



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769616-7266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Limhamn 150:385	2009-08-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	3 390
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 833
65	garageplatser	0
4	garageplatser för MC	0
53	p-platser, varav 6 st gästplatser	0
Totalt 254 objekt		14 223

Av föreningens totalt 108 parkeringsplatser är 38 avsedda för elbilsladdning.
Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 46 st 2 rok, 73 st 3 rok, 9 st 4 rok.
Föreningen innehar två gästlägenheter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Hagman	Ordförande	2022-06-28	
Sven Börje Hall	Ledamot	2023-05-09	2024-06-03
Kenneth Daneskär	Ledamot	2022-06-28	
Iréne Torstensson	Ledamot	2023-05-09	2024-06-03
Iréne Torstensson	Suppleant	2024-06-03	
Mats Gustafsson	Ledamot	2022-06-28	2024-06-03
Mats Gustafsson	Suppleant	2024-06-03	
Gertrud Hedén	Ledamot	2023-05-09	
Fredrik Bonnevier	Ledamot	2022-01-03	
Birgitta Olsson	Ledamot	2024-06-03	
Joakim Goldmann	Ledamot	2024-06-03	
Joakim Goldmann	Suppleant	2022-06-28	2024-06-03
Jörgen Håkansson	Ledamot	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Olsson och Joakim Goldmann, samt suppleanter Mats Gustafsson och Iréne Torstensson.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Daneskär, Gertrud Hedén, Fredrik Bonnevier, Joakim Goldmann, Lars Hagman, och Jörgen Håkansson.

Revisorer har varit: Hans Rydhög med Henrik Holmqvist som suppleant valda av föreningen, samt av föreningen utsedd revisor hos L & L Revision o Konsult AB.

Valberedning har varit: Fredrik Ydell (sammankallande), Werner Uhlmann samt Fedra Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 82 röstberättigade medlemmar var representerade varav 10 via fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m 2024-04-01

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-30.

Tilluftsaggregat, TA

Under året har ett nytt tilluftsaggregat med värmeåtervinning avseende TA4, TA5 och TA6 för gemensamhetsytorna i Bibliotek, Lounge och Biograf upphandlats och driftsatts.

Laddpunkter för elbilar

Under året har 38 laddboxar installerats, varav 17 i garaget och 21 utomhus. Bidrag för investeringen har sökts från Naturvårdsverket vilket beräknas utbetalas under första halvan av 2025. Fr.o.m 2024-10-01 debiteras användaren kostnad för förbrukad el för billaddning med 3,75 kr kWh inklusive moms.

Restauranglokalen

Föreningen har sedan september 2023 avtal med en krögare som under 2024 fortsatt med sin verksamhet i huvudsak lunchservering och minnesstunder samt högtider i övrigt.

Underhållsplan

Arbetet med att uppdatera underhållsplanen har skett systematiskt under året. I enlighet med föreningens stadgar avsätter styrelsen medel till den yttre underhållsfonden. Såväl underhåll som besiktning av fastigheten har skett löpande under året.

Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt med genomlysning av föreningens ekonomi och upprättade av driftavtal med leverantörer. Föreningens ambition är att varje utgift ska täckas av intäkterna.

Helägda dotterbolaget Kalksten Park och Spa AB

Syftet med bolaget är att det ska leverera service inom ramen för ett definierat koncept. Alla boende i Brf Paviljongen i Limhamn (ägaren) deltar i koncept. Bolaget erbjuder också individuellt deltagande i konceptet till hushållen i tre grannföreningar; Brf Allén, Brf Bersån och Brf Pergolan.

Bolaget har under 2024, enligt avtal med Brf Paviljongen i Limhamn, levererat service på dess gemensamhetsytor. Detta gäller dels inomhusytor (Spa & Gym, Lounge, Biograf mfl), men även utomhusytor (Pool, Park mf).

Av totala antalet deltagare i Servicekonceptet utgör boende i Brf Paviljongen ca 60% och deltagare (individuellt) från övriga tre Brf ca 40%. Deltagande har under året kostat 1 100 kr per månad/deltagare.

Sedan oktober 2024 har Kalksten Park och Spa AB återtagit drift och verksamhetsansvar av Spa & Gym.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**Lägenhetsavgiften**

Styrelsen beslutade om att höja avgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Individuell Mätning och Debitering av elförbrukning (IMD EL)

Styrelsen beslutade att behålla priset för el på 2,50 kr per kWh inklusive moms (senast ändrat 2024-01-01).

Byte av elmätare

Styrelsen har beslutat att under 2025 byta ut samtliga elmätare i lägenheterna, totalt 129 st, då felaktiga avläsningar av IMD el har upptäckts.

