



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Paradisfågeln



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paradisfågeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|------------------------------------|------------|
| Jessika Gustavsson | Ordförande |
| Fredrik Garinder Eklöv | Ledamot |
| Karin Magdalene Glaumann Andersson | Ledamot |
| John Anton Magnus Larsson | Ledamot |
| Julia Moen | Ledamot |
| Anders Nylander | Ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Anton Magnus Larsson och Anders Nylander.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Jesper Svedin | Ordinarie Intern | |

Valberedning

Katarina Bergström
Andreas Mattson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Paradisfågeln 2 | 2010 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

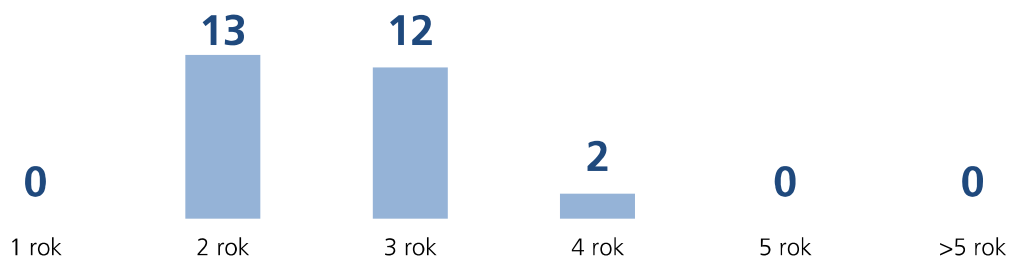
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 817 m², varav 1 817 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Tvättstuga
Källarförråd
Vindsförråd
Takterrass
Trädgård
Barnvagnsförråd
Föreningslokal/övernattningsrum
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Renovering av förråd till hobbyrum och cykelrum | 2021 | Klart |
| Renovering av fönster | 2021 | Klart |
| Byte av källardörr och låsanordning källardörr och entré | 2021 | Klart |
| Installation av solceller på tak | 2021 | Klart |
| Mindre förbättringar av spaljéer vid uteplats, planteringslådor på tomten samt vid cykelförråd. | 2020 | Klart |
| Renovering av altan till lägenhet 1001 i stil med befintlig altan till lägenhet 1002 | 2019 | Klart |
| Trappa till uteplats vid baksida av huset | 2019 | Klart |
| Målning av pannrum | 2018 | Klart |
| Renovering av källarlokal till föreningsrum med övernattningsmöjligheter | 2018 | Klart |
| Barnvagnsförråd | 2017 | Klart |
| Tomtarbeten | 2015 - 2016 | Asfaltering, nytt cykelrum, planteringsytor, belysning, murar, grillplats, gräsytor |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Laddstolpar parkering | 2022 | |
| Trygghetsåtgärder trädgård för boende på markplan | 2022 | |
| Åtgärd ventilation i enlighet med OVK besiktning | 2022 | enligt OVK protokoll |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Teknisk förvaltning | Adfingo Fastighetsservice AB |
| Snöröjning mark och tak, halkbekämpning samt gräsklippning | Markljud |
| Städning | Svenska kvalitets städ AB |
| Entrémattor | Björkmans Entrémattor |
| Porttelefon, passersystem | Säkerhetsintegrering |
| Hiss | S:t Eriks Hiss AB |

