



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**BRF  
PAVILJONGEN  
I LIMHAMN**

Styrelsen för Brf Paviljongen i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

Föreningens 11:e verksamhetsår

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2007 med inflyttning augusti 2009 på fastigheten Limhamn 150:385 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetens adress är Kalkstensvägen 3, 5, 7, 9, 11 och 13.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, fram till 30 september 2020 hos Trygg-Hansa därefter hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för de boendes lägenheter.

Föreningen har 129 bostadslägenheter, lokaler för gemensamma aktiviteter, Spa, restaurang och garage. Föreningen har även 3 övernattningslägenheter. Per den 1 juni 2020 övertogs uthyrningen av garage- och parkeringsplatserna: 65 garageplatser, 4 MC-platser i garage och 53 utomhusplatser varav 13 är gästparkeringar.

Total lägenhetsyta 10 816 m<sup>2</sup>  
Total lokalyta 5 382 m<sup>2</sup>  
Lägenheternas medelyta 84 m<sup>2</sup>

Under året har 9 (13) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 165 (163) medlemmar i 129 lägenheter. Styrelsen träffar samtliga nya köpare före beviljande av medlemskapet för ömsesidig presentation och information.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Oavsett antalet medlemmar som nyttjar bostadsrätten skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst.

Ordinarie föreningsstämma fick genomföras via poströstning med anledning av COVID -19. Stämman hölls den 17 juni och 101 röstberättigade medlemmar deltog på stämman. Då ärenden bordlades på första föreningsstämman den 17 juni fick föreningen ha en andra kompletterande stämma där dessa frågor togs upp. Den fortsatta stämman genomfördes den 15 juli och 91 röstberättigade medlemmar deltog, 77 genom poströster och 14 med fysiska röster. På ordinarie stämman genomfördes första beslutet om ändring av föreningens stadgar.

S  
K

Brf Paviljongen i Limhamn  
Org.nr 769616-7266

Extra föreningsstämma hölls den:

23 januari 2020 för komplettering av nya styrelsemedlemmar. 66 röstberättigade medlemmar deltog.  
20 augusti 2020 för beslut om ändring av föreningens stadgar. Vid andra beslutet deltog 91 röstberättigade medlemmar, 74 genom poströster och 17 med fysiska röster

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande	Ingrid Aspegren	Avgick 20-01-23
	Christine Brimaro Thore	Fr.o.m. 20-01-23
Vice ordförande	Mats Gustafsson	Fr.o.m. 20-01-23
Sekreterare	Kristina Fredin	Avgick 20-06-17
Ledamot	Kenneth Daneskär	Sekreterare t.o.m. 20-11-30
Ledamot	Johanna Dansk	Sekreterare fr.o.m. 20-11-30
Ledamot	Fredrik Magnusson	
Ledamot	Jörgen Håkansson	Fr.o.m. 20-06-17
Ledamot	Ümer Anday	Fr.o.m. 20-06-17
Ledamot	Kjell Elmegren	Avgick 20-04-14
Suppleant	Kenneth Jonsson	Fr.o.m. 20-01-23

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Magnusson, Kenneth Daneskär och Johanna Dansk samt suppleanten Kenneth Jonsson.

Four Gardens AB valde att inte utse en ordinarie ledamot eller suppleant till styrelsen, som de hade rätt till enligt föreningens stadgar (fram tills ändringen av stadgarna).

Styrelsen har under året hållit 35 protokollförda sammanträden (19 före ordinarie stämma och 16 efter). Styrelsen representerar även föreningen i möten med 4F (fyra föreningar), Brukarrådet (fram till maj 2020) samt i Fastighetsgruppen.

Under året har delar av styrelsen deltagit i följande kurser och utbildningar via Bostadsrätterna: Nyttan med stadgarna, Underhållsplan, upphandling och finansiering, Minimera riskerna som hyresvärd, Hålla stämma i kristider, Att omfördela ytor i föreningen, Bättre kommunikation - mindre konflikter, Köpa teknisk förvaltning, Möjlighet till laddstolpar, Entreprenadjuridik och Miljötänk i föreningen.

Styrelsen har anordnat ett informationsmöte med fokus på solceller och gett ut 25 informationsbrev/Brf Paviljongen Informerar. Styrelsen har genomfört enkätundersökning som underlag till det framtida servicekonceptet. Styrelsen anordnade "Lövens dagar" och höststädning/förrådsrensning i samband med hyra av containrar.