Investera i solceller

Styrelsen har beslutat att under 2025 upphandla och installera solceller för att därmed minska upphandlad el. Anledningen till investeringen är föreningens höga förbrukning i kombination med senaste årens höga och volatila elpris, samt för att minska klimatavtrycket, få en bättre energideklaration och därigenom bli en attraktivare förening.

Helägda dotterbolaget Kalksten Park och Spa AB / Serviceavgiften

Avtal med dotterbolaget har uppdaterats och förlängts avseende 2025. Deltagande i konceptet kostar fortsatt oförändrat 1 100 kr per månad/deltagare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 163 (164) medlemmar i 129 lägenheter.

Styrelsen träffar nya köpare 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.

HSB Malmö svarar för den administrativa förvaltningen av föreningen, inkluderande redovisning, bokslut, skatter, avgiftsaviseringar, överlåtelser, pantförskrivningar, fakturering, andrahandsuthyrningar, medlemsregister m.m.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	57	30	-9	105	28
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	245	249	241	174	158
Årsavgifter, kr/kvm	442	437	435	425	388
Årsavgifter/totala intäkter, %	47	45	45	49	55
Totala intäkter, kr/kvm	626	655	648	580	470
Nettoomsättning, tkr	9 958	9 937	10 488	9 393	7 606
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 077	-2 811	-4 413	-2 326	-3 265
Soliditet, %	100	100	100	100	100

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader samt höga avskrivningskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 57 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex underhåll och avskrivningskostnader) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	554 943 642	0	0	554 943 642
Underhållsfond, kr	2 296 066	0	420 840	2 716 906
S:a bundet eget kapital, kr	557 239 708	0	420 840	557 660 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-34 616 088	-2 810 769	-420 840	-37 847 697
Årets resultat, kr	-2 810 769	2 810 769	-3 076 846	-3 076 846
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-37 426 857	0	-3 497 686	-40 924 543
S:a eget kapital, kr	519 812 851	0	-3 076 846	516 736 005

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 636 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 160 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-37 426 857
Årets resultat, kr	-3 076 846
Reservation till underhållsfond, kr	-636 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 160
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-40 924 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-40 924 543
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 938 834	9 936 991
Övriga rörelseintäkter	3	207 351	671 708
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 146 185	10 608 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 706 237	-9 034 252
Övriga externa kostnader	5	-543 830	-457 615
Personalkostnader	6	-314 732	-286 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 787 448	-3 730 943
Summa rörelsekostnader		-13 352 247	-13 508 818
Rörelseresultat		-3 206 062	-2 900 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 858	89 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 642	0
Summa finansiella poster		129 216	89 350
Årets resultat		-3 076 846	-2 810 769

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	512 998 582	514 535 504
Inventarier, verktyg och installationer	8	173 809	124 342
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	94 265
Summa materiella anläggningstillgångar		513 172 391	514 754 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		513 272 391	514 854 111
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 138	177 425
Övriga fordringar	11	445 272	959 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	405 377	454 119
Summa kortfristiga fordringar		856 787	1 590 614
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 605 929	3 104 423
Summa kortfristiga placeringar		2 605 929	3 104 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 342 668	2 732 948
Summa kassa och bank		2 342 668	2 732 948
Summa omsättningstillgångar		5 805 384	7 427 985
SUMMA TILLGÅNGAR		519 077 775	522 282 096

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 943 642	554 943 642
Yttre fond		2 716 906	2 296 066
Summa bundet eget kapital		557 660 548	557 239 708
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-37 847 697	-34 616 088
Årets resultat		-3 076 846	-2 810 769
Summa fritt eget kapital		-40 924 543	-37 426 857
Summa eget kapital		516 736 005	519 812 851
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		680 082	823 568
Skatteskulder		27 611	0
Övriga skulder	15	60 927	50 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 573 150	1 595 109
Summa kortfristiga skulder		2 341 770	2 469 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		519 077 775	522 282 096

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-3 076 846

-2 810 769

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 787 448

3 730 943

Kassaflöde från den löpande verksamheten**före förändring av rörelsekapital****710 602****920 174****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

733 826

-1 095 774

Förändring av kortfristiga skulder

-127 475

-394

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 316 953****-175 994****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 205 727

-227 521

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 205 727****-227 521****Finansieringsverksamheten**

Inbetalda insatser

0

420 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****420 000****Årets kassaflöde****-888 774****16 485****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 837 371

5 820 886

Likvida medel vid årets slut**4 948 597****5 837 371**

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). Föreningen tillämpar BFNAR 2023:1.

