



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Paradis



HSB – där möjligheterna bor

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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

KALLELSE till Ordinarie Föreningsstämma

HSB bostadsrättsförening Paradis i Göteborg

Dag: tisdagen den 23 april 2019 klockan: 19.00

Plats: Föreningslokalen Vattugatan 6

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24:1 Förslag från styrelsen att: Föreningen bidrar med 15 000:- för renovering av badrum. Förutsättningen för bidrag är byte av golvbrunn vilket förutsätter nytt ytskikt med godkänd tätning. Ersättningen får man retroaktivt mot uppvisande av specificerade kvitton och efter att någon från styrelsen besiktigat badrummet.
 - 24:2Ev. motioner som lämnats in senast 31/3-2019 och styrelsens svar delas ut separat senast 9/4
25. Avslutning

✂

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Paradis den 23/4 2019 kommer personer från lägenhet nr.....

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 20/4 2018 till Tiina Östling Paradisgatan 17 eller via e-post: info@brfparadis.se



OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Paradis?

Enligt normalstadgar 2011 version 5 för HSBs bostadsrättsföreningar som gäller för HSB Brf Paradis sedan 2017-07-12 (Registreringsdatum hos Bolagsverket) får medlem företrädas av valfritt ombud.

✂

Ombudsfullmakt till HSB Brf Paradis i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2019

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / _____ 2019

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



**STYRELSEN FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
PARADIS**

Org. nr: 716409-4877

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01-2018.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE **för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Paradis är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Stigberget 23:9. Det finns i denna fastighet sammanlagt 26 lägenheter.

Totala lägenhetsytan är 1 920 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Paradisgatan 17 och 19 samt Vattugatan 6.

Föreningens 26 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 4 lägenheter med 1 rum och kök
- 22 lägenheter med 3 rum och kök.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har vi inte haft några höjningar/sänkningar av årsavgifterna som uppgår i genomsnitt till 708 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Vi följer vår underhållsplan. Det löpande underhållet har skötts enligt vårt avtal med HSB avseende samordnad fastighetsförvaltning.

Följande besiktningar/kontroller har genomförts under 2018:

- Hissbesiktning april 2018
- Kontroll av brandsläckare och rökluckor i september 2018

g

Under året har följande reparationer gjorts

Reparationer av mindre omfattning har utförts vid behov.

Under året har följande investeringar gjorts

Inga investeringar har gjorts under 2018.

Förväntad framtida utveckling

Enligt underhållsplanen har vi ett större antal åtgärder som ursprungligen var planerade att utföras under 2018. För att samordna dessa åtgärder och ta fram underlag för upphandling av entreprenör har vi sedan 2017 anlitat projektledning från HSB och arkitekt från Carlsson Fernberg arkitektbyrå. På grund av lång tid för handläggning av bygglov och upphandling av entreprenör kommer arbetet att utföras under 2019 med byggstart i mars. Det som är planerat att utföras är byte av tak, fasad, fönster, takfläktar, installation av solpaneler, byte av grind, entrépartier mm.

Beräknad kostnad enligt underhållsplanen för ovanstående åtgärder visade sig vara lågt räknat och den totala kostnaden för projektet uppgår till ca 12 miljoner kr vilket innebär att föreningen måste ta ett lån på ca 10 miljoner kr. För att finansiera detta lån behöver vi höja årsavgiften från 708 kr/kvm till 828 kr/kvm. Avgiftshöjningen kommer att gälla från 1 april 2019.

En orsak till att höjningen nu blir så kraftig är att vi har haft oförändrad årsavgift de senaste 14 åren. Samtliga åtgärder är välbehövliga och vissa rentav nödvändiga vilket bland annat takbesiktning och underkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) visar. Eftersom ingen i styrelsen besitter den kompetens som krävs för ett så omfattande projekt, har vi anlitat en projektledare från HSB som är specialist på ombyggnationer och renovering. I arbetet med projektbudget har vi haft hjälp av vår ekonom på HSB.

Avsättning till den yttre fonden följer rekommenderad avsättning enligt underhållsplan dvs. 285 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/4 2018. I stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Informationsmöte gällande kommande renoveringsprojekt och avgiftshöjning hölls 27/11 2018 där representanter från 16 lägenheter deltog.

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar samt vid årets slut 37. Tillkommande medlemmar under året har varit 4 samt avgående 4.