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Lars Johansson har varit extern revisor. Föreningsvald revisor har varit Hans Rydhög och föreningsvald revisorssuppleant har varit Christine Smedjer.

Valberedning har varit Lars Svensson, Petra Hult och Lisbeth Johnsson som sammankallande.

S  
R

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Four Gardens AB (servicebolaget) hyrde delar av Paviljongens fastighet (gemensamhetsytorna) och stod för skötsel av trädgård, garage- och parkering samt ansvarade för leverans av avtalad service till Paviljongen och de tre grannföreningarnas medlemmar. Hyresavtalet med "servicebolaget" förverkades efter obetald hyra i april månad. Four Gardens AB ansökte om konkurs 6 maj och konkursförvaltaren lämnade lokalerna till föreningens förfogande den 18 maj. En krögare hyrde restaurangen i andra hand av Four Gardens från början av året. I samband med förverkande av Four Gardens hyresrätt så förlorade även andrahandshyresgästen sitt avtal, restaurangen lämnades till föreningens förfogande den 10 oktober.

Delphi advokatbyrå har anlåtats som affärsjuridiskt stöd under året. Förhandlingar gällande Tillgänglighetsavtalet mellan föreningen och övriga tre föreningar som är anslutna till det har pågått sedan maj, Paviljongen har företrätts av Delphi advokatbyrå.

Omläggning av lås efter överlämnandet av lokalerna. Övertag av administrering och hantering av passersystemet och kameraövervakningssystemet i fastigheten. Uppgradering av kameraövervakningssystem utförd.

Övertag av uthyrning av garage- och parkeringsplatser, inventering av platserna, utökning av utomhusplatser, nya avtal mellan föreningen och medlemmarna tecknade. Digital och transparent köhantering införd via HSB. Rutiner för utfärdande av betalningsanmaning enligt lag (1984:318) om kontrollavgift vid olovlig parkering framtagna. Nya parkeringsskyltar uppsatta.

Övertag av uthyrning av övernattningsrum; administrativa bokningsrutiner framtagna, skötselrutiner framtagna, betallösning via Swish-konto kopplat till föreningen via HSB/Nordea.

Övertag av elabonnemang SPA.

Föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA) har utvidgats genom övertaget av driften. Åtgärder har vidtagits i övernattningsrummen. En översyn av hela SBA har påbörjats under året och en handlingsplan för fler förebyggande och förhindrande åtgärder under 2021 är framtagna.

Uppskattningsvis 3500 manstimmar från frivilliga medlemmar, utöver anlätade entreprenörer, har bidragit till återställande av hyresgästens tidigare bristande skötsel och underhåll:

- Övertag av skötsel av trädgård och övriga uteområden. Rabatter har rensats, häckar, buskar och gräsmattor har klippts. Omplanteringar och nyplantering av växter och lökar har skett.
- Skötsel och underhåll av utomhusområdet på SPA inkluderat rengöring av stenplattor, staket, trädäck och möbler. Renovering av utebelysning SPA och omvandling av tidigare rabatt med vacker sten.
- Tömning, rengöring och underhållsåtgärder utförda i Romerska badet, Jacuzzi och inomhuspoolen. Omfogning ångbastun, duschutrymmen och delar av golv. Rengöring och service på gymutrustning inkluderat utbyte av trasiga reservdelar.
- Storstädning och fönsterputsning av alla tidigare hyrda ytor och övertag av löpande städning i gemensamhetslokalerna. Initial grovstädning i garaget. Målning av golv i trädgårdsskjul och maskinrum.

Föreningen har godkänt nya stadgar.

Översyn av föreningens hantering av personuppgifter i enlighet med GDPR; gallring utförd, ny rutin för

Brf Paviljongen i Limhamn  
Org.nr 769616-7266

maillista införd och GDPR-brev till boende utformat och publicerat på hemsidan.

Administrering och säkerställande av filterbyte i samtliga lägenheters ventilationsaggregat.

Byte av kylmaskin till vinkällaren.

Service av tvättstugorna.

Garageport; service och byte av skenor. Översyn länsypump garage.

Sedumtaken har gödslats och toppdressats där behov funnits. Utredning och åtgärdsplanering av vattenläckor vid tidigare monterade UV-brunnar på taket (Victoria-huset) samt gamla avluftningsrör på Victoria-huset.

