

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Paula 27
Org. nr: 769609-0112



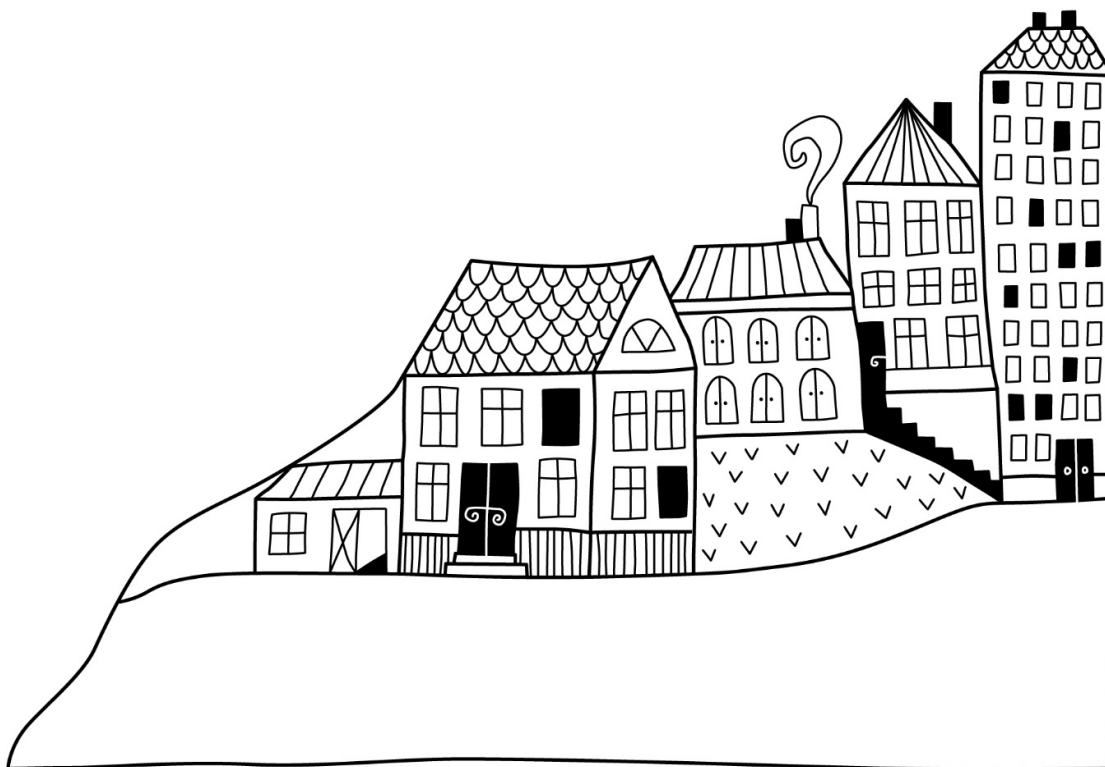


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Paula 27 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 2024-12-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 324% till 333%.

I resultatet ingår avskrivningar med 859 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 589 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
Total lokalarea	49 m ²

Årets taxeringsvärde	45 396 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 037 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Instantly AB	49	2028-04-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,59 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen 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 41 tkr och planerat underhåll för 43 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.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-10-22 och visar på ett underhållsbehov för planerat underhåll och komponenter på 738 tkr per år för de närmaste tio åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen över tid ligger på 738 tkr (321 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 265 tkr och motsvarar rekommenderad avsättning för planerat underhåll om 115 kr/kvm.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Byte värmväxlare	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
Fönster	2023
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	42 643



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Andersson	Ordförande	2027
Stefan Nilsson	Sekreterare	2027
Torben Timmermann	Vice ordförande	2026
Oscar Fowelin	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Hansson	Suppleant	2027
Antti Ahokas	Suppleant	2027
Johan Malmgren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tanja Jörgensen	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Nettelbladt	2026
Agneta Schrevelius	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till redovisning enligt K3-regelverket. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 %

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 835 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 262	2 163	2 044	3 846	2 007
Rörelsens intäkter	2 262	2 164	2 057	3 848	2 007
Resultat efter finansiella poster*	-270	206	102	-3 464	-3 711
Årets resultat	-270	206	102	-3 464	-3 711
Resultat exkl. avskrivningar	151	525	421	-3 145	-3 395
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-114	-186	-254	-3 799	-4 005
Balansomslutning	48 060	48 303	48 468	48 205	49 300
Årets kassaflöde	597	147	595	-796	-3 509
Soliditet %*	52	53	53	53	59
Likviditet %	32	10	15	29	305
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	74	75	76	40	78
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	860	828	797	797	797
Driftkostnader kr/kvm	402	381	473	2 780	2 038
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	384	381	368	325	363
Energikostnad kr/kvm*	240	230	224	204	195
Underhållsfond kr/kvm	616	485	182	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	113	302	287	278	259
Sparande kr/kvm*	82	223	284	1 118	231
Ränta kr/kvm	225	248	160	130	113
Skuldsättning kr/kvm*	9 325	9 378	9 427	9 476	8 462
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 225	11 289	11 348	11 407	10 186
Räntekänslighet %*	13,0	13,6	14,2	14,3	12,8

