

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsföreningen Paula u p a  
Org. nr: 746000-1808



## **Styrelsens årsberättelse 2023**

Med tanke på omvärldsläget och ökande kostnader har Styrelsen haft fortsatt fokus på föreningens ekonomi och gjort en översyn av kostnader, intäkter och planering av kommande renoveringar. Styrelsen är både angelägen om att hålla fastigheten i gott skick och bevaka en långsiktig god ekonomi.

I början av året färdigställdes det nya porttelefonsystemet med taggar.

Styrelsen har under året utrett möjliga alternativ för att brandskyddsanpassa fastigheten. Ett förfrågningsunderlag för att anpassa befintliga lägenhetsdörrar har tagits fram i samarbete med brandingenjör och byggnadsantikvarie och planen är att handla upp entreprenör under våren 2024 för att utföra åtgärd.

Styrelsen har även påbörjat arbetet med att uppdatera föreningens stadgar så att de ska bli mer lättolkade.

Löpande underhåll har skett under året, exempelvis renovering av gårdsport samt inköp av nya trädgårdsmöbler och växter för ökad trivsel på gården.

Styrelsen har under året godkänt tre nya medlemmar.

## **Planerad verksamhet 2024**

Under 2024 planeras arbetet med att brandsanpassa lägenhetsdörrarna utföras. Styrelsen kommer också ägna sig åt att planera kommande renoveringar på lite längre sikt, såsom byte av hiss och fönsterunderhåll. Uppdateringen av stadgarna planeras även bli klar under 2024-2025.

Bf Paulas styrelse

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen  
Paula u p a får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-03. Nuvarande stadgar registrerades 2001-03-26. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 202 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8,6 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 20%. % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 224% till 170%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 12 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Paula 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1923. Fastighetens adress är Föreningsgatan 61 och S:t Pauli Kyrkogata 16 A och B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3,5 rum och kök	9
4,5 rum och kök	6
5,5 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	876 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 154 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>202 m<sup>2</sup></b>
Årets taxeringsvärde	39 544 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 544 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,29 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sekant	Fastighetskötsel och städ
Kone AB	Hissar
Com Hem	Kabel-TV
Boappa AB	Kommunikation
Säkra installationer Syd AB	Datakommunikation
Electrolux	Tvättmaskiner

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningen har en underhållsplan upprättad av Riksbyggen under 2023. Avsättningsbehovet är för de närmaste 9 åren ca 862 tkr/år och för de närmaste 30 åren ca 603 tkr/år. Rekommenderad avsättningen på 30 års är 508 tkr/år.

#### Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Fönsterunderhåll	2024-2026
Komplett byte hydraul hiss	2024-2026
Brandskyddsanpassning lägenhetsdörrar	2024-2026

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Joanna Attvall	Ordförande	2023
Josefine Thilhamn	Vice ordförande	2024
Lars Gustafsson	Kassör	2023
Sara Jarmakowski Svanbom	Sekreterare	2024
Ingrid Rundlöf	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Fredrik Johansson	Suppleant	2023
Sebastian Simson	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisionsgruppen-Sofie Årsköld	Auktoriserad revisor	2023
Pehr Andersson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Johanna Nilsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristina Andersson	2023
Johannes Jarmakowski Svanborn	2023
Isabel Lindeberg Bandstein	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har hållit årsstämma den 22 mars 2023. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Inget monetärt arvode till styrelsens ledamöter utgick under 2023. I stället beslutade stämman att avsätta ett halvt (0,5) prisbasbelopp till styrelse främjade aktiviteter. Under 2023 genomfördes en aktivitet, styrelsemiddag.

Ett nytt avtal i år med Säkra installationer Syd AB på Datakommunikation tecknades.

