

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Paviljongen i Limhamn**

769616-7266

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Paviljongen i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

Föreningens 12: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 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 2 övernattningslägenheter och ett övernattningsrum. Föreningen har 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 16 (9) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 168 (165) 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 28 juni och 94 röstberättigade medlemmar deltog på stämman. Då ärenden bordlades på första föreningsstämman, genom minoritetsregeln för ren poströstningsstämma den 28 juni fick föreningen ha en andra kompletterande stämma där dessa frågor togs upp. Den fortsatta stämman genomfördes den 26 juli och 98 röstberättigade medlemmar deltog, 92 genom poströster och 6 med fysiska röster, varav 2 via fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls den 15 december för fyllnadsval samt för att behandla propositioner från styrelsen utifrån de utredningsmandat som stämma beslutat 2020 samt en begäran om extra stämma. Den extra stämman var en kombinerad fysisk och poströstningsstämma, 107 antal medlemmar deltog 62 genom poströster och 45 med fysiska röster varav 3 via fullmakt. Den fysiska stämman bordlade styrelsen propositioner.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande	Christine Brimaro Thore	Till 21-07-26 sedan från 21-10-09
Vice ordförande	Mats Gustafsson	Till 21-07-26
Ordförande	Mats Gustafsson	21-07-26 - 21-10-09
Ledamot	Mats Gustafsson	Avgick 21-10-18
Vice ordförande	Christine Brimaro Thore	21-07-26 21-10-09
Ledamot	Johanna Dansk	
Ledamot	Fredrik Magnusson	
Ledamot	Jörgen Håkansson	
Ledamot	Ümer Anday	
Ledamot	Kenneth Daneskär	Avgick 21-07-26
Suppleant	Kenneth Jonsson	Avgick 21-07-26
Ledamot	Siv Pierson	Från 21-07-26
Suppleant	Fredrik Bonnevier	Mellan 21-07-26 - 21-12-15
Ledamot	Fredrik Bonnevier	Från 21-12-15
Suppleant	Birgitta Olsson	Från 21-12-15

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christine Brimaro Thore, Jörgen Håkansson och Ümer Anday.

Styrelsen har under året hållit 24 protokollförda sammanträden (14 före ordinarie stämma och 10 efter).

Under året har delar av styrelsen deltagit i följande kurser och utbildningar via Bostadsrätterna och annan utbildningsanordnare: Lokaler i föreningen, Outnyttjade ytor i föreningen, Mark upplåtelse och byggnation, Trygg miljö i föreningen, Kamerabevakning och integritet, Teknisk och Kemisk bassängdrift (för driftsansvariga), Rengöring och hygien på offentliga bad, Bassängbad nya riktlinjer gällande miljö- och hälsa (för verksamhetsansvarig) och Föreningens ansvar för egenkontroll.

Styrelsen har anordnat ett informationsmöte (uppdelat på tre dagar) inför extrastämma och gett ut 26 informationsbrev/Brf Paviljongen Informerar. Styrelsen har genomfört enkätundersökning som underlag till förhandlingarna om tre andra föreningar tillgänglighet till fastigheten.

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 fram till 21-07-26, därefter Henrik Holmqvist i rollen som revisorssuppleant.

Valberedning har varit Lisbeth Johnsson som sammankallande, Petra Hult och Lars Svensson. Christer Mårtensson trädde in efter Lars 21-07-26.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Flertal åtgärder utförda kopplat till fastighetens väsentliga funktioner gällande ventilation, styrsystem, kylar, pumpar m.m. i enlighet med uppdaterad underhållsplan. Separat underhållsplan upprättat till SPA och Restaurang.

Stam- och slamspolning utförd i hela fastigheten inkluderat alla lägenheter. Åtgärder för identifierade brister i stammar som konstaterats vara ej åtgärdade byggfel. Länspump i garage utbytt till två pumpar för att minimera framtida översvämning.