Under året har två lägenheter överlåtits – en på Vattugatan 6 och en på Paradisgatan 17.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Eva Ohlsson	ordförande
Bengt-Arne Hogström Sibounheuang	vice ordförande
Tiina Östling	ledamot
Ann-Mari Franklin	ledamot
Christina Nistor	ledamot
Johan Öst	ledamot
Karin Borenäs	ledamot
Monika Luzynska	utsedd av HSB-förening tom april 2018
Kristofer Andersson	utsedd av HSB-förening from maj 2018

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- ordförande Eva Ohlsson, vald på ett år
- ledamot Christina Nistor, vald på två år
- ledamot Johan Öst, vald på två år

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmateknare har varit Eva Ohlsson, Bengt-Arne Hogström Sibounheuang, Karin Borenäs, och Tiina Östling, två i förening.

Revisor har varit Rimma Nyman vald av stämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Vid förra årsstämman fanns inget förslag på ersättare till föreningsrevisor och vi beslutade då att kalla till extra stämma om behov av en ersättare skulle uppstå.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit styrelsens ordförande Eva Ohlsson med övriga styrelseledamöter som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning har varit Ekaterina Grigorieva och Dan Baeckström, valda av stämman. Dan Baeckström har varit sammankallande.

9

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 504	1 483	1 493	1 523	1 458
Resultat efter finansiella poster	221	-4	-305	137	123
Balansomslutning	9 247	9 115	9 040	9 378	9 132
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvm	708	708	708	708	708
Fond för yttre underhåll	1 697	1 500	1 770	1 568	1 452
Soliditet	51%	49%	50%	51%	51%
Räntekostnad kr/m ²	46	56	78	86	105
Belåning kr/m ²	2 097	2 104	2 117	2 142	2 163
Avsättning UH-fond kr/m ²	148	148	140	137	133

Avgifter och hyror

Under 2018 har avgiften varit oförändrad. Från 2019-04-01 höjs avgiften med 17 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande.

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 841 003	0	0	2 841 003
Fond för yttre underhåll	1 500 403	0	196 356	1 696 759
S:a bundet eget kapital	4 341 406	0	196 356	4 537 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	175 191	-4 359	-196 356	-25 525
Årets resultat	-4 359	4 359	220 963	220 963
S:a ansamlad vinst/förlust	170 831	0	24 607	195 438
S:a eget kapital	4 512 237	0	220 963	4 733 200

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt disposition ur med 88 644 kr.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-25 525
Årets resultat	<u>220 963</u>
	195 438

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	195 438
-----------------------------------	---------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

9





HSB Brf Paradis i Göteborg

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 503 928	1 483 079
Summa rörelseintäkter		1 503 928	1 483 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-787 152	-815 503
Underhållskostnader	Not 3	-88 644	-276 504
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 312	-56 287
Personalkostnader	Not 5	-156 533	-128 346
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-109 093	-109 093
Summa rörelsekostnader		-1 196 734	-1 385 733
Rörelseresultat		307 194	97 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 804	6 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-89 035	-107 882
Summa finansiella poster		-86 231	-101 705
Årets resultat		220 963	-4 359

P

**HSB Brf Paradis i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>6 472 597</u>	<u>6 581 690</u>
	6 472 597	6 581 690

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

6 473 097 **6 582 190****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12	13	150
--------	----	-----

Övriga fordringar

Not 13	1 870 213	1 225 554
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	<u>103 502</u>	<u>106 812</u>
--------	----------------	----------------

	1 973 728	1 332 516
--	-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Not 15	800 000	800 000
--------	---------	---------

Kassa och bank

	0	400 000
--	---	---------

Summa omsättningstillgångar

2 773 728 **2 532 516****Summa tillgångar****9 246 825** **9 114 706**

P



HSB Brf Paradis i Göteborg

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 841 003	2 841 003
Underhållsfond	1 696 759	1 500 403
	<u>4 537 762</u>	<u>4 341 406</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-25 525	175 191
Årets resultat	220 963	-4 359
	<u>195 438</u>	<u>170 831</u>
Summa eget kapital	4 733 200	4 512 237
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 4 011 881	4 025 881
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 14 000	14 000
Leverantörsskulder	117 656	193 255
Skatteskulder	3 587	3 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>366 500</u>	<u>365 907</u>
	501 743	576 588
Summa skulder	4 513 624	4 602 469
Summa Eget kapital och skulder	9 246 825	9 114 706