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

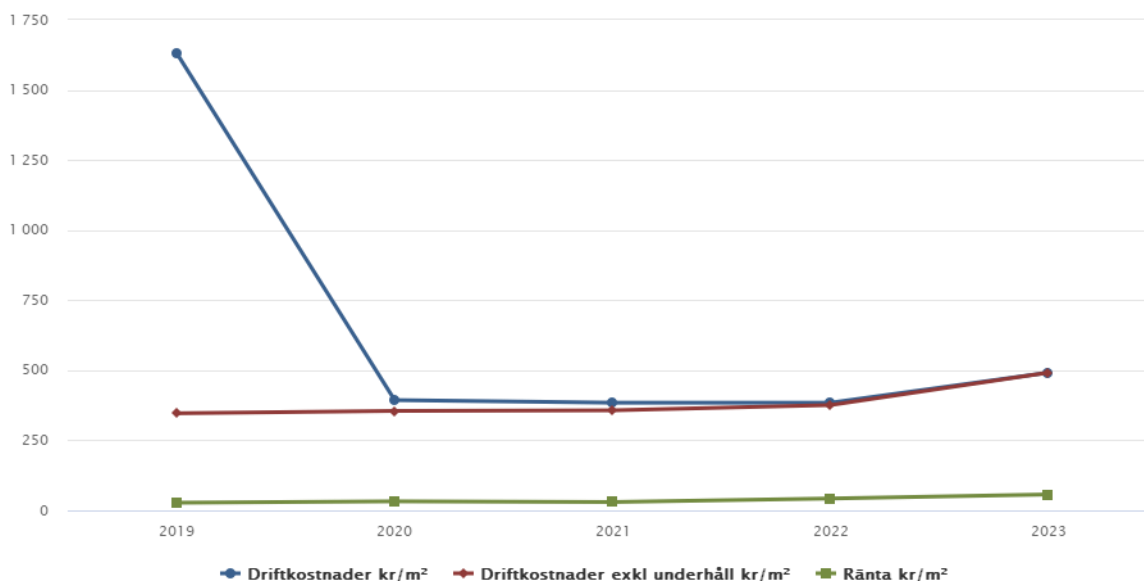
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 558 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på tillträdesdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadslägenhet skett (föregående år 2). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter är upplåtna med andelsrätt.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 458	1 318	1 253	1 274	1 291
Resultat efter finansiella poster	-175	9	-48	-69	-3 075
Resultat exkl. avskrivningar	12	191	189	168	-2 839
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-271	-427	0	0	0
Balansomslutning	24 092	24 392	25 088	6 856	5 930
Soliditet %	72	71	69	-23	-46
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	20	106	27	64	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	170	224	347	416	199
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	82	81	79	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	534	485	463	456	454
Driftkostnader kr/kvm	492	384	384	393	1 631
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	492	376	357	355	346
Energikostnad kr/kvm	244	215	204	179	199
Underhållsfond kr/kvm	374	262	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	120	262	-	-	-
Sparande kr/kvm	5	89	107	110	80
Ränta kr/kvm	57	43	30	32	27
Skuldsättning kr/kvm	2 748	2 808	3 106	3 421	3 533
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 800	2 861	3 165	3 486	3 600
Räntekänslighet %	5,2	5,9	6,8	7,6	7,9



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 898	2 155 994	19 043 054	598 344	-4 473 956	9 504
Disposition enl. årsstämmobeslut					9 504	-9 504
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Årets resultat						-174 962
<b>Vid årets slut</b>	<b>88 898</b>	<b>2 155 994</b>	<b>19 043 054</b>	<b>1 048 344</b>	<b>-4 914 452</b>	<b>-174 962</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 464 452
Årets resultat	-174 962
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
<b>Summa</b>	<b>-5 089 415</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-5 089 415</b>
--	-------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 458 252	1 318 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 698	56 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 523 950</b>	<b>1 375 333</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 158 256	-905 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 609	-141 747
Personalkostnader	Not 6	15 922	-46 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 999	-181 322
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 566 942</b>	<b>-1 274 309</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42 992</b>	<b>101 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 077	8 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-134 047	-100 226
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 970</b>	<b>-91 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-174 962</b>	<b>9 504</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-174 962</b>	<b>9 504</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 303 527	23 477 690
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	158 317	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 461 843</b>	<b>23 477 690</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 461 843</b>	<b>23 477 690</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		57	24
Övriga fordringar	Not 12	69 821	69 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 711	66 124
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 589</b>	<b>136 061</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		515 538	778 437
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>515 538</b>	<b>778 437</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>630 128</b>	<b>914 498</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 091 971</b>	<b>24 392 188</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	Not 14	2 244 892	2 244 892
Uppskrivningsfond		19 043 054	19 043 054
Fond för yttre underhåll		881 064	598 344
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 169 010</b>	<b>21 886 290</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 914 452	-4 473 956
Årets resultat		-174 962	9 504
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 089 415</b>	<b>-4 464 452</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 246 875</b>	<b>17 421 838</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 700 000	6 111 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 700 000</b>	<b>6 111 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 774 000	503 000
Leverantörsskulder		101 903	95 216
Övriga skulder	Not 16	6 135	3 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	263 057	257 583
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 145 096</b>	<b>858 850</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 091 971</b>	<b>24 392 188</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-174 962	9 504
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	186 999	181 322
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>12 037</b>	<b>190 826</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	21 472	-3 964
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	15 245	-4 352 532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>48 754</b>	<b>-4 165 670</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i installationer (passersystem)	-171 153	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-171 153</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-140 500	3 647 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-140 500</b>	<b>3 647 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-262 899</b>	<b>-518 670</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>778 437</b>	<b>1 297 107</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>515 538</b>	<b>778 437</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Elinstallation, fönsterbyte	Linjär	34
Förbättring stora affärslokalen	Linjär	20
Förbättring trapphus, lilla lokalen	Linjär	10
Hängrännor, fjärrvärmexlare	Linjär	10
Tak och fasader	Linjär	40
Varmvattenledningar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Installationer (Passersystem)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 177 656	1 070 628
Hyror, lokaler	222 900	197 390
Bränsleavgifter, bostäder	2 520	2 520
Vattenavgifter	55 176	47 880
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 458 252</b>	<b>1 318 418</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	2 112	2 112
Övriga ersättningar	4 884	9 384
Övriga rörelseintäkter	58 702	45 419
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>65 698</b>	<b>56 915</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	0	-19 656
Reparationer	-117 916	-37 851
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 390	-39 990
Försäkringspremier	-36 315	-32 474
Kabel- och digital-TV	-41 400	-40 397
Systematiskt brandskyddsarbete	-74 484	-23 280
Serviceavtal	-3 686	-1 229
Obligatoriska besiktningar	-68 006	-74 940
Snö- och halkbekämpning	0	-624
Förbrukningsinventarier	-67 538	-3 775
Fordons- och maskinkostnader	-1 499	0
Vatten	-69 914	-57 007
Fastighetsel	-70 967	-70 600
Uppvärmning	-433 788	-378 233
Sophantering och återvinning	-57 755	-53 632
Förvaltningsarvode drift	-73 597	-71 487
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 158 256</b>	<b>-905 175</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-77 303	-73 288
IT-kostnader	-3 894	0
Arvode, yrkesrevisorer*	-37 796	0
Övriga förvaltningskostnader	-10 154	-16 706
Kreditupplysningar	-37	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-8 211
Representation	-11 185	-1 264
Kontorsmateriel	0	-79
Telefon och porto	0	-65
Konsultarvoden	-88 096	-35 276
Bankkostnader	-1 908	-2 350
Övriga externa kostnader	-3 560	-4 507
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-237 609</b>	<b>-141 747</b>

