

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Paula 27
Org nr: 769609-0112

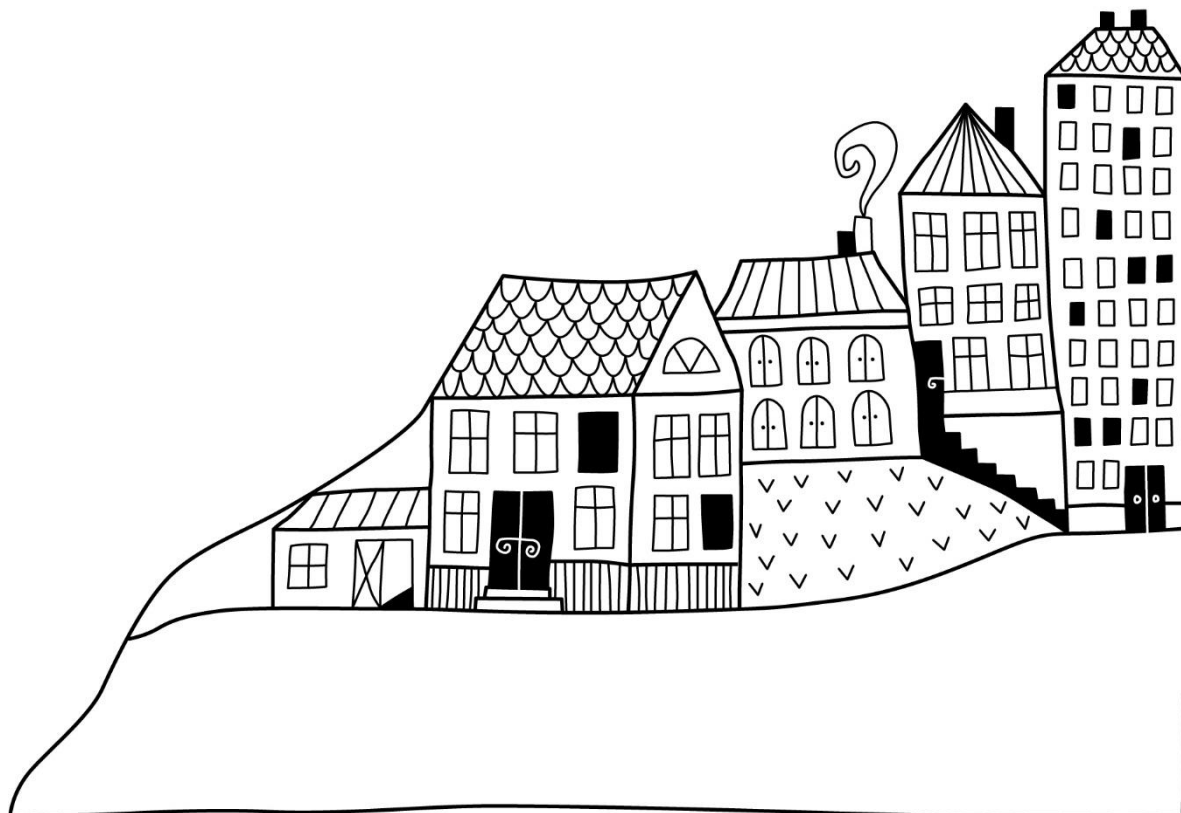


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelsen
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Paula 27 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2010-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-21.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 214% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 421 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 bostadsrätt	1 953 m ²
Bostäder hyresrätt	349 m ²
Total bostadsarea	2 302 m ²
Lokaler hyresrätt	49 m ²
Total lokalarea	49 m ²

Årets taxeringsvärde	41 037 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 037 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pappas Glass AB	49	2025-05-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,22 % 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
Hisselektra & Dekra	Hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och Bredband

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 32 tkr och planerat underhåll för 246 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 2023-04-13 och visar på ett underhållsbehov på 458 tkr per år för de närmaste tio åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen över tid ligger på 675 tkr (293 kr/kvm).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 675 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Byte värmeväxlare	2011
Injustering värme	2012
El renovering	2012
Takrenovering	2012
Installation postbox	2015
Gårdsplank	2014
Fasadrenovering	2016
Armatyr trapphus	2016
Byte torkrumsutrustning	2017
Byte avlopp	2017
Fasadarbete	2017
Ombyggnad gemensamma utrymmen	2018
Relining	2019
OVK	2020
Fönsterrestaurering	2021
Nya armaturer i trapphus	2021
Fönster & Balkonger	2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt- Fönster	246 064

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	2024
Torben Timmermann	Ledamot	2024
Stefan Nilsson	Ledamot	2024
Mattias Andersson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antti Ahokas	Suppleant	2024
Vilhelm Pihl	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Nettelbladh	Valberedning (sammankallande)	2024
David Egonson	Valberedning	2024