Förebyggande och förhindrande åtgärder kopplat till föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Översyn av alla brandsläckare i fastigheten och rökluckor genomförd. Brandskyddsutredning i garage och plan för att möjliggöra fler laddplatser.

Filterbyte i fastighetens alla ventilationsaggregat, inkluderat gym, SPA och Restaurang. Inköp och administrering av erbjudande till boende för att byta filter i respektive lägenhets ventilationsaggregat.

Service av tvättstugorna. Ny motor i torkskåp i 5:an och åtgärder i fläkt i torktumlaren. Utförd service även på tvätt och torktumlare som nyttjas av hyresgäster i SPA.

Sedumtaken och gräsytona har gödslats. Genomgång av alla träd och buskar och upplagd plan för beskärning under 2021 och 2022.

Plantering av häck vid huvudentrén och 7:an. Fortsatta förbättringsarbeten och anläggning av rabatter vid Restaurangen, 3, 7 och 11. Jordförbättring i alla rabatter. Beskärning av buskar och mindre träd, etapp 1. Inköp av hjulhacka och lövsamlare för att underlätta trädgårdsarbetet.

Trädäck vid Loungen rengjorts. Bänkar och grillbord har oljats in. Fontäner och Blå Lagunen har förbättringsmålats. Utemöblerna har förbättringsmålats. Källargolv har målats efter orsakad vattenskada. Föreningen har stått för grillkol och tändvätska samt gasolvärmarna vid Blå Lagunen.

Möbelpetserare fixat armstöd på karmstolar och sytt upp nya kuddar till Loungen. Plissegardiner uppsatta i övernattningsrum. Möbelyger tvättade.

Delphi advokatbyrå har anlåtats som affärsjuridiskt stöd under året samt företrätt Paviljongen i förhandlingar om Tillgänglighetsavtalet (TA). Förhandlingar om TA pågick mellan maj 2020 och april 2021 mellan föreningen och övriga tre föreningar berörda av avtalet. Paviljongen hävde Tillgänglighetsavtalet (TA) gentemot de tre föreningarna 2021-03-13, på grund av utebliven betalning enligt TA. Förhandlingarna ledde till en förlikning och de tre föreningarna betalade 75 % av det begärda beloppet (totalt: 884 324 SEK, varav 713 068 SEK under 2021). När TA upphörde 1 maj 2021 hade Paviljongen full förfoganderätt över "Gemensamhetsytorna", inklusive parken och hade inga formella hinder för att åter starta upp delar av service på gemensamhetsytorna för medlemmarna. Delphi har även anlåtats för avtalstvist/förlikning med tidigare teknisk förvaltare där rättsskyddet täckt delar av kostnaden.

Underhållsåtgärder utförda i Romerska badet, Jacuzzin och inomhuspoolen. Rengöring och service på gymtrustning inkluderat utbyte av trasiga reservdelar. Framtagning av egenkontrollsystem och rutiner för drift och skötsel av badanläggning efter nya föreskrifter från FHM. Anmälan till Miljöförvaltningen för drift av badanläggning med tillhörande ansvar för kemisk och teknisk vattenrening, inkluderat dagliga vattenprover, labb-prover, tillsyn med mera. Styrelsen har tagit verksamhetsansvar och driftsansvar i väntan på att stämman ska avgöra huruvida hyresgäst kan bedriva verksamhet för externa gäster eller inte i vår badanläggning. Återställande av och öppnande av SPA med hjälp av frivilliga krafter 90h per vecka och en SPA-värdinna på 40h per vecka. SPA-café med begränsat utbud.

Brf Paviljongen i Limhamn  
Org.nr 769616-7266

Två hyresavtal avseende behandlingsrum i SPA tecknades 2021-06-01. De två hyresavtalen för behandlingsrum uppsagda till den 2022-06-30. Hyresförhandlingar med övriga potentiella hyresgäster pausade i väntan på bordlagda stämmobeslut.