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på övergången till K3-regelverket då de ej kassaflödespåverkande posterna om avskrivning ökat. Årets kassaflöde har varit positivt och föreningen har även höjt årsavgifterna med 6% för att ytterligare stärka sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 776 061	2 014 352	1 139 936	-11 315 254	206 128
Disposition enl. årsstämmobeslut				206 128	-206 128
Reservering underhållsfond			265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			42 643	-42 643	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-269 770
Vid årets slut	33 776 061	2 014 352	1 447 579	-11 416 769	-269 770

Förändringar i eget kapital

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 109 126
Årets resultat	-269 770
Årets fondreservering enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-42 643
Summa	-11 686 538

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-11 686 538**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 646	2 163 138
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	840
Summa rörelseintäkter		2 262 006	2 163 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−944 526	−896 233
Övriga externa kostnader	Not 5	−167 227	−143 321
Personalkostnader	Not 6	−45 552	−42 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−858 965	−319 177
Summa rörelsekostnader		−2 016 271	−1 401 480
Rörelseresultat		245 735	762 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 782	26 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−529 287	−582 479
Summa finansiella poster		−515 505	−556 370
Resultat efter finansiella poster		−269 770	206 128
Årets resultat		−269 770	206 128



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 756 822	46 609 723
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	64 173	70 237
Summa materiella anläggningstillgångar		45 820 995	46 679 961
Summa anläggningstillgångar		45 820 995	46 679 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	1 443
Övriga fordringar	Not 13	13 423	13 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	100 012	80 830
Summa kortfristiga fordringar		113 435	95 503
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 125 093	1 527 924
Summa kassa och bank		2 125 093	1 527 924
Summa omsättningstillgångar		2 238 528	1 623 427
Summa tillgångar		48 059 523	48 303 388



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 790 413	35 790 413
Fond för yttre underhåll		1 447 579	1 139 936
Summa bundet eget kapital		37 237 992	36 930 349
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 416 768	-11 315 254
Årets resultat		-269 770	206 128
Summa fritt eget kapital		-11 686 538	-11 109 126
Summa eget kapital		25 551 453	25 821 223
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 412 000	6 424 825
Summa långfristiga skulder		15 412 000	6 424 825
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 510 825	15 623 100
Leverantörsskulder		132 770	89 388
Skatteskulder		2 888	854
Övriga skulder	Not 17	69 063	24 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	380 523	319 898
Summa kortfristiga skulder		7 096 070	16 057 340
Summa eget kapital och skulder		48 059 523	48 303 388



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	245 735	762 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	858 965	319 177
	1 104 700	1 081 675
Erhållen ränta	230	26 109
Erlagd ränta	-521 947	-569 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582 983	538 630
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 380	-7 572
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	143 665	-268 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 269	262 403
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-125 100	-115 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 100	-115 100
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	597 169	147 303
Likvida medel vid årets början	1 527 924	1 380 621
Likvida medel vid årets slut	2 125 093	1 527 924



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstid på anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	160
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	100
Hiss	Linjär	40
Entrepertier	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	30
Dörrar	Linjär	15
Tvättstuga	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 630 392	1 567 692
Hyror, bostäder	478 138	446 487
Hyror, lokaler	81 162	78 022
Kabel-tv-avgifter	49 920	49 920
Övriga avgifter	1 600	900
Övriga ersättningar	20 437	20 126
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-9
<i>*i årsavgiften ingår vatten och värme</i>		
Summa nettoomsättning	2 261 646	2 163 138

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	840
Summa övriga rörelseintäkter	360	840

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-42 643	0
Reparationer	-40 799	-56 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 784	-50 750
Försäkringspremier	-48 210	-43 094
Kabel- och digital-TV	-51 413	-52 160
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 164	0
Serviceavtal	0	-6 209
Obligatoriska besiktningar	-6 204	-18 253
Snö- och halkbekämpning	-11 073	-15 495
Förbrukningsinventarier	-16 091	-14 919
Vatten	-107 414	-108 874
Fastighetsel	-30 981	-29 806
Uppvärmning	-426 356	-402 732
Sophantering och återvinning	-18 850	-22 355
Förvaltningsarvode drift	-76 544	-75 113
Summa driftskostnader	-944 526	-896 233



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-83 078	-76 851
IT-kostnader	-2 029	0
Arvode, yrkesrevisorer	-28 700	-23 365
Övriga förvaltningskostnader	-2 182	-12 638
Kreditupplysningar	-849	-1 428
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 730	-16 044
Representation	-378	0
Kontorsmateriel	0	-460
Telefon och porto	-71	-68
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Konsultarvoden	-34 365	-8 906
Bankkostnader	-2 726	-3 075
Övriga externa kostnader	-1 109	-486
Summa övriga externa kostnader	-167 227	-143 321

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-36 400	-33 150
Sociala kostnader	-9 152	-9 599

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-852 901	-260 986
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-52 127
Avskrivning Installationer	-6 064	-6 064
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-858 965	-319 177