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. Under året har förening mottagit el-stöd om 12 190 kr från staten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 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 höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 989	1 956	1 935	1 931	1 879
Rörelsens intäkter	2 057	3 848	2 007	1 986	1 927
Resultat efter finansiella poster*	102	-3 464	-3 711	444	-1 482
Årets resultat	102	-3 464	-3 711	444	-1 482
Resultat exkl avskrivningar	421	-3 145	-3 395	757	-1 168
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-254	-3 799	-4 005	147	-1 740
Balansomslutning	48 468	48 205	49 300	53 027	52 589
Årets kassaflöde	595	-796	-3 509	750	835
Soliditet %*	53	53	59	62	61
Likviditet %	15	29	305	72	1 156
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	40	78	78	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	797	797	797	792	778
Driftkostnader kr/kvm	473	2 780	2 038	312	1 122
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	368	325	363	312	331
Energikostnad kr/kvm*	224	204	195	161	181
Underhållsfond kr/kvm	182	0	0	259	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	287	278	259	259	243
Sparande kr/kvm*	284	1 118	231	322	295
Ränta kr/kvm	160	130	113	113	123
Skuldsättning kr/kvm*	9 427	9 476	8 462	8 492	8 516
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 348	11 407	10 186	10 222	10 251
Räntekänslighet %*	14,2	14,3	12,8	12,9	13,2

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 776 061	2 014 352	0	-6 813 703	-3 463 824
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 463 824	3 463 824
Reservering underhållsfond			675 000	-675 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-246 064	246 064	
Årets resultat					102 209
Vid årets slut	33 776 061	2 014 352	428 936	-10 706 463	102 209

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 277 527
Årets resultat	102 209
Årets fondreservering enligt stadgarna	-675 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 064
Summa	-10 604 254

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-10 604 254**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	1 988 517	1 956 423	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 418	1 891 315	
Summa rörelseintäkter		2 056 935	3 847 738	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 111 459	-6 536 635	
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 473	-118 529	
Personalkostnader	Not 6	-45 291	-42 462	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-319 177	-319 177	
Summa rörelsekostnader		-1 582 400	-7 016 803	
Rörelseresultat		474 534	-3 169 064	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 858	10 764	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-376 184	-305 523	
Summa finansiella poster		-372 326	-294 759	
Resultat efter finansiella poster		102 209	-3 463 824	
Årets resultat		102 209	-3 463 824	

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 922 836	47 235 949
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	76 301	82 366
Summa materiella anläggningstillgångar		46 999 138	47 318 315
Summa anläggningstillgångar		46 999 138	47 318 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	20 218
Övriga fordringar	Not 13	13 094	14 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 837	66 065
Summa kortfristiga fordringar		87 931	101 217
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 380 621	785 404
Summa kassa och bank		1 380 621	785 404
Summa omsättningstillgångar		1 468 552	886 620
Summa tillgångar		48 467 690	48 204 935

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 790 413	35 790 413
Fond för yttre underhåll		428 936	0
Summa bundet eget kapital		36 219 349	35 790 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 706 463	-6 813 703
Årets resultat		102 209	-3 463 824
Summa fritt eget kapital		-10 604 254	-10 277 527
Summa eget kapital		25 615 095	25 512 886
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 007 925	19 663 125
Summa långfristiga skulder		13 007 925	19 663 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 155 100	2 615 000
Leverantörsskulder		330 003	76 945
Övriga skulder	Not 17	21 848	19 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	337 719	317 192
Summa kortfristiga skulder		9 844 670	3 028 924
Summa eget kapital och skulder		48 467 690	48 204 935

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	102 209	-3 463 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	319 177	319 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 386	-3 144 647
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	13 286	-19 599
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	275 646	-16 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	710 317	-3 180 749
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-115 100	2 384 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 100	2 384 900
Årets kassaflöde	595 217	-795 849
Likvidamedel vid årets början	785 404	1 581 253
Likvidamedel vid årets slut	1 380 621	785 404
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter (tak, el)	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Tillkommande utgifter (värmeväxlare)	Linjär	21
Installationer (taggsystem)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 507 380	1 507 380
Hyror, bostäder	417 047	384 601
Hyror, lokaler	64 090	64 442
Summa nettoomsättning	1 988 517	1 956 423

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	49 920	49 920
Övriga avgifter	300	4 200
Övriga ersättningar	5 409	9 904
Fakturerade kostnader	0	1 825 794
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Erhållna statliga bidrag	12 190	0
Övriga rörelseintäkter	600	1 500
Summa övriga rörelseintäkter	68 418	1 891 315

