



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Paulus i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-1479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maria 1	1982-12-15	1902
Olga 12	1982-12-15	1902

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	85
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 686
Totalt 50 objekt		4 771

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 11 st 2 rok, 11 st 3 rok, 20 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Jelvemark	Ordförande	2021-02-04	2025-02-03
Tina Dempsey	Ordförande	2025-02-03	
Tina Dempsey	Ledamot	2024-02-06	
Kjell-Åke Ingvar Svensson	Ledamot	2016-06-20	
Michael Strömgren	Ledamot	2022-02-01	2025-02-03
Alexander Iordanidis	Ledamot	2025-02-03	
Gabriel Önnarfors	Ledamot	2025-02-03	
Filip Johanson Fabri	Ledamot	2023-02-09	
Carolina Mollin	Suppleant	2020-01-28	
Karin Karlsson	Suppleant	2022-02-01	2025-04-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Dempsey och Gabriel Önnarfors samt fyllnadsval efter Filip Johanson Fabri som avflyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Jelvemark, Michael Strömgren, Tina Dempsey, Alexander Iordanidis, Gabriel Önnarfors och Filip Johanson Fabri.

Revisorer har varit: Christer Valentin Hoberg och Håkan Löfgren med Karin Runevad och Ronnie Didner som suppleanter valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Andreas Jelvemark (sammankallande) och Trille Clemens Jörgensen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-23. På stämman deltog 25 medlemmar varav 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +12,1%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under verksamhetsåret antog föreningen nya stadgar, Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2025.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Åtgärdande av anmärkningar från OVKn som genomfördes under föregående verksamhetsår (2023/2024).
- Införskaffat nytt torkskåp till Olgas tvättstuga.
- Putsning delar av fasad på Olgas innergård.
- Nya rökluckor Olga.
- Infört digital tvättidsbokning för båda våra tvättstugor.

- Satt upp litium-brandsläckare i både Olga och Maria.

Utifrån en 5-års budget har vi beslutat att höja årsavgiften med 2% årligen de nästkommande fem åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Listan är uppdaterad från 2014 och framåt.

Årtal	Åtgärd
2014	Fasadrenovering, takrenovering, fönster- och balkongmålning.
2016	Hissrenovering av samtliga hissar i föreningen.
2022	Målning av fönster.
2024	Renovering av tak. Målning, säkrande av frontespiser samt lagning av plåt.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2029	Målning i trapphus och korridorer, samt putsning av fasader.

2030 Målning utsida fönster samt målning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	187	169	111	197	210
Skuldsättning, kr/kvm	3 571	3 868	3 460	3 563	3 563
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 571	3 938	3 523	3 628	3 628
Räntekänslighet, %	5	6	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	209	206	195	172	140
Årsavgifter, kr/kvm	788	701	643	658	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	95	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	815	715	661	654	648
Nettoomsättning, tkr	3 819	3 361	3 085	3 084	3 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	216	-238	-1 739	403
Soliditet, %	21	25	27	26	32

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 406 603	0	0	1 406 603
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 082 683	0	0	1 082 683
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 555 559	0	121 000	1 676 559
S:a bundet eget kapital, kr	4 044 845	0	121 000	4 165 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 248 357	215 817	-121 000	2 343 174
Årets resultat, kr	215 817	-215 817	94 976	94 976
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 464 174	0	-26 024	2 438 150
S:a eget kapital, kr	6 509 019	0	94 976	6 603 995

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 464 174
Årets resultat, kr	94 976
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 438 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 438 150

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 820 749	3 405 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 548
Summa Rörelseintäkter		3 820 749	3 410 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 215 060	-2 077 921
Övriga externa kostnader		-79 094	-62 238
Personalkostnader	Not 5	-132 827	-134 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-821 703	-480 703
Summa Rörelsekostnader		-3 248 683	-2 755 331
Rörelseresultat		572 065	655 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 080	37 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 169	-476 682
Summa Finansiella poster		-477 089	-439 665
Resultat efter finansiella poster		94 976	215 817
Resultat före skatt		94 976	215 817
Årets resultat		94 976	215 817

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	22 070 502	19 482 205
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	0	3 016 100
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 070 502	22 498 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 071 002	22 498 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 453
Aktuell skattefordran		24 114	29 076
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 862 966	3 802 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 817	53 890
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 945 897	3 886 509
Summa Omsättningstillgångar		1 945 897	3 886 509
Summa Tillgångar		24 016 899	26 385 313

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 489 286	2 489 286
Fond för yttre underhåll		1 676 559	1 555 559
Summa Bundet eget kapital		4 165 845	4 044 845
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 343 174	2 248 357
Årets resultat		94 976	215 817
Summa Fritt eget kapital		2 438 151	2 464 174
Summa Eget kapital		6 603 996	6 509 019

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 681 400	4 633 900
Summa Långfristiga skulder		10 681 400	4 633 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 053 644	13 821 644
Leverantörsskulder		69 763	795 023
Skatteskulder		9 433	9 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	598 663	616 294
Summa Kortfristiga skulder		6 731 503	15 242 394
Summa Skulder		17 412 903	19 876 294
Summa Eget kapital och skulder		24 016 899	26 385 313