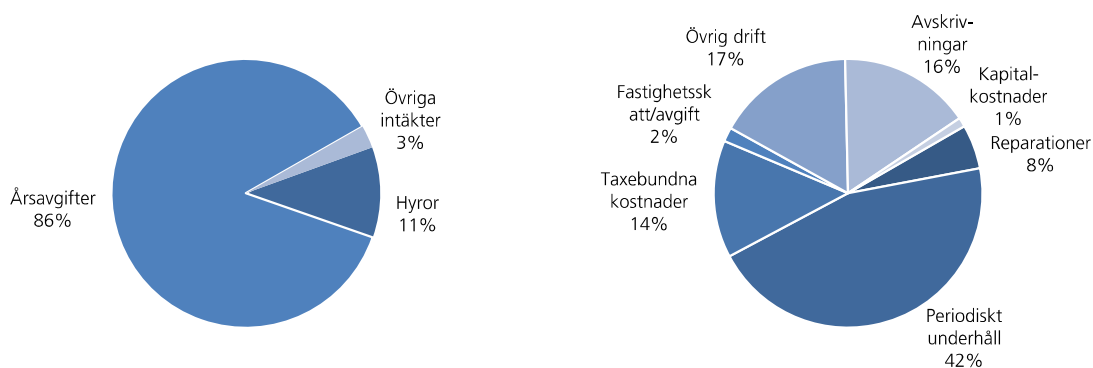
Föreningens ekonomi

I enlighet med årsstämman 2021 där föreningen beslutade om amortering av lån genomfördes under hösten en större amortering på 2 MSEK för att betala av ett av de då befintliga tre lånen.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 015 313 | 4 787 018 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 215 536 | 1 208 788 |
| Finansiella intäkter | 203 | 32 |
| | 1 215 739 | 1 208 820 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 408 635 | 884 642 |
| Finansiella kostnader | 32 944 | 48 666 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 195 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 5 379 | 1 666 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 000 000 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 1 558 | 45 551 |
| | 4 643 516 | 980 525 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 587 536 | 5 015 313 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -3 427 777 | 228 295 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls 2021-01-06. 4 ledamöter och 1 suppleant avgick, 4 nya ledamöter valdes in på 2 år. 1 ledamot blev invald på nytt på ett år och 1 ledamot fortsatte med ett år kvar på sin mandatperiod.

Färdigställande av cykelrummet gjordes under våren med nya cykelställ, hänganordningar och dörröppnare. Hobbyrummet färdigställdes under hösten med verktyg och arbetsbänk. Källardörren byttes och fick ny automatisk låsanordning och dörröppnare. Även entrédörren fick automatisk dörröppnare. Solceller installerades på taket. Fönsterrenovering pågick under våren och vissa åtgärder och förbättringsarbeten gjordes under sommaren i enlighet med slutbesiktningsrapporten. OVK genomfördes under hösten 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 620 | 647 | 639 | 652 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 536 | 505 | 786 | 446 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 358 | 2 622 | 2 622 | 2 711 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 23 | 19 | 22 | 21 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 157 | 143 | 149 | 151 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 31 | 29 | 28 | 27 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 18 | 27 | 28 | 32 |
| Soliditet (%) | 92 | 87 | 87 | 86 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 691 | -190 | -273 | -341 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 182 | 1 203 | 1 231 | 1 227 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 817 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 31 634 070 | 0 | 0 | 31 634 070 |
| Upplåtelseavgifter | 9 326 931 | 0 | 0 | 9 326 931 |
| Fond för yttre underhåll | 517 038 | 177 438 | 0 | 339 600 |
| S:a bundet eget kapital | 41 478 039 | 177 438 | 0 | 41 300 601 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -9 438 013 | -177 438 | -190 127 | -9 070 447 |
| Årets resultat | -1 690 846 | -1 690 846 | 190 127 | -190 127 |
| S:a ansamlad förlust | -11 128 858 | -1 868 284 | 0 | -9 260 575 |
| S:a eget kapital | 30 349 181 | -1 690 846 | 0 | 32 040 026 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -1 690 846 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 260 575 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -177 438 |
| summa balanserat resultat | -11 128 859 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 517 038 |
| -10 611 821 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 182 406 | 1 202 788 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 33 130 | 6 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 215 536 | 1 208 788 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -2 199 569 | -661 121 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -145 738 | -154 887 |
| Personalkostnader | Not 6 | -63 328 | -68 634 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -465 006 | -465 639 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 873 641 | -1 350 281 |

RÖRELSERESULTAT

-1 658 105 **-141 493**

FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 203 | 32 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -32 944 | -48 666 |
| Summa finansiella poster | | -32 741 | -48 634 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 690 846 **-190 127**

