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

**UNDERSKRIFTER**

Malmö 2020-05-04

  
Henrik Johannesson

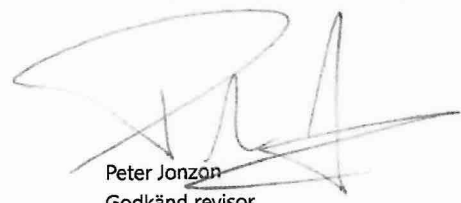
  
Lars Johnny Karl Gustav Westergård

  
Carl Georg Evert Hedlind

  
Karin Maria Ragnarsson

  
Mette Röhe

Min revisionsberättelse har lämnats 15/5 - 20

  
Peter Jonzon  
Godkänd revisor