P



HSB Brf Paradis i Göteborg

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 841 003	2 841 003
Underhållsfond	1 696 759	1 500 403
	<u>4 537 762</u>	<u>4 341 406</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-25 525	175 191
Årets resultat	220 963	-4 359
	<u>195 438</u>	<u>170 831</u>
Summa eget kapital	4 733 200	4 512 237
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 4 011 881	4 025 881
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 14 000	14 000
Leverantörsskulder	117 656	193 255
Skatteskulder	3 587	3 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 366 500	365 907
	<u>501 743</u>	<u>576 588</u>
Summa skulder	4 513 624	4 602 469
Summa Eget kapital och skulder	9 246 825	9 114 706

P



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 53 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 334 273 kr (2 334 273 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

9



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 358 640	1 358 640
Hyror	141 790	118 500
Övriga intäkter	3 498	5 939
	1 503 928	1 483 079
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	110 642	109 265
Reparationer	28 913	72 015
El	40 016	38 809
Uppvärmning	207 918	196 669
Vatten	77 294	77 904
Sophämtning	45 502	48 186
Övriga avgifter	37 862	36 694
Förvaltningsarvoden	82 383	74 722
Övriga driftskostnader	156 622	161 240
	787 152	815 503
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	0	23 750
Byggnad utvändigt	88 644	206 879
Utrustning	0	45 875
	88 644	276 504
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	36 162	35 590
Medlemsavgifter	13 000	13 000
Övriga externa kostnader	6 150	7 697
	55 312	56 287
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 350	38 000
Sammanträdesersättningar	60 400	60 400
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	33 458	27 246
Kurser och konferenser	1 625	0
	156 533	128 346
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	109 093	109 093
	109 093	109 093
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	2 804	6 177
	2 804	6 177
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	89 035	107 882
	89 035	107 882
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	220 963	-4 359
Avsättning underhållsfond	-285 000	-285 000
Disposition underhållsfond	88 644	276 504
Resultat efter underhållspåverkan	24 607	-12 855

SP



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	7 719 816	7 719 816			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 719 816	7 719 816			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 722 126	-2 613 033			
Årets avskrivningar	-109 093	-109 093			
Utgående avskrivningar	-2 831 219	-2 722 126			
Bokfört värde byggnader	4 888 597	4 997 690			
Bokfört värde mark	1 584 000	1 584 000			
Bokfört värde byggnader och mark	6 472 597	6 581 690			
Taxeringsvärde för Stigberget 23:9					
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000			
Byggnad - lokaler	100 000	100 000			
	18 700 000	18 700 000			
Mark - bostäder	16 800 000	16 800 000			
Mark - lokaler	40 000	40 000			
	16 840 000	16 840 000			
Taxeringsvärde totalt	35 540 000	35 540 000			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	13	150			
	13	150			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 863 637	1 218 979			
Skattekonto	6 576	6 575			
	1 870 213	1 225 554			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	103 398	101 779			
Upplupna intäkter	104	5 033			
	103 502	106 812			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	400 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	400 000
					800 000
Fastränteplacering				800 000	800 000
				800 000	800 000

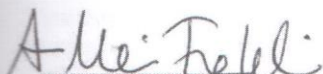
9



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	340177	0,95%	2019-05-06	1 256 564	0
Stadshypotek	737756	4,93%	2019-04-30	1 267 000	14 000
Swedbank Hypotek	2754933931	1,03%	2020-04-24	1 502 317	0
				4 025 881	14 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 011 881
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 955 881
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				6 031 000	6 031 000
Varav frigjorda				60 000	60 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				14 000	14 000
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				15 330	14 968
Ovriga upplupna kostnader				228 656	230 241
Förutbetalda hyror och avgifter				122 514	120 698
				366 500	365 907

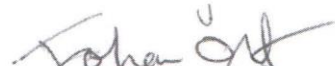
Göteborg 7,3 2019



Ann-Mari Franklin



Bengt-Arne Hogström



Christina Iréne Nistor


Eva Ohlsson


Johan Ost


Karin Borenäs


Kristofer Andersson


Tiina Ostling

Vår revisionsberättelse har ~~2019-03-12~~ avgivits beträffande denna årsredovisning


Rimma Nyström
Av föreningen vald revisor


Emil Persson
BoRevison AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Paradis i Göteborg, org.nr. 716409-4877

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paradis i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 HSB Brf Paradis i Göteborg för räkenskapsåret 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

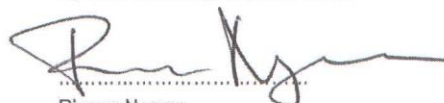
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 HSB Riksförbunds 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.