ÅRETS RESULTAT

-1 690 846 **-190 127**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 31 303 528 | 31 573 534 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 303 528 | 31 573 534 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 31 303 528 | 31 573 534 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 644 602 | 5 067 000 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 644 602 | 5 067 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 644 602 | 5 067 000 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 948 131 | 36 640 534 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 40 961 001 | 40 961 001 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 517 038 | 339 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 41 478 039 | 41 300 601 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -9 438 013 | -9 070 447 |
| Årets resultat | | -1 690 846 | -190 127 |
| Summa ansamlad förlust | | -11 128 858 | -9 260 575 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 30 349 181 | 32 040 026 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12, 13 | 2 300 000 | 4 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 55 959 | 41 983 |
| Skatteskulder | | 101 319 | 93 730 |
| Övriga skulder | | 85 | 4 079 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 141 587 | 160 716 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 598 950 | 4 600 508 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 948 131 | 36 640 534 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|--------------------|-------|-------|
| Byggnader | 87 år | 87 år |
| Stambyte | 30 år | 30 år |
| Tvättstuga | 5 år | 5 år |
| Dränering | 20 år | 20 år |
| Solcellsanläggning | 20 år | 20 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 050 218 | 1 061 255 |
| Hyror bostäder | 65 946 | 65 946 |
| Hyror lokaler | 0 | 9 869 |
| Hyror parkering | 54 192 | 53 900 |
| Hyror förråd | 12 000 | 11 800 |
| Öresutjämning | 50 | 18 |
| | 1 182 406 | 1 202 788 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|---------------|--------------|
| Övriga erhållna bidrag | 19 500 | 0 |
| Övriga intäkter | 13 630 | 6 000 |
| | 33 130 | 6 000 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 37 500 | 40 442 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 10 053 | 2 849 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 21 015 | 20 690 |
| | Snöröjning/sandning | 57 265 | 22 100 |
| | Städning entreprenad | 31 238 | 30 238 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 6 873 | 5 639 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 21 188 | 0 |
| | Hissbesiktning | 1 916 | 1 890 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 015 | 0 |
| | Gård | 3 746 | 4 549 |
| | Serviceavtal | 8 738 | 9 000 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 647 | 1 218 |
| | Brandskydd | 11 115 | 14 285 |
| | | 215 308 | 152 900 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 8 313 |
| | Lås | 469 | 0 |
| | VVS | 11 295 | 13 129 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 2 018 |
| | Elinstallationer | 57 411 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 130 000 | 0 |
| | Hiss | 39 225 | 0 |
| | | 238 400 | 23 460 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 114 281 | 0 |
| | Fönster | 1 063 791 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 42 000 | 0 |
| | | 1 220 072 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 41 777 | 34 594 |
| | Värme | 284 863 | 256 820 |
| | Vatten | 56 293 | 52 595 |
| | Sophämtning/renhållning | 22 896 | 19 237 |
| | Grovsopor | 8 719 | 13 124 |
| | | 414 548 | 376 370 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 20 665 | 20 063 |
| | Kabel-TV | 40 434 | 38 240 |
| | Bredband | 418 | 2 573 |
| | | 61 517 | 60 876 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 49 724 | 47 515 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 199 569 | 661 121 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 4 500 | 4 500 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 2 578 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 022 | 1 350 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 063 | 17 063 |
| | Föreningskostnader | 450 | 11 656 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 646 | 766 |
| | Studieverksamhet | 5 000 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 79 644 | 77 944 |
| | Administration | 14 266 | 2 535 |
| | Korttidsinventarier | 1 934 | 7 395 |
| | Konsultarvode | 16 313 | 24 250 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 900 | 4 850 |
| | | 145 738 | 154 887 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 49 600 | 53 300 |
| | Sociala kostnader | 13 728 | 15 334 |
| | | 63 328 | 68 634 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 215 686 | 215 686 |
| | Förbättringar | 249 320 | 249 320 |
| | Inventarier | 0 | 633 |
| | | 465 006 | 465 639 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 35 268 795 | 35 268 795 |
| | Nyanskaffningar | 195 000 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 35 463 795 | 35 268 795 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 695 261 | -3 230 255 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -465 006 | -465 006 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 160 267 | -3 695 261 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 31 303 528 | 31 573 534 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 9 994 375 | 9 994 375 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 16 400 000 | 14 320 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 20 400 000 | 18 459 000 |
| | | 36 800 000 | 32 779 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 36 800 000 | 31 600 000 |
| | Lokaler | 0 | 1 179 000 |
| | | 36 800 000 | 32 779 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 207 918 | 207 918 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 207 918 | 207 918 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -207 918 | -207 284 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -633 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -207 918 | -207 917 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 57 066 | 51 687 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 587 344 | 5 015 313 |
| | Räntekonto hos SBC | 193 | 0 |
| | | 1 644 602 | 5 067 000 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | | 339 600 | 197 650 |
| | Reservering enligt stadgar | | 177 438 | 141 950 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | | 517 038 | 339 600 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | Swedbank | 0,538 % | 300 000 | 300 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 0,538 % | 2 000 000 | 2 000 000 | Rörligt |
| | Swedbank | | 0 | 2 000 000 | 2021-05-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 2 300 000 | 4 300 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 300 000 | -4 300 000 | |
| | | | 0 | 0 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 300 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | | 11 000 000 | 11 000 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|--|-------------------|-------------------|
| | El | | 4 367 | 0 |
| | Vatten | | 9 405 | 8 771 |
| | Sophämtning | | 3 816 | 3 206 |
| | Arvoden | | 23 928 | 27 925 |
| | Sociala avgifter | | 7 518 | 8 774 |
| | Ränta | | 1 140 | 365 |
| | Avgifter och hyror | | 81 884 | 111 675 |
| | Snöröjning | | 9 529 | 0 |
| | | | 141 587 | 160 716 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT | |
|---------------|---------------------------------------|--|
|---------------|---------------------------------------|--|