Tidigare hyresgästers (servicebolaget och deras andrahandshyresgäster) utrymmen inkluderat Restaurangen har tömts och rengjorts. Förhandlingar med potentiella hyresgäster till gemensamhetsytorna har gått i stå främst med anledning av pandemin.

Fortsatt översyn av fastighetens nätverk, inköp och installering av modernare utrustning för att öka nätverkssäkerheten. Indragning av nätverk för täckning i bottenvåningen på SPA. Uppgradering av kameror i garage och vinkällare.

Fortsatt utredning av alternativa energilösningar för att minska föreningens driftkostnader för att bidra till en bättre miljö. Fortsatt översyn av el- och belysningssystemet inkluderat genomförda energibesparingsåtgärder. Inköp av adapters för utbyte av dyra ljuskällor.

Utredning och kravställning på nytt låssystem/passersystem färdigställt, inväntas beslut från stämma för eventuell investering.

Utredningar enligt mandat från extrastämma, slutförda, inväntas beslut från stämma för eventuell fortsatt projektering och åtgärder.

Detaljplansändring inlämnad för del av föreningens markyta.

Fortsatt arbete med avtals- och leverantörsöversyn där entreprenörer och leverantören med oacceptabelt höga påslag på materiel och produkter väljs bort för att säkra att föreningens pengar används kostnadseffektivt. Avtalsarbete som kommer innebära lägre utgifter nästkommande år är främst omförhandling av städavtal och viss fastighetsskötsel estimerad besparing om SEK 70 000 på helår. Föreningens 6 elabonnemang sades upp och nytt tecknat med Telge Energi. Samarbetsavtal tecknat med God Service som ger alla bostadsrättsinnehavare förmånliga priser på ROT- och RUT-tjänster hänförligt till städning, fönsterputs och seniorservice 2022.

Nya avtalsområden avser städning i gemensamhetsytorna, SPA-värdinna, tidningar och magasin samt licenser för att visa film inkluderat TV, film och sportpaket till Biografen.

Höjning av årsavgift om 2% från och med 2022-04-01. Höjning av IMD-el med 30 öre per kWh förbrukad el från och med 2022-04-01. Gemensamhetsavgiften/Serviceavgiften bibehöll sänkt nivå till kvartal 3, då den höjdes i samband med SPA-öppningen.

Hyresavtal tecknat för Restauranglokalen fram till 2027-12-31.

*Planerat underhåll 2022:*

Åtgärd av sönderrostat ställning m.m. i avföringsgrop Victoria-huset, jan.

Byta duk och koppar på biljardbordet, jan.

Service av konditionsmaskiner gym, april.

Byte mattor löpband, april.

OVK, maj.

Efterföljande åtgärder OVK; isolera TA3, demontera TA1, förhöjda ljudnivåer i lägenheter.

Erbjudande om filter och filterbyte, maj.

Åtgärda vattenventiler som förhindrats maa Covid -19, löpande.

Byte av pumpor till utomhuspoolen, maj.  
Byte av slangor för klor/syra SPA, maj.  
Fastsättning mosaikplattor i pooler, maj/juni.  
Beskrining av träd, etapp 2, maj och juli.  
Påbörjas åtgärd mossa/alger entréer/fasader, juli.  
Installera råttstopp i avlopp Victoria-huset, juni.  
Erforderliga renoveringsarbeten i Restaurangen.  
Försköningsprojekt rabatten vid SPA.  
Byte av matta huvudentré och norra korridoren Victoria-huset.  
Städning och ommålning av platser och nummer i garaget.  
Försöka möjliggöra fler laddplatser i garaget enligt brandsskyddsutredning.  
Renovering/målning övernattningsrum.  
Cykelrensning.

### **Övrigt under räkenskapsåret**

Under året arrangerade medlemmar midsommarfest vid Blå Lagunen, Evenemangsfixarna anordnade Oktoberfest och tillsammans med styrelsen Adventsmingel med skönsång. Evenemangsfixarna planerar ett flertal arrangemang under 2022.

