



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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. Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2007 med inflyttning augusti 2009.

Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 241231.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	5 365
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 833
65	garageplatser	0
4	garageplatser för MC	0
53	p-platser, varav 13 st gästplatser	0
Totalt 256 objekt		16 198

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	2022-06-27	
Sven Börje Hall	Ledamot	2023-04-25	
Kenneth Daneskär	Ledamot	2022-06-27	
Per Wangel	Ledamot	2022-06-27	2023-04-25
Iréne Torstensson	Ledamot	2023-04-25	
Mats Gustafsson	Ledamot	2022-06-27	
Gertrud Hedén	Ledamot	2023-04-25	
Fredrik Bonnevier	Ledamot	2021-12-15	
Jörgen Håkansson	Ledamot	2020-06-22	2023-04-25
Fredrik Magnusson	Ledamot	2019-05-02	2023-04-25
Joakim Goldmann	Suppleant	2022-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Hagman, Fredrik Bonnevier, Kenneth Daneskär och Mats Gustafsson samt suppleanten Joakim Goldmann.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten, (6 före ordinarie stämma och 11 efter).

Föreningen tecknas av styrelsen, förutom Mats Gustafsson, två i förening.

Revisorer har varit: Hans Rydhög med Henrik Holmqvist som suppleant valda av föreningen och Lars Johansson som extern revisor.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25, varvid 79 röstberättigade medlemmar var representerade varav 6 via fullmakter.

Extra stämma hölls den 2023-12-04, varvid 55 röstberättigade medlemmar var representerade varav 6 via fullmakter.

Följande två ärenden behandlades:

Beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen med 55 ja-röster.

Beslut om att lägenhet 1018 och övernattingsrum benämnt L ska upphöra för att därefter slås samman och upplåtas som en bostadsrätt med ny insats och nytt andelstal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Restauranglokalen

Föreningen har sedan september 2023 tecknat avtal med en ny krögare som i november startade upp sin verksamhet med lunchservering och minnesstunder samt högtider i övrigt.

Underhållsplan

Under året har ny underhållsplan antagits och driftsatts. Uppdatering av denna sker löpande enligt plan. I enlighet med föreningens stadgar avsätter styrelsen medel till den yttre underhållsfonden.

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 konceptet. Bolaget erbjuder också individuellt deltagande i konceptet till boende i tre grannföreningar; Brf Allén, Brf Bersån och Brf Pergolan.

Bolaget har under 2023, 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 mfl)). 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Tilluftsaggregat, TA

Styrelsen har upphandlat nytt tilluftsaggregat med värmeåtervinning avseende TA4, TA5 och TA6 för gemensamhetsytorna i Bibliotek, Lounge och Bio.

Lägenhetsavgiften

Styrelsen beslutade om att höja avgiften med 5 % från och med 2024-04-01. Detta på grund av ökade kostnader hänfödda till hög inflation.

Individuell Mätning och Debitering av elförbrukning (IMD EL)

Styrelsen beslutade att from 2024-01-01 sänka priset för el från 3,00 kr till 2,50 kr per kWh inklusive moms.

Helägda dotterbolaget Kalksten Park och Spa AB / Serviceavgiften

Avtal med dotterbolaget har uppdaterats och förlängts avseende 2024. Deltagande i konceptet kostar fortsatt oförändrat 1 100 kr per månad/deltagare. Kalksten Park och Spa AB har tecknat ett nytt förlängt avtal avseende drift och verksamhetsansvar av Spa & Gym, gällande från januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 (13) lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid årets utgång hade föreningen 164 (161) 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, överlåtelse, pantförskrivningar, fakturering, andrahandsuthyrningar, medlemsregister m.m.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	30	-9	105	28	-79
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	249	241	174	158	178
Årsavgifter, kr/kvm	437	435	425	388	407
Årsavgifter/totala intäkter, %	45	45	49	55	78
Totala intäkter, kr/kvm	655	648	580	470	350
Nettoomsättning, tkr	9 937	10 488	9 393	7 606	5 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 811	-4 413	-2 326	-3 265	-5 003
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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	554 523 642	0	0	554 523 642
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	420 000	420 000
Underhållsfond, kr	1 778 840	0	517 226	2 296 066
S:a bundet eget kapital, kr	556 302 482	0	937 226	557 239 708
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-29 685 535	-4 413 327	-517 226	-34 616 088
Årets resultat, kr	-4 413 327	4 413 327	0	-2 810 769
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-34 098 862	0	-517 226	-37 426 857
S:a eget kapital, kr	522 203 620	0	420 000	519 812 851

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 752 000 kr samt ianspråktagande skett med 234 774 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	-34 098 862
Årets resultat, kr	-2 810 769
Reservation till underhållsfond, kr	-752 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	234 774
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-37 426 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-37 426 857

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 936 991	10 488 346
Övriga rörelseintäkter	3	671 708	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 608 699	10 488 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 034 252	-10 315 753
Övriga externa kostnader	5	-457 615	-627 124
Personalkostnader	6	-286 008	-272 226
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 730 943	-3 722 475
Summa rörelsekostnader		-13 508 818	-14 937 578
Rörelseresultat		-2 900 119	-4 449 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 350	38 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2 412
Summa finansiella poster		89 350	35 905
Årets resultat		-2 810 769	-4 413 327