Enligt besiktningsprotokollet för OVK kommer åtgärder att genomföras under 2022, vilket styrelsen budgeterat för. Styrelsen fick på årsstämman 2021 uppdraget att utreda möjligheterna och kostnader för installation av laddstolpar på parkeringen och har budgeterat för eventuellt arbete 2022. Trygghetsskapande åtgärder runt fastigheten är planerade och budgeterade för 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Jessika Gustavsson
Ordförande

Fredrik Garinder Eklöv
Ledamot

Karin Magdalene Glaumann Andersson
Ledamot

John Anton Magnus Larsson
Ledamot

Julia Moen
Ledamot

Anders Nylander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

Jesper Svedin
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Paradisfågeln, org.nr 769611-5976.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Paradisfågeln för räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Jesper Svedin

Budget

| BUDGET | Budget 2022 | Utfall 2021 | Budget 2021 |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 046 000 | 1 050 218 | 1 046 000 |
| Hyror bostäder | 65 000 | 65 946 | 65 000 |
| Hyror lokaler | 0 | 0 | 13 000 |
| Hyror parkering | 54 000 | 54 192 | 50 000 |
| Hyror förråd | 12 000 | 12 000 | 12 000 |
| Öresutjämning | 0 | 50 | 0 |
| Övriga erhållna bidrag | 0 | 19 500 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 13 630 | 0 |
| | 1 177 000 | 1 215 536 | 1 186 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -43 000 | -37 500 | -38 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -12 000 | -10 053 | -18 000 |
| Fastighetskötsel gård entreprenad | -22 000 | -21 015 | -22 000 |
| Snöröjning/sandning | -40 000 | -57 265 | -40 000 |
| Städning entreprenad | -32 000 | -31 238 | -29 000 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -6 000 | -6 873 | -5 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -21 188 | 0 |
| Hissbesiktning | -2 000 | -1 916 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -5 000 | -1 015 | -5 000 |
| Gård | -4 000 | -3 746 | -4 000 |
| Serviceavtal | -10 000 | -8 738 | -5 000 |
| Förbrukningsmateriel | -4 000 | -3 647 | -3 000 |
| Brandskydd | -15 000 | -11 115 | -13 000 |
| | -195 000 | -215 308 | -182 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -41 000 | 0 | -37 000 |
| Lås | 0 | -469 | 0 |
| VVS | 0 | -11 295 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -57 411 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -130 000 | 0 |
| Hiss | 0 | -39 225 | 0 |
| | -41 000 | -238 400 | -37 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -18 000 | 0 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -10 000 | -114 281 | -150 000 |
| Ventilation | -100 000 | 0 | 0 |
| Fönster | 0 | -1 063 791 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | -50 000 | -42 000 | 0 |
| | -178 000 | -1 220 072 | -150 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -36 000 | -41 777 | -42 000 |
| Värme | -268 000 | -284 863 | -279 000 |
| Vatten | -53 000 | -56 293 | -51 000 |
| Sophämtning/renhållning | -21 000 | -22 896 | -19 000 |
| Grovsopor | -14 000 | -8 719 | -4 000 |
| | -392 000 | -414 548 | -395 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -21 000 | -20 665 | -19 000 |
| Kabel-TV | -40 000 | -40 434 | -40 000 |
| Bredband | -3 000 | -418 | -2 000 |
| | -64 000 | -61 517 | -61 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -48 000 | -49 724 | -47 000 |
| | -48 000 | -49 724 | -47 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Tele- och datakommunikation | -5 000 | -4 500 | -6 000 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -1 022 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -18 000 | -17 063 | -17 000 |
| Föreningskostnader | -12 000 | -450 | -6 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -646 | -1 000 |
| Studieverksamhet | 0 | -5 000 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -82 000 | -79 644 | -81 000 |
| Administration | -5 000 | -14 266 | -5 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -1 934 | 0 |
| Konsultarvode | -50 000 | -16 313 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 900 | 0 |
| | -178 000 | -145 738 | -116 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -48 000 | -47 600 | -48 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | -2 000 | -2 000 | -2 000 |
| Övriga arvoden | -4 000 | 0 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -15 000 | -13 728 | -15 000 |
| | -69 000 | -63 328 | -65 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -216 000 | -215 686 | -216 000 |
| Förbättringar | -250 000 | -249 320 | -250 000 |
| Inventarier | 0 | 0 | -9 750 |
| Installationer | -8 000 | 0 | 0 |
| | -474 000 | -465 006 | -475 750 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 639 000 | -2 873 641 | -1 528 750 |
| RÖRELSERESULTAT | -462 000 | -1 658 105 | -342 750 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 193 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 10 | 0 |
| Låneräntor | -51 000 | -32 943 | -51 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -1 | 0 |
| | -51 000 | -32 741 | -51 000 |
| RESULTAT | -513 000 | -1 690 846 | -393 750 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se