### **Administrativ förvaltning**

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

### **Underhållsplanen**

Under året har underhållsplanen uppdaterats efter genomgång av fastigheten. Underhållsplanen omfattar de mest prioriterade åtgärderna samt överblick av åtgärder inom de närmaste 5 åren. I enlighet med föreningens stadgar avsätter styrelsen det årliga genomsnittet till den yttre underhållsfonden.

### **Ekonomi**

Styrelsen har under året omförhandlat flera avtal som leder till minskade kostnader framgent. Föreningens ambition är att varje kostnad ska täckas av intäkterna.

#### *Kalksten Park och SPA AB (KPS)*

KPS bildades 2020 i syfte att verka som servicebolag i arbetet med då gällande serviceavtalet, mellan Brf Paviljongen och övriga tre föreningar som var knutna till konceptet (Brf Allén, Brf Bersån och Brf Pergolan), för att inte blanda ihop föreningens ekonomi med uthyrningsverksamheten av SPA, Lounge och Restaurang.

I dagsläget hyr KPS lokalerna av Brf Paviljongen. Servicekonceptet inkluderar idag endast Paviljongens medlemmar då beslut om övriga föreningar ska ges tillträde är lagt på is.

### **Årsavgiften**

Per den 2021-06-30 genomfördes en höjning om 2%

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	9 393	7 606	5 676	5 614	5 489
Rörelsens kostnader	-11 736	-10 883	-10 708	-9 033	-9 142
Finansiella poster, netto	16	13	29	25	22
Rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster	1 396	445	-1 309	303	69
Likvida medel & fin placeringar	5 716	3 853	3 609	4 505	5 000
Fond för yttre underhåll	1 569	1 471	1 120	1 006	961
Balansomslutning	528 540	530 580	534 248	538 772	542 624
Fastigheternas taxeringsvärde	223 300	223 300	223 300	187 642	187 642
Soliditet %	100	100	100	100	100
Avgift kr/kvm	342	290	220	220	214

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	554 523 642	1 471 271	-23 786 864	-3 264 805	<b>528 943 244</b>
Ianspråktagande år 2021 yttre fond		-300 582	300 582		<b>0</b>
Avsättning år 2021 yttre fond		398 000	-398 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-3 264 805	3 264 805	<b>0</b>
Årets resultat				-2 326 303	<b>-2 326 303</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>554 523 642</b>	<b>1 568 689</b>	<b>-27 149 087</b>	<b>-2 326 303</b>	<b>526 616 941</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 149 081
årets förlust	-2 326 303
	<b>-29 475 384</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-29 475 384
	<b>-29 475 384</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 393 364	7 605 680
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 393 364</b>	<b>7 605 680</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 141 839	-5 288 439
Övriga externa kostnader	4	-614 325	-1 606 568
Personalkostnader	5	-257 368	-265 899
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 722 475	-3 722 475
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 736 007</b>	<b>-10 883 381</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 342 643</b>	<b>-3 277 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 371	12 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 031	-50
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>16 340</b>	<b>12 896</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 326 303</b>	<b>-3 264 805</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	521 980 008	525 702 483
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>521 980 008</b>	<b>525 702 483</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>522 080 008</b>	<b>525 802 483</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		356 856	43 231
Övriga fordringar	7	1 744 234	2 016 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	358 858	718 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 459 948</b>	<b>2 777 868</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	4 000 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 459 948</b>	<b>4 777 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>528 539 956</b>	<b>530 580 351</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		554 523 642	554 523 642
Yttre fond		1 568 689	1 471 271
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>556 092 331</b>	<b>555 994 913</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-27 149 081	-23 786 864
Årets resultat		-2 326 303	-3 264 805
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-29 475 384</b>	<b>-27 051 669</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>526 616 947</b>	<b>528 943 244</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		517 887	197 283
Skatteskulder		13 341	84 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 391 781	1 355 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 923 009</b>	<b>1 637 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>528 539 956</b>	<b>530 580 351</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 326 303	-3 264 805
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>1 396 172</b>	<b>457 670</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		181 029	288 732
Förändring av kortfristiga skulder		285 874	-402 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 863 075</b>	<b>343 807</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-100 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 863 075</b>	<b>243 807</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 853 286	3 609 479
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 716 361</b>	<b>3 853 286</b>