Påbörjat översyn av el- och belysningsystemet. Återställning och justering av tidsinställningar.

Fortsatt utredning av alternativa energilösningar för att minska föreningens driftkostnader för att bidra till en bättre miljö.

Utredning och kravställning på nytt låssystem/passersystem påbörjat.

Utredningar påbörjade enligt mandat från extrastämman.

Avtal - och leverantörsöversyn har genomförts. Vi har infört en inköbspolicy där varje krona ska omfattas av ett motiverat beslut. Inköspolicyn har inneburit ökad kostnadskontroll och kostnadsbesparingar. Tidigare har enskild ledamot i styrelsen fått beställa arbeten upp mot 10.000kr medförande att kostnadskontroll endast kunnat utföras i efterhand. Styrelsen tecknas av två och det omfattar alla avtal. Genom att välja bort entreprenörer och leverantören med oacceptabelt höga påslag på materiel och produkter säkras att föreningens pengar används kostnadseffektivt.

Avtalsarbete som kommer innebära lägre utgifter nästkommande år är främst omförhandling av administrativ förvaltning (HSB) samt uppsägningen av den tekniska förvaltningen (D-Syd). Avtalet med Telenor för TV och bredband förnyades i april med fördelaktigare hastighet och utbud. Internetabonnemang i gemensamhetslokalen adderades till föreningens avtal utan kostnad. Byte av försäkringsbolag har skett och omförhandling sker igen 2021. Gemensamt snöskottningsavtal är tecknat med grannförening, för fördelaktigare pris.

Föreningen har under året startat bolaget Kalksten Park och Spa AB. Syftet med bolaget är att det ska leverera service i ett nystartat boendekoncept. Då nystarten ännu ej har påbörjats, har verksamheten i bolaget begränsats till några få serviceområden, som upprätthållits oberoende av ett nytt boendekoncept. Föreningen äger samtliga aktier i bolaget. Aktiekapitalet är SEK 100 000. Det egna kapitalet är SEK 155 300 per 2020-12-31.

#### *Planerat underhåll 2021:*

Stam- och slamspolning.

Åtgärda vattenventiler som förhindrats under 2020 maa Covid -19.

Renovering av duschar i SPA.

Återställa biografen; projektor och ljudanläggning.

Försköningsprojekt rabatten huvudentrén.

Städning och ommålning av platser och nummer i garaget.

Cykelrensning.

4  
u

#### *Övrigt 2021:*

Fortsatt översyn av leverantörs- och serviceavtal, el- och belysningssystemet, nätverkssäkerhet och byte låssystem/passersystem. Fortsatt utredning enligt mandat från extrastämma.

När hyresavtalet med "servicebolaget" förverkades i april 2020 trädde delar av Tillgänglighetsavtalet (TA) i kraft. Följden av detta blev att de tre grannföreningarna som tidigare betalat för tillgängligheten via serviceavgiften till "servicebolaget", skulle ersätta Paviljongen för den tillgänglighet till fastighet som avtalet reglerar. Efter utdragna förhandlingar, om den ekonomiska ersättningen som övriga föreningar skulle betala enligt TA-avtalet, beslutades kvartal 1 2021 att en rättslig prövning och en hävning av TA var nödvändig - då återstart av service hindrades. Ett förlikningsavtal träffades med övriga föreningar och avtalet upphörde den 30 april 2021. Innebärande att övriga föreningar tillgänglighet till Brf Paviljongens fastighet upphört. Detta hindrar inte att nya avtal avseende tillgänglighet och service tecknas för framtiden

#### **Administrativ förvaltning**

HSB Malmö svarar för den administrativa förvaltningen av föreningen, inkluderande redovisning, bokslut, skatter, avgiftsaviseringar, överlåtelser, pantförskrivningar, fakturering, andrahands-uthyrningar, medlemsregister, digital köhantering för garage- och parkeringsplatser med mera.

#### **Underhållsplanen**

Under året har underhållsplanen uppdaterats. I enlighet med föreningens stadgar avsätter styrelsen det årliga genomsnittet till den yttre underhållsfonden.

#### **Ekonomi**

Styrelsen har under året påbörjat en systematisk genomlysning av föreningens ekonomi, infört ekonomirapporter för ekonomisk styrning och kontroll, infört inköspolicy och omförhandlat flera avtal som leder till minskade kostnader framgent. Föreningens ambition är att varje kostnad ska täckas av intäkterna. Föreningen är obelånad.