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	572 065	655 482
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	821 703	480 703
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	821 703	480 703
Erhållen ränta	19 423	47 075
Erlagd ränta	-549 591	-419 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	863 600	763 552
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 736	-1 383
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-689 469	775 306
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-721 205	773 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 395	1 537 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets investeringar	-393 900	-3 016 100
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-393 900	-3 016 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 720 500	1 945 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 720 500	1 945 668
Årets kassaflöde	-1 972 005	467 044
Likvida medel vid årets början	3 534 996	3 067 952
Likvida medel vid årets slut	1 562 991	3 534 996

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 230 924 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 619 116	3 232 755
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	75 552	21 360
	Hyror lokaler	89 835	80 027
	Hyror informationsöverföring	0	29 904
	Hyror övrigt	1 284	1 284
	Övriga primära intäkter	39 681	44 170
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 825 468	3 409 500
	Hyresbortfall	-4 719	-4 236
	<i>Summa</i>	-4 719	-4 236
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 820 749	3 405 264

I årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	5 548
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	5 548

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-355 220	-327 395
	Snö och halk-bekämpning	-13 178	-22 645
	Reparationer	-342 229	-205 242
	Planerat underhåll	-47 000	-108 244
	El	-153 807	-152 632
	Uppvärmning	-705 034	-675 321
	Vatten	-174 907	-152 503
	Sophämtning	-61 474	-85 544
	Fastighetsförsäkring	-77 299	-72 894
	Kabel-TV och bredband	-75 971	-75 808
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 082	-84 120
	Förvaltningsavtalskostnader	-102 399	-109 447
	Övriga driftkostnader	-17 461	-6 126
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 215 060	-2 077 921

Not 5	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-87 450
	Revisionsarvode	-10 000	-11 000
	Övriga arvoden	-4 000	-5 000
	Sociala avgifter	-30 627	-31 019
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 827	-134 469
Not 6	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 077 114	32 077 114
	Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
	Överfört till byggnader, tak- och balkongrenovering	3 410 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 187 114	32 777 114
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 294 909	-12 814 206
	Årets avskrivningar	-821 703	-480 703
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 116 612	-13 294 909
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 070 502	19 482 205
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	465 000	408 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	168 000	180 000
	<i>Summa</i>	108 633 000	96 588 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 937 000	23 937 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 937 000	23 937 000

Årets investeringar avser takrenoveringar.

Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 016 100	0
	Årets investering, tak- och balkongrenovering	394 000	3 016 100
	Överfört till byggnader	-3 410 100	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 016 100
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 562 991	3 534 996
	Övriga fordringar	299 975	267 094
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 862 966	3 802 090
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 201	1 544
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 615	52 346
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	58 817	53 890

Förutbetalda kostnader består av fastighetsförsäkring, kabel-tv, bredband, hisservice och serviceavtal.

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,75%	2026-10-28	2 433 900	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,84%	2025-12-28	2 965 482	0
Stadshypotek AB	1,29%	2026-10-30	2 200 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,81%	2028-05-28	2 029 500	82 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,11%	2028-03-28	4 100 000	0
Stadshypotek AB	3,0%	2025-09-30	3 006 162	0
			16 735 044	82 000
Långfristig del			10 681 400	
Nästa års amortering av långfristig skuld			82 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 971 644	
Kortfristig del			6 053 644	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			82 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			328 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,42%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,75%	2026-10-28	2 433 900	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,84%	2025-12-28	2 965 482	0
Stadshypotek AB	1,29%	2026-10-30	2 200 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,81%	2028-05-28	2 029 500	82 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,11%	2028-03-28	4 100 000	0
Stadshypotek AB	3,0%	2025-09-30	3 006 162	0
			16 735 044	82 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			82 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 971 644	
Kortfristig del			6 053 644	

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	321 695	271 973
	Upplupna räntekostnader	69 656	123 078
	Övriga upplupna kostnader	207 312	221 243
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	598 663	616 294

Styrelsen har godkänt årsredovisningens innehåll den 12 januari 2026.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Tina Dempsey
Ordförande

Filip Johanson Fabri

Gabriel Önnarfors

Alexander Iordanidas

Kjell-Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christer Hoberg
Av föreningen vald revisor

Håkan Löfgren
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö, org.nr. 716407-1479

Följande revisionsberättelse ersätter avlämnad revisionsberättelse per 2025-12-22.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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, förfälskning, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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, eller
- 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Hoberg
Av föreningen vald revisor

Håkan Löfgren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tina Dempsey

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 14:06:29



Kjell-Åke Ingvar Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 15:04:36



Filip Johanson Fabri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 10:01:41



Alexander Iordanidis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 10:55:18



Gabriel Önnersfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 14:13:28



Håkan Löfgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 13:00:06



Christer Valentin Hoberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 13:39:21



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 10:00:59



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Paulus i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Löfgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 13:03:25



Christer Valentin Hoberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 13:41:03



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 10:00:40



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.