Göteborg den 12/3 2019



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rimma Nyman
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg

Mål och visioner

Vår målsättning är att ha en bostadsrättsförening där alla kan trivas, känna sig delaktiga och välinformerade. Ordföranden besöker nya medlemmar för kort information om föreningen, styrelsen och allmänna frågor. Vid viktigare förändringar och beslut annonsera vi på anslagstavlor i varje trappuppgång samt skriver på vår hemsida <http://brfparadis.se/>.

Inför renoveringsprojektet hade vi ett medlemsmöte den 27 november där representanter från 16 lägenheter deltog. Vi informerade om processen under det senaste året med projektledare, arkitekter, bygglov, anbudsförfrågan, inkomna offerter, referenstagning och möten med byggföretagen. Vi gick igenom vad som ska göras och varför och informerade om byggprocessen och vad vi har att vänta oss under byggtiden. En preliminär tidsplan och budget presenterades. Vi informerade om avgiftshöjningen samt presenterade några idéer om hur vi kan minska avgiftshöjningen.

Sammanställningen av materialet som presenterades finns på vår hemsida så även de som inte hade möjlighet att delta på mötet kan ta del av informationen. Anslag sattes upp i trapphusen med hänvisning till hemsidan. Möjlighet till skriftlig information i pappersform fanns för det fåtal som inte har tillgång till Internet.

Vi har inte haft någon avgiftshöjning sedan 2004. Detta tack vare medlemmarnas eget arbete och engagemang samt styrelsens arbete med att fortlöpande se över befintliga avtal. Styrelsen har även som praxis att alltid fråga så många tänkbara leverantörer som möjligt för att få det bästa priset för större arbeten/investeringar.

Nu står vi inför ett omfattande renoveringsprojekt vilket medför en avgiftshöjning från april 2019.

Styrelsen arbetar regelbundet med att se över föreningens kostnader och avtal. Under 2018 har vi bland annat arbetat med följande:

- har som stående punkt på möten att se om några avtal är aktuella för omförhandling
- arbetat fortlöpande med underhållsplanen
- anlitat projektledare från HSB för kommande renovering för att säkerställa att all upphandling av tjänsterna görs professionellt med hänsyn tagen till kvalitet, pris, miljö mm.
- anbudsförfrågan gällande byggprojekt har skickats till sju byggföretag
- haft möten med två av byggföretagen för att förhandla om priset och hitta billigare alternativ för en del av åtgärder som måste göras

Det goda boendet

Eftersom vi är en relativt liten förening är det svårt att få tillräckligt med medlemmar som engagerar sig i att ordna gemensamma aktiviteter. Styrelsen ordnar en gemensam gårdsdag på våren och en på hösten.

Syftet med gårdsdagarna är att hålla vår vackra gård i ordning men även att ge alla boende tillfälle att träffas. Gårdsdagarna avslutas alltid med gemensamt samkväm med något gott att äta. Gårdsdagarna i år var välbesökta som vanligt och vi hade både trevligt och fick mycket gjort.

Föreningslokalen är öppen för alla medlemmar som vill starta t.ex. en studiecirkel eller annan aktivitet. Utöver föreningslokalen har vi ett hobbyrum som fritt kan användas.

Föreningslokalen är även tillgänglig för uthyrning som övernattningslägenhet mot en blygsam avgift om 150 kr/natt. Under 2018 har lägenheten varit uthyrd 53 nätter och inbringat 7 950 kr varav en del har använts till inköp av mat och dryck till gårdsdagarna och till förbrukningsmaterial till gästlägenheten i form av rengöringsmedel och liknande.

Vår fina trädgård

Vi har haft två miljödagar med bra uppslutning från medlemmarna. Tack vare det arbetet får gården ett rejält lyft och blir trevlig och inbjudande. Som vanligt har vi samarbetat om container och möbelhämtning av Saron med vår grannförening Brf Berghell. Samarbetet flyter mycket bra.