#### **Årsavgiften**

Mot bakgrund av att intäkterna inte täckte driftkostnaderna och årsavgifterna inte följt utvecklingen av ursprunglig ekonomisk plan ökades avgifterna två gånger under 2020. Även efter avgiftshöjningarna är avgiften/kvm vid slutet av 2020 endast 290 kr.

2020-01-01 beslutade styrelsen att höja avgiften med 10%.

Per den 2020-06-30 genomfördes en höjning om 40%.

Per den 2021-06-30 genomförs en höjning om 2%.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

§

1/21

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	7 606	5 676	5 614	5 489	5 557
Rörelsens kostnader	-10 883	-10 708	-9 033	-9 142	-9 319
Finansiella poster, netto	13	29	25	22	23
Rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster	445	-1 309	303	69	-39
Likvida medel & fin placeringar	3 853	3 609	4 505	5 000	4 829
Fond för yttre underhåll	1 471	1 120	1 006	961	740
Balansomslutning	530 580	534 248	538 772	542 624	546 099
Fastigheternas taxeringsvärde	223 300	223 300	187 642	187 642	187 642
Soliditet %	100	100	100	100	99
Avgift kr/kvm	290	220	220	214	212

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	554 523 642	1 119 615	-18 432 352	-5 002 856	532 208 049
Ianspråktagande år 2020 yttre fond		-44 344	44 344		0
Avsättning år 2020 yttre fond		396 000	-396 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-5 002 856	5 002 856	0
Årets resultat				-3 264 805	-3 264 805
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>554 523 642</b>	<b>1 471 271</b>	<b>-23 786 864</b>	<b>-3 264 805</b>	<b>528 943 244</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 786 864
årets förlust	-3 264 805
	<b>-27 051 669</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-27 051 669
	<b>-27 051 669</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

§  
K<sub>n</sub>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 605 680	5 675 719
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 605 680</b>	<b>5 675 719</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 319 399	-5 942 421
Övriga externa kostnader	4	-1 575 608	-788 451
Personalkostnader	5	-265 899	-254 154
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 722 475	-3 722 475
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 883 381</b>	<b>-10 707 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 277 701</b>	<b>-5 031 782</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 946	28 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50	-38
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>12 896</b>	<b>28 926</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 264 805</b>	<b>-5 002 856</b>

S  
Km



Brf Paviljongen i Limhamn  
Org.nr 769616-7266

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	525 702 483	529 424 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>525 702 483</b>	<b>529 424 958</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		100 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>525 802 483</b>	<b>529 424 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 231	258 763
Övriga fordringar	7	2 016 297	2 138 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	718 340	925 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 777 868</b>	<b>3 322 791</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 000 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 777 868</b>	<b>4 822 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>530 580 351</b>	<b>534 247 749</b>

S  
km

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 523 642	554 523 642
Yttre fond		1 471 271	1 119 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>555 994 913</b>	<b>555 643 257</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-23 786 864	-18 432 352
Årets resultat		-3 264 805	-5 002 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 051 669</b>	<b>-23 435 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>528 943 244</b>	<b>532 208 049</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		197 283	756 138
Skatteskulder		84 414	74 988
Övriga skulder		0	83 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 355 410	1 125 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 637 107</b>	<b>2 039 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>530 580 351</b>	<b>534 247 749</b>

S

Ma

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 264 805	-5 002 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 722 475	3 722 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>457 670</b>	<b>-1 280 381</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	288 732	-93 178
Förändring av kortfristiga skulder	-402 595	478 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>343 807</b>	<b>-895 109</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-100 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>243 807</b>	<b>-895 109</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 609 479	4 504 588
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 853 286</b>	<b>3 609 479</b>