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 552	25 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	89
Övriga ränteintäkter	193	348
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 782	26 109

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-529 287	-582 479
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-529 287	-582 479

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-2 826 923	-2 565 937
Tillkommande utgifter	-697 560	-645 403
	-3 524 483	-3 211 340
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-852 901	-260 986
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-52 127
	-852 901	-313 113
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 377 384	-3 524 453
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 756 822	46 922 836
Varav		
Byggnader	28 458 374	27 925 874
Mark	17 298 448	17 298 448
Tillkommande utgifter	0	1 698 514
 Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	40 200 000
Lokaler	837 000	837 000
Totalt taxeringsvärde	41 037 000	41 037 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 088 000</i>	<i>23 088 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 949 000</i>	<i>17 949 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 051	49 051
Installationer	90 956	90 956
	140 007	140 007
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 007	140 007
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-49 051	-49 051
Installationer	-20 719	-14 655
	-69 770	-63 706
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-6 064	-6 064
	-6 064	-6 064
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-49 051	-49 051
Installationer	-26 783	-20 719
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 834	-69 770
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 173	70 237
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	64 173	70 237
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 443
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 443
Not 13 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 423	13 230
Summa övriga fordringar	13 423	13 230



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 552	0
Förutbetalda försäkringspremier	51 356	48 210
Förutbetalda driftkostnader	2 250	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 894	19 974
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 841	12 646
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 012	80 830

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	833 365	833 365
Transaktionskonto	1 291 728	694 559
Summa kassa och bank	2 125 093	1 527 924

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	21 922 825	22 047 925
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 000	-67 100
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 424 825	-15 556 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 412 000	6 424 825

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,36%	2025-01-30	6 540 000,00	-6 540 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-01-30	6 516 000,00	-6 516 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2025-03-31	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-09-30	6 491 925,00	0,00	67 100,00	6 424 825,00
SWEDBANK	2,76%	2027-01-25	0,00	13 056 000,00	45 000,00	13 011 000,00
SWEDBANK	2,99%	2027-03-25	0,00	2 500 000,00	13 000,00	2 487 000,00
Summa			22 047 925,00	0,00	125 100,00	21 922 825,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån hos Stadshypotek om 6 424 825kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	38 676	0
Mottagna depositioner	21 075	21 075
Skuld för moms	2 752	3 025
Clearing	6 560	0
Summa övriga skulder	69 063	24 100

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 102	12 700
Upplupna räntekostnader	45 931	38 591
Upplupna driftskostnader	0	3 814
Upplupna elkostnader	2 655	2 963
Upplupna vattenavgifter	9 517	8 981
Upplupna värmekostnader	54 397	53 128
Upplupna kostnader för renhållning	1 173	1 861
Upplupna revisionsarvoden	26 000	22 200
Upplupna styrelsearvoden	41 700	40 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 944	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 104	135 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 523	319 898

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 090 636	24 090 636

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mattias Andersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Torben Timmermann,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Oscar Fowelin,

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Tanja Jörgensen

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557576661735

Document

Årsredovisning Brf Paula 27 2025 för signering
Main document
23 pages
Initiated on 2026-04-28 13:11:06 CEST (+0200) by
Alexander Gyllenstierna (AG)
Finalised on 2026-05-04 08:04:05 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)
Riksbyggen
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS
ANDERSSON"
Signed 2026-04-28 13:16:35 CEST (+0200)

Oscar Fowelin (OF)
fowelin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OSCAR
FOWELIN"
Signed 2026-04-29 19:25:36 CEST (+0200)

Stefan Nilsson (SN)
stef60nils@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN
NILSSON"
Signed 2026-04-28 17:25:58 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Torben
Mandrup Timmermann"
Signed 2026-04-29 05:56:06 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576661735

Tanja Jörgensen (TJ)
tanja.jorgensen@bakertilly.se



The name returned by Swedish BankID was "TANJA
JÖRGENSEN"
Signed 2026-05-04 08:04:05 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Paula 27

Org.nr. 769609-0112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Paula 27 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Paula 27 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt § 68 i stadgarna ska bostadsrättsföreningen ha två revisorer och 1-2 revisorssuppleanter. Vid den senast hållna ordinarie årsstämma valdes endast en revisor.

Enligt 5 kap 12 § Lag om ekonomisk förening ska styrelsen kalla till extra föreningsstämma om styrelsen anser att det finns skäl att hålla en stämma före nästa ordinarie stämma.

Då stadgarna föreskriver två revisorer och 1-2 revisorssuppleanter borde styrelsen ha kallat till en extra föreningsstämma för att på sådan stämma kunna komplettera revisorsvalet i enlighet med föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tanja Jörgensen

Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557576882340

Document

001 Revisionsberättelse 2025 Paula 27

Main document

2 pages

Initiated on 2026-04-30 09:42:59 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2026-05-04 08:05:15 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Tanja Jörgensen (TJ)

tanja.jorgensen@bakertilly.se



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"

Signed 2026-05-04 08:05:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 innehas 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, fastighetsservice 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 planensliga 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.

BRF Paula 27

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

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

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

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