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-246 064	-5 772 778
Reparationer	-31 563	-38 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 684	-47 864
Försäkringspremier	-35 990	-32 184
Kabel- och digital-TV	-50 086	-48 195
Serviceavtal	-7 947	-1 262
Obligatoriska besiktningar	-8 635	-10 807
Snö- och halkbekämpning	-17 071	-3 377
Drift och förbrukning, övrigt	-6 848	0
Förbrukningsinventarier	-20 842	-10 748
Vatten	-92 797	-78 938
Fastighetsel	-28 961	-49 982
Uppvärmning	-404 727	-349 599
Sophantering och återvinning	-34 249	-30 437
Förvaltningsarvode drift	-75 996	-62 105
Summa driftskostnader	-1 111 459	-6 536 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-72 131	-70 332
IT-kostnader	-1 292	-1 425
Arvode, yrkesrevisorer	-22 298	-22 557
Övriga förvaltningskostnader	-1 423	-1 612
Kreditupplysningar	-461	-691
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 200	-11 109
Representation	0	-913
Konsultarvoden	-1 183	-3 237
Bankkostnader	-2 570	-2 550
Övriga externa kostnader	-917	-4 103
Summa övriga externa kostnader	-106 473	-118 529

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-37 150	-35 500
Sociala kostnader	-8 141	-6 962
Summa personalkostnader	-45 291	-42 462

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-260 986	-260 986
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 127	-52 127
Avskrivning Installationer	-6 064	-6 064
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-319 177	-319 177

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 439	10 381
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	83	7
Övriga ränteintäkter	337	376
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 858	10 764

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-376 184	-305 367
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-156
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-376 184	-305 523

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-2 565 937	-2 304 952
Tillkommande utgifter	-593 276	-541 148
	-3 159 213	-2 846 100

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

	-3 472 326	-3 159 213
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	46 922 836	47 235 949
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	27 925 874	28 186 860
Mark	17 298 448	17 298 448
Tillkommande utgifter	1 698 514	1 750 641

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	41 176 000	41 176 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 918 000</i>	<i>20 918 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 258 000</i>	<i>20 258 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 051	49 051
Installationer	90 956	90 956
	140 007	140 007
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 007	140 007
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-49 051	-49 051
Installationer	-8 591	-2 527
	-57 642	-51 578
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-6 064	-6 064
	-6 064	-6 064
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-49 051	-49 051
Installationer	-14 655	-8 591
	-63 706	-57 642
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 301	82 366
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	76 301	82 366
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	0	20 218
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	20 218
Not 13 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	212	2 032
Skattekonto	12 882	12 545
Momsfordringar	0	356
Summa övriga fordringar	13 094	14 933

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 094	35 990
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 194	17 565
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 550	12 392
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	118
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 837	66 065

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	807 693	4 955
Transaktionskonto	572 928	780 449
Summa kassa och bank	1 380 621	785 404

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 163 025	22 278 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 100	-115 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 064 000	-2 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 007 925	19 663 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,42%	2024-09-30	2 500 000	0	0	2 500 000
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-01-30	6 564 000	0	24 000	6 540 000
STADSHYPOTEK	1,44%	2024-01-30	6 588 000	0	24 000	6 564 000
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-09-30	6 626 125	0	67 100	6 559 025
Summa			22 278 125	0	115 100	22 163 025

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 100 samt omförhandla två lån på totalt 9 064 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 007 925 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	21 075	21 075
Skuld för moms	326	-1 288
Skuld sociala avgifter och skatter	447	0
Summa övriga skulder	21 848	19 787

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	25 266	24 394
Upplupna driftskostnader	10 235	0
Upplupna elkostnader	2 879	5 066
Upplupna vattenavgifter	7 879	0
Upplupna värmekostnader	61 054	50 843
Upplupna kostnader för renhållning	2 343	576
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	37 150	35 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 699
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 913	165 114
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 719	317 192

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 090 636	24 090 636

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars-Göran Olsson

Stefan Nilsson

Torben Timmermann

Mattias Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Tanja Jörgensen
Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516038510

Dokument

Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-24 14:51:44 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-04-25 09:40:58 CEST (+0200)

Initierare

Nina Lennarthson (NL)
Riksbyggen
nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signerare

Lars-Göran Olsson (LO)
Brf Paula 27
larsgolsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-GÖRAN OLSSON"
Signerade 2024-04-24 14:56:56 CEST (+0200)

Mattias Andersson (MA)
Brf Paula 27
mattias.l.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS ANDERSSON"
Signerade 2024-04-24 15:46:41 CEST (+0200)

Stefan Nilsson (SN)
Brf Paula 27
stef60nils@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN NILSSON"
Signerade 2024-04-24 23:17:52 CEST (+0200)

Torben Timmermann (TT)
Brf Paula 27
torben.mandrup.timmermann@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torben Mandrup Timmermann"
Signerade 2024-04-24 21:04:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516038510

Tanja Jörgensen (TJ)
Ernst & Young
Personnummer 198307045248
Tanja.Jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-04-25 09:40:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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 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 uppger, 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 2023 samt av förslaget 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 trygghetssätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516040367

Dokument

23 Revisionsberättelse Brf Paula 27
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-04-24 14:55:42 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-04-25 09:41:38 CEST (+0200)

Initierare

Nina Lennarthson (NL)
Riksbyggen
nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)
Ernst & Young
Tanja.Jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-04-25 09:41:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 skuldtynad 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 20,6 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 planerliga 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 offentligrättsliga regler 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 offentligrättsliga regler 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.

Bostadsrättsföreningen Paula 27

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

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

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

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