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 2024.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter, lokaler	1 803 282	1 657 392
Hysesintäkter, garage och p-plats	732 652	734 313
Årsavgifter bostäder	4 075 639	3 925 296
Serviceavgifter	2 252 800	2 250 450
IMD-el	674 721	785 109
Kabel-TV och bredband	367 650	309 600
El garage och p-platser	32 090	12 665
Övriga intäkter	0	262 166
	9 938 834	9 936 991

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	671 708
Övriga intäkter, Gästrum/SPA/Övrigt	122 496	0
Ersättning från försäkringsbolag	45 192	0
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	19 104	0
Övrigt	20 559	0
	207 351	671 708

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	423 411	1 155 138
Löpande underhåll	1 230 092	655 025
Periodiskt underhåll	215 160	234 775
El	1 859 041	2 001 651
Uppvärmning	1 580 428	1 534 452
Vatten	525 658	492 708
Sophämtning	130 838	132 353
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	306 690	301 401
Serviceavgifter	1 887 910	1 913 157
Fastighetsförsäkringar	237 662	213 981
Kabel-TV och bredband	269 381	326 945
Brandskydd	28 252	66 149
Bevakningskostnader	11 713	6 517
	8 706 236	9 034 252

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	155 743	134 687
Revisionskostnader	19 125	24 338
Övriga avgifter	368 962	298 590
	543 830	457 615

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	229 200	214 000
Övriga förtroendevalda	28 650	22 000
Sociala kostnader	56 882	50 008
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	314 732	286 008

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 361 290	553 361 290
Installation laddstolpar	1 045 142	0
Projekt ventilation	1 178 732	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 585 164	553 361 290
Ingående avskrivningar	-38 825 786	-35 103 757
Årets avskrivningar	-3 760 796	-3 722 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 586 582	-38 825 786
Utgående redovisat värde	512 998 582	514 535 504
Taxeringsvärden byggnader	197 042 000	197 042 000
Taxeringsvärden mark	53 600 000	53 600 000
	250 642 000	250 642 000
Bokfört värde byggnader	392 998 170	394 535 092
Bokfört värde mark	120 000 412	120 000 412
	512 998 582	514 535 504

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 256	0
Inköp	76 118	133 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 374	133 256
Ingående avskrivningar	-8 914	0
Årets avskrivningar	-26 651	-8 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 565	-8 914
Utgående redovisat värde	173 809	124 342

Not 9 Pågående nyanläggning

Finns inga pågående projekt vid årets slut.

	2024-12-31	2023-12-31
IB	94 265	0
Inköp under året	2 129 609	94 265
Aktivering Laddstolpar & Ventilation	-2 223 874	0
	0	94 265

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Kalksten Park & Spa AB	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	289 268	142 672
Momsfordran	131 362	814 078
Övriga fordringar	24 642	2 320
	445 272	959 070

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	78 230	81 203
Förutbetald kabel-TV och bredband	73 670	63 889
Upplupen elintäkt	230 989	280 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 489	28 727
	405 378	454 119

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Räntesats %	Förfallodatum	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Marginalen Bank	2,96	2024-04-07	0	1 548 056
SBAB	2,97	2024-12-31	1 605 835	1 556 367
Swedbank	0,85	2024-12-31	1 000 094	0
			2 605 929	3 104 423

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	2 342 668	2 732 948
	2 342 668	2 732 948

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	34 373	31 496
Lagstadgade sociala avgifter	26 554	19 072
	60 927	50 568

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen extern revisor	25 500	30 000
Upplupna arvoden	130 682	120 680
Upplupen fastighetsförvaltning	32 500	35 745
Upplupen el	222 120	264 941
Upplupen värme	239 508	225 801
Upplupen sophämtning	5 559	6 922
Upplupna arbetsgivaravgifter	41 060	37 918
Övriga upplupna kostnader	71 380	84 168
Förutbetalda hyror och avgifter	753 604	744 566
Upplupet vatten	51 237	44 367
	1 573 150	1 595 108

Limhamn

Lars Hagman
Ordförande

Kenneth Daneskär

Joakim Goldmann

Fredrik Bonnevier

Gertrud Hedén

Birgitta Olsson

Jörgen Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Rydhög
Av föreningen vald revisorLars 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Lars Johansson
Av föreningen extern vald revisor

Hans Rydhög
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HAGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:21:21



JOAKIM GOLDMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:57:26



BIRGITTA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:35:03



FREDRIK BONNEVIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 21:09:56



KENNETH DANESKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:56:08



JÖRGEN HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 20:03:20



GERTRUD HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 20:07:40



HANS RYDHÖG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:39:01



LARS JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:07:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS RYDHÖG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:44:42



LARS JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:08:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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