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	514 535 504	518 257 533
Inventarier, verktyg och installationer	8	124 342	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	94 265	0
Summa materiella anläggningstillgångar		514 754 111	518 257 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		514 854 111	518 357 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		177 425	3 513
Övriga fordringar	11	959 070	87 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	454 119	403 451
Summa kortfristiga fordringar		1 590 614	494 840
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 104 423	4 503 592
Summa kortfristiga placeringar		3 104 423	4 503 592
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 732 948	1 317 294
Summa kassa och bank		2 732 948	1 317 294
Summa omsättningstillgångar		7 427 985	6 315 726
SUMMA TILLGÅNGAR		522 282 096	524 673 259

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 943 642	554 523 642
Yttre fond		2 296 066	1 778 840
Summa bundet eget kapital		557 239 708	556 302 482
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-34 616 088	-29 685 535
Årets resultat		-2 810 769	-4 413 327
Summa fritt eget kapital		-37 426 857	-34 098 862
Summa eget kapital		519 812 851	522 203 620
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		823 568	618 349
Skatteskulder		0	61 482
Övriga skulder	15	50 568	53 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 595 109	1 736 641
Summa kortfristiga skulder		2 469 245	2 469 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		522 282 096	524 673 259

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 810 769	-4 413 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 730 943	3 722 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		920 174	-690 852
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 095 774	248 747
Förändring av kortfristiga skulder		-394	546 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-175 994	104 525
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-227 521	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-227 521	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		420 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		420 000	0
Årets kassaflöde		16 485	104 525
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 820 886	5 716 361
Likvida medel vid årets slut		5 837 371	5 820 886

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 2023.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter, lokaler	1 657 392	2 115 516
Hysesintäkter, garage och p-plats	734 313	716 404
Årsavgifter bostäder	3 925 296	3 798 220
Serviceavgifter	2 250 450	2 718 420
Konsumtionsavgifter	797 774	599 191
Kabel-TV	154 800	154 800
Bredband	154 800	154 800
Övriga intäkter	262 166	230 994
	9 936 991	10 488 345

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	671 708	0
	671 708	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 155 138	1 723 346
Löpande underhåll	655 025	883 123
Periodiskt underhåll	234 775	541 775
El	2 001 651	2 104 762
Uppvärmning	1 534 452	1 387 181
Vatten	492 708	417 081
Sophämtning	132 353	146 222
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	301 401	292 371
Gemensamhetsanläggning	1 913 157	2 198 390
Fastighetsförsäkringar	213 981	213 533
Kabel-TV och bredband	326 945	332 508
Brandskydd	66 149	71 487
Bevakningskostnader	6 517	3 975
	9 034 252	10 315 754

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	134 687	132 188
Revisionskostnader	24 338	19 956
Övriga avgifter	298 590	474 979
	457 615	627 123

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	214 000	197 200
Övriga förtroendevalda	22 000	22 000
Sociala kostnader	50 008	53 026
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	286 008	272 226

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 361 290	553 361 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 361 290	553 361 290
Ingående avskrivningar	-35 103 757	-31 381 282
Årets avskrivningar	-3 722 029	-3 722 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 825 786	-35 103 757
Utgående redovisat värde	514 535 504	518 257 533
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	394 535 092	398 257 121
Bokfört värde mark	120 000 412	120 000 412
	514 535 504	518 257 533

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	133 256	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 256	0
Årets avskrivningar	-8 914	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 914	0
Utgående redovisat värde	124 342	0

Not 9 Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggning avser ventilationsprojekt som beräknas vara färdigställt under 2024 och uppgå till 931 tkr.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp under året	94 265	0
	94 265	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	142 672	79 775
Momsfordran	814 078	8 101
Övriga fordringar	2 320	0
	959 070	87 876

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	27 239
Förutbetald fastighetsförsäkring	81 203	72 760
Förutbetald kabel-TV och bredband	63 889	82 298
Upplupen elintäkt	280 300	196 567
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 727	24 588
	454 119	403 452

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Räntesats %	Förfalldatum	Belopp	
			2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö ek. för	0,89	2023-03-17	0	500 000
HSB Malmö ek. för	0,92	2023-04-25	0	1 000 000
Marginalen Bank	2,96	2024-04-07	1 548 056	1 503 592
SBAB	2,97	2024-09-21	1 556 367	1 500 000
			3 104 423	4 503 592

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB	2 732 948	1 317 294
	2 732 948	1 317 294

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	31 496	30 478
Lagstadgade sociala avgifter	19 072	22 689
	50 568	53 167

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen extern revisor	30 000	28 181
Upplupna arvoden	120 680	120 074
Upplupen fastighetsförvaltning	35 745	97 885
Upplupen el	264 941	282 874
Upplupen värme	225 801	212 229
Upplupen sophämtning	6 922	4 226
Upplupna arbetsgivaravgifter	37 918	37 727
Övriga upplupna kostnader	84 168	226 443
Förutbetalda hyror och avgifter	744 566	727 002
Upplupet vatten	44 367	0
	1 595 108	1 736 641

Limhamn

Lars Hagman
Ordförande

Kenneth Daneskär

Mats Gustafsson

Fredrik Bonnevier

Gertrud Hedén

Iréne Torstensson

Sven Börje Hall

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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.

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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2023 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. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi 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.

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 ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Lars Johansson
Av föreningen extern vald revisor

Hans Rydhög
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HAGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:29:50



FREDRIK BONNEVIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:09:12



KENNETH DANESKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:35:40



MATS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:35:28



SVEN BÖRJE HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:45:20



GERTRUD HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:00:41



IRÉNE TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:50:47



HANS RYDHÖG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:32:18



LARS JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:16:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS RYDHÖG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:26:51



LARS JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:18:15



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.