## 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 2021.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	1 112 334	230 356
Hysesintäkter, garage och p-plats	705 998	415 953
Intäkter TA-avtalet	713 068	171 256
Årsavgifter bostäder	3 699 756	3 139 962
Serviceavgifter	1 924 883	2 066 585
Konsumtionsavgifter	588 212	785 149
Kabel-TV	154 800	116 100
Bredband	154 800	154 800
Övriga intäkter	339 513	525 519
	<b>9 393 364</b>	<b>7 605 680</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 272 562	1 212 304
Löpande underhåll	661 635	569 484
Periodiskt underhåll	300 582	44 344
El	1 082 330	973 186
Uppvärmning	1 399 134	1 190 506
Vatten	334 084	390 081
Sophämtning	132 032	136 521
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	301 211	297 341
Övriga avgifter	585 928	505 632
Gemensamhetsanläggning	1 086 696	0
	<b>7 156 194</b>	<b>5 319 399</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningskostnader	140 886	200 285
Revisionskostnader	19 699	19 441
Övriga kostnader	439 385	1 355 882
	<b>599 970</b>	<b>1 575 608</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	190 400	189 200
Övriga förtroendevalda	22 000	22 000
Sociala kostnader	44 968	54 699
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>257 368</b>	<b>265 899</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-27 658 807	-23 936 332
Årets avskrivningar	-3 722 475	-3 722 475
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 381 282</b>	<b>-27 658 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>521 980 008</b>	<b>525 702 483</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	401 979 596	405 702 071
Bokfört värde mark	120 000 412	120 000 412
	<b>521 980 008</b>	<b>525 702 483</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	13 252	64 281
Avräkningskonto HSB Malmö ek.för.	1 716 361	1 853 287
Momsfordran	35	88 029
Övriga fordringar	14 585	10 700
	<b>1 744 233</b>	<b>2 016 297</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 834	6 423
Förutbetald fastighetsförsäkring	68 013	84 623
Förutbetald kabel-TV och bredband	74 277	73 208
Upplupen elintäkt	175 771	161 693
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 963	392 393
	<b>358 858</b>	<b>718 340</b>

## Not 9 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Räntesats %	Löptid	Belopp
HSB Malmö ek. för	0,670	3 mån	500 000
HSB Malmö ek. för	0,680	12 mån	1 000 000
HSB Malmö ek. för	0,400	6 mån	500 000
HSB Malmö ek. för	0,460	12 mån	500 000
HSB Malmö ek. för	0,410	3 mån	500 000
HSB Malmö ek. för	0,400	3 mån	500 000
HSB Malmö ek. för	0,520	3 mån	500 000
			<b>4 000 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen extern revisor	27 600	27 026
Upplupna arvoden	156 185	212 472
Upplupen fastighetsförvaltning	104 450	27 105
Upplupen el	115 267	94 043
Upplupen värme	233 057	194 244
Upplupen sophämtning	5 893	3 705
Upplupna arbetsgivaravgifter	49 073	66 759
Övriga upplupna kostnader	3 721	92 013
Förutbetalda hyror och avgifter	696 534	638 044
	<b>1 391 780</b>	<b>1 355 411</b>

Limhamn

2022-06-12

Christine Brimaro Thore  
Ordförande

Fredrik Magnusson

Johanna Dansk

Ümer Anday

Siv Pierson

Jörgen Håkansson

Fredrik Bonnevier

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-06-13

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paviljongen i Limhamn för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, 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 vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Malmö den / 06 2022

.....  
Lars Johansson  
Av föreningen extern vald revisor

.....  
Hans Rydhög  
Av föreningen vald revisor