\*Gäller kostnader för 2022 och 2023

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	11 001	-44 500
Sociala kostnader	4 921	-1 565
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>15 922</b>	<b>-46 065</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-174 163	-181 322
Avskrivning Installationer	-12 836	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-186 999</b>	<b>-181 322</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	734	8 601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	26
Övriga ränteintäkter	1 308	79
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 077</b>	<b>8 706</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-134 047	-100 226
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-134 047</b>	<b>-100 226</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	328 054	328 054
Mark	156 946	156 946
Uppskrivning mark	19 043 054	19 043 054
Tillkommande utgifter	7 970 864	7 970 864
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>27 498 918</b>	<b>27 498 918</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-328 054	-328 054
Tillkommande utgifter	-3 748 524	-3 511 852
	<b>-4 076 578</b>	<b>-3 839 906</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-174 163	-181 322
	<b>-174 163</b>	<b>-181 322</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-4 250 741</b>	<b>-4 021 228</b>
---	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>23 303 527</b>	<b>23 477 690</b>
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	0	0
Mark	19 200 000	19 200 000
Tillkommande utgifter	4 103 527	4 277 690

**Taxeringsvärden**

Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	961 000	961 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>22 361 000</i>	<i>22 361 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 200 000</i>	<i>17 200 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	59 995	59 995
	<b>59 995</b>	<b>59 995</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (Passersystem)	171 153	0
	<b>171 153</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>231 148</b>	<b>59 995</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-59 995	-59 995
	<b>-59 995</b>	<b>-59 995</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer ((Passersystem)	-12 836	0
	<b>-12 836</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-59 995	-59 995
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-59 995</b>	<b>-59 995</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>158 317</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	158 317	0

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattefordringar	15 964	17 364
Skattekonto	53 857	52 549
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>69 821</b>	<b>69 913</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	43 483	36 315
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 322
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 259
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 228	1 229
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 711</b>	<b>66 124</b>

**Not 14 Medlemsinsatser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Medlemsinsatser	2 244 892	2 244 892
<b>Summa Medlemsinsatser</b>	<b>2 244 892</b>	<b>2 244 892</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	6 474 000	6 164 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 774 000	-400 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-103 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 700 000</b>	<b>6 111 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg. skuld</b>
SEB	4,587%	2024-04-28	450 000,00	0,00	87 500,00	362 500,00
SEB	0,74%	2024-08-28	2 464 500,00	0,00	53 000,00	2 411 500,00
SEB	1,43%	2025-02-28	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
SEB	1,41%	2025-03-28	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
SEB	4,12%	2026-06-28	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 614 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140 500,00</b>	<b>6 474 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr och villkorsändra 2 774 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 700 000 kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld för moms	6 135	3 051
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 135</b>	<b>3 051</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	15 176
Upplupna räntekostnader	785	916
Upplupna elkostnader	6 425	6 979
Upplupna vattenavgifter	18 792	0
Upplupna värmekostnader	62 189	56 966
Upplupna kostnader för renhållning	9 740	1 961
Upplupna revisionsarvoden	19 000	0
Upplupna styrelsearvoden	0	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625	10 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 133	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 369	116 719
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>263 057</b>	<b>257 583</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	8 388 000	8 388 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Joanna Attvall  
Ordförande

Josefine Thilhamn

Lars Gustafsson

Sara Jarmakowski Svanbom

Ingrid Rundlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor  
Revisionsgruppen

Pehr Andersson  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Bostadsföreningen Paula u p a

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bostadsföreningen Paula u p a i  
samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