Vi har gemensamt låtit installera ny gårdsbelysning och justerat lekplatsen efter kontroll av miljöansvarig person från HSB. Lekplatsen är nu godkänd men vi har diskuterat fortsatt samarbete med Brf Berghells för förbättringar och har inköpt en ny leksakslåda som tål att stå ute året om. Tack vare den är det nu snyggt på gården och inga leksaker ligger längre utspridda på gångar och i rabatter. Nästa projekt för lekplatsen är en lekstuga. Diskussioner pågår med Brf Berghells om placering, kostnad och fabrikat.

God relation till grannföreningen

Styrelsen strävar efter att ha en god relation till vår grannförening Brf Berghell. Vi samordnar våra gårdsdagar när så är möjligt och sedan 2010 har vi ett djupare samarbete med Brf Berghell i form av gemensamma möten vid behov. Vi har haft möte med Brf Berghell för att informera om vårt planerade byggprojekt. I samband med detta har vi även framfört kritik från våra medlemmar gällande Brf Berghells bristande information till vår förening gällande deras balkongbygge.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har fortsatt att bedriva systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Styrelsens tidigare beslut om brandskyddspolicy inom föreningen ligger fast. Brandsläckare, brandvarnare och timer kontrolleras regelbundet enligt vårt serviceavtal.

Fortsatt arbete kommer att bestå av fortlöpande riskanalyser och kontroller. I november 2017 hade vi en kontroll av befintligt brandskydd i varje lägenhet.

Denna kontroll visade att det fanns behov av en fördjupad brandskyddsronnd som genomfördes under februari - mars 2018.

Det är ett krav att samtliga lägenheter ska ha en fungerande brandvarnare. Föreningen har försett alla lägenheter med en brandvarnare men underhållsansvaret ligger på lägenhetsinnehavaren. Gällande brandskyddspolicy har delats ut till samtliga boende och ska finnas i informationspärmen som hör till varje lägenhet.

Eftersom alla medlemmar inte har uppmärksammat att det är förbjudet att ha brännbart material i trappuppgångar har styrelsen påmint om detta ett flertal gånger både genom anslag i trapphusen och på hemsidan. Styrelsens förhoppning är att samtliga medlemmar uppdaterar sig och följer den brandskyddspolicy som gäller.

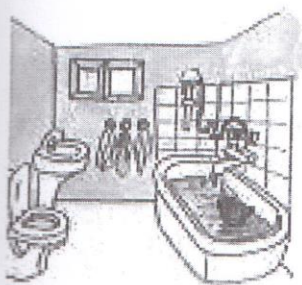
Uppföljning av samordnad fastighetsförvaltning

För att säkerställa bra kvalitet i de tjänster föreningen betalar för har vi regelbundna avtalsmöten med HSB-leverantören av samordnad fastighetsförvaltning.

Vi har även regelbunden kontakt med vår fastighetsskötare där styrelsens underhållsansvariga tar en kontakt efter varje styrelsemöte. Detta arbetssätt har flera fördelar. Vi har en bra personlig kontakt med fastighetsskötaren och kan snabbt återkoppla med både positiv och negativ kritik och undvika missförstånd.

Via HSB-portalen har vi bra uppföljningsmöjlighet när det gäller felanmälningar. I portalen kan vi se vad som är felanmält, om det har åtgärdats och av vem och kan på så sätt ta upp eventuella brister.

Styrelsen för Brf Paradis



Nytt badrum?

Styrelsen för Brf Paradis föreslår stämman att fatta beslut om att föreningen står för en del av kostnaden vid badrumsrenovering. Beslutet gäller under 2019 d.v.s. renovering skall vara antingen avslutad 2019 eller påbörjas under 2019. (Detta gäller en gång per lägenhet sedan första beslutet 2005).

Styrelsen föreslår även att detta är sista året som denna möjlighet ges.

Badrum

Föreningen bidrar med 15 000:- för renovering av badrum. Förutsättningen för bidrag till badrumsrenovering är byte av golvbrunn vilket förutsätter nytt ytskikt med godkänd tätning. Ersättningen får man retroaktivt mot uppvisande av specificerade kvitton och efter att någon från styrelsen besiktigat badrummet.

Vid frågor kontakta någon i styrelsen!

Styrelsen för Brf Paradis



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