S  
/hr

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

S  
M

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 139 962	2 378 832
Hysesintäkter lokaler	229 756	908 512
Hysesintäkter garage och p-plats	415 953	0
Intäkter TA-avtalet	171 256	0
Konsumtionsavgifter	785 149	1 873 808
Bredband	154 800	154 800
Kabel-TV	116 100	0
Övriga intäkter	526 119	359 767
Serviceavgifter	2 066 585	0
	<b>7 605 680</b>	<b>5 675 719</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 243 264	775 089
Löpande underhåll	569 484	1 076 739
Periodiskt underhåll	44 344	282 658
El	973 186	1 099 432
Uppvärmning	1 190 506	1 374 042
Vatten	390 081	413 728
Sophämtning	136 521	134 336
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	297 341	201 817
Övriga avgifter	474 672	584 580
	<b>5 319 399</b>	<b>5 942 421</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	200 285	153 700
Revisionskostnader externa	19 441	24 553
Övriga kostnader	1 355 882	610 198
	<b>1 575 608</b>	<b>788 451</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	189 200	186 000
Övriga förtroendevalda	22 000	20 000
Sociala kostnader	54 699	48 154
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>265 899</b>	<b>254 154</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 361 290	553 361 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>553 361 290</b>	<b>553 361 290</b>
Ingående avskrivningar	-23 936 332	-20 213 857
Årets avskrivningar	-3 722 475	-3 722 475
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 658 807</b>	<b>-23 936 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>525 702 483</b>	<b>529 424 958</b>
Taxeringsvärden byggnader	157 500 000	157 500 000
Taxeringsvärden mark	65 800 000	65 800 000
	<b>223 300 000</b>	<b>223 300 000</b>
Bokfört värde byggnader	405 702 071	409 424 546
Bokfört värde mark	120 000 412	120 000 412
	<b>525 702 483</b>	<b>529 424 958</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Aktuell skattefordran	0	10 838
Skattekonto	64 281	17 892
Avräkningskonto HSB Malmö ek.för.	1 853 287	2 109 479
Momsfordran	88 029	0
Övriga fordringar	10 700	0
	<b>2 016 297</b>	<b>2 138 209</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Konsumtionsavgifter	161 693	334 791
Serviceavgifter	0	242 704
Försäkringar	84 623	132 253
KabelTV och bredband	73 208	73 864
Övriga förutbetalda kostnader och upplupen intäkt	398 816	142 207
	<b>718 340</b>	<b>925 819</b>

### Not 9 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Räntesats %	Löptid	
HSB Malmö ek. för	0,770	12 mån	500 000
HSB Malmö ek. för	0,550	12 mån	1 000 000
HSB Malmö ek. för	0,300	3 mån	500 000
			<b>2 000 000</b>

§  
h<sub>2</sub>

Brf Paviljongen i Limhamn  
Org.nr 769616-7266

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen extern revisor	27 026	26 460
Upplupna styrelsearvode	212 472	79 112
Upplupna arbetsgivaravgifter	66 759	24 857
Upplupen fastighetsskötsel	27 105	26 315
Upplupen elkostnad	94 043	98 779
Upplupen värmekostnad	194 244	204 642
Upplupen renhållningskostnad	3 705	3 949
Förutbetalda hyror och avgifter	638 044	502 292
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	92 013	159 104
	<b>1 355 411</b>	<b>1 125 510</b>

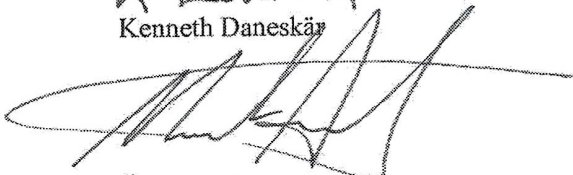
Limhamn 2021-05-21



Christine Brimaro Thore  
Ordförande



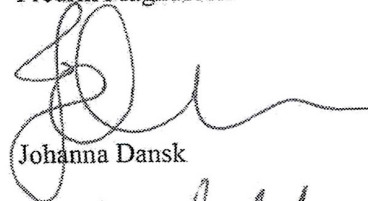
Kenneth Daneskär



Ümer Anday



Fredrik Magnusson



Johanna Dansk



Mats Gustafsson

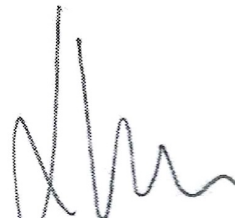
Jörgen Håkansson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21



Hans Rydhög  
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paviljongen i Limhamn, org.nr. 769616-7266

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paviljongen i Limhamn för år 2020.

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 december 2020 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 för föreningen.

### Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

§

Ma



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paviljongen i Limhamn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Delta 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:

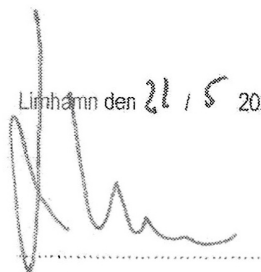
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 överträdelse 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.

Limhamn den 21/5 2021



Lars Johansson

Av föreningen vald revisor



Hans Rydhög

Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlægga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.