



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

**MEDLEM I HSB**



**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

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## 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.

## 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.

## SLUTLIGEN

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





# STYRELSEN FÖR HSB Brf Paradisbacken

Org. nr: 716416-7525

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



**NYCKELTAL**

**DEFINITION**

**VARFÖR?**

**RIKTVÄRDEN/SKALA**



**Sparande**  
165 kr/kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Högt = > 301 kr/kvm  
Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm  
Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm  
Mycket lågt = < 120 kr/kvm

**Styrelsens kommentarer**

Sparandet ligger även i år på genomsnittet av HSBs riktvärden. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader och skall täcka föreningens underhåll och investeringar på sikt. I dagsläget är vårt sparande något lågt i förhållande till investeringsbehovet men föreningen strävar efter att öka sparandet och arbetar aktivt med det.



**Investeringsbehov**  
161 kr/kvm

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

**Styrelsens kommentarer**

Föreningen arbetar med en underhålls och investeringsplan som sträcker sig över 50 år. Detta för att få med alla viktiga investeringar som kommer göras i framtiden. Detta ger en mer rättvisande bild på vad föreningen har för framtida underhåll och investeringar och kan därmed även lättare planera för avgiftsjusteringar. Vi anser oss ta vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSB:s råd om en förlängd underhålls och investeringsplan.



**Skuldsättning**  
4 748 kr/kvm

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Låg = < 3 000 kr/kvm  
Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm  
Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm  
Mycket hög = > 15 001 kr/kvm

**Styrelsens kommentarer**

Föreningen amorterar ca 1,3Mkr årligen och skuldsättningen bedöms vara rimlig och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.



**Räntekänslighet**  
7 %

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Låg = < 5 %  
Normal = 5 – 9 %  
Hög = 9 – 15 %  
Mycket hög = > 15 %

**Styrelsens kommentarer**

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

**Energikostnad**  
133kr/kvmTotala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta (boyta  
+ lokalyta)Ger en ingång till att  
diskutera energi- och  
resurseffektivitet i  
föreningen.Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer  
kan påverka – både i byggnaden och  
externt, t ex energipriserna.**Styrelsens kommentarer**

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Kostnaden ligger under riktmärket på 200kr/kvm.

**Tomträtt**  
NEJFastigheten innehas med tomträtt  
– ja eller nej (Tomträtt innebär att  
föreningen inte äger marken)Om marken ägs av  
kommunen kan det  
finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

Ja eller nej

**Styrelsens kommentarer**

Nej. Föreningen äger fastigheten.

**Årsavgift**  
764 kr/kvmTotala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan)Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten.  
Därför är det viktigt att  
bedöma om årsavgiften  
ligger rätt i förhållande till  
de andra nyckeltalen –  
om det finns en risk att  
den är för låg.Bör värderas utifrån risken för framtida  
höjningar.**Styrelsens kommentarer**

Styrelsen anser att årsavgiften ligger på en tillfredsställande nivå för föreningens behov idag men för att skapa en trygghet åt både medlemmar och intressenter så ser vi över årsavgifterna årligen för att undvika oväntade överraskningar.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

*Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.*

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Org.nr. 716416 - 7525

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-11-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Paradisbacken 32 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1983 - 84.


#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
191	bostäder (bostadsrätt)	16 051
1	lokaler (bostadsrätt)	539
7	lokaler (hyresrätt)	636
69	p-platser	
14	carport	
21	garageplatser i Huges garage på Sjödalsvägen	

Inom föreningen finns även övernattningslägenhet, fritidslokal, föreningslokal, pool, gym, bastu, snickerilokal, vävstuga samt 4 boulebanor.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-25. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar (därav 43 poströster). Föreningen hade vid årets slut 167 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn och Huddinge kommun har varsitt medlemskap. 

### Styrelse

Mats Sundberg	ordförande
Kent Sahlsten	vice ordförande
Inger Andersson	sekreterare
Ann Söderlind-Tylestam	ledamot
Marie Jakobsson	ledamot
Per Jönsson	ledamot
Eva Hedman	ledamot
Pia Larssen	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Sundberg, Ann Söderlind-Tylestam och Eva Hedman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda styrelsemöten samt 14 protokollförda arbets- och projektmöten.

### Revisorer

Revisorer har varit Stefan Andersson och Mats Johansson valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Lind som ordförande, samt Marianne Molander och Carin Dagsberg.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mats Sundberg med Marie Jakobsson som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har fram till årsstämman 2020-06-25 bestått av Britt-Marie Lind, Lena Samuelsson, Kurre Samuelsson och Per Jönsson.

Fr.o.m årsstämman har fritidskommittén bestått av Lena och Kurre Samuelsson, Maj och Lennart Erlandsson, Åke Blomquist, Ann Söderlind-Tylestam, Ann-Catrin Lindström, Marie Jakobsson, och Marianne Lind-Lövgren. Dessa har enligt stämmobeslut utsetts av styrelsen enligt valberedningens förslag.


Seniorkommittén har fram till årsstämman 2020-06-25 bestått av Marianne Hemmälän, Rainer Hemmälän, Britt-Marie Lind och Barbro Pettersson. Enligt stämmobeslut ingår Seniorkommittén i Fritidskommittén enligt valberedningens förslag.

Redaktörer fram till årsstämman 2020-06-25 har varit Åke Blomqvist och därefter Björn Selldén och Ann-Marie Mathsson.

### Förvaltning

Väsentliga avtal

Med HSB Södertörn finns följande avtal: Ekonomi, Fastighetsskötsel, Mark & Trädgård, Energitrygg samt Teknik och Drift.

Ytterligare avtal: Keab (trappstädning), Com-Hem (TV), Telenor (internetanslutning)  
Avtalen om TV och internetanslutning ingår i årsavgiften för bostadsrätterna. 



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Aktiviteter

Året 2020 har inte varit sig likt i Paradisbacken, då Covid19-pandemin orsakat att vi tvingats ställa in de flesta av våra aktiviteter.

### Medlemsmöten

Vi har inte kunnat bjuda in till några fysiska möten. Information har i stället förmedlats via post och på föreningens hemsida. Information om budget 2021, källsortering av matavfall, kontaktlista 2020-2021 och informationsbroschyr om vem som ansvarar för vad i bostadsrätten delades i december ut till medlemmarna.

### Handlingshjälp under Covid19-pandemin

För att minska riskerna för smitta och sjukdom har föreningen erbjudit 70+ medlemmar möjlighet att få hjälp med inköp. Ett antal medlemmar tackade ja och har fått hjälp vid ett 60-tal tillfällen.

### Fritidskommittén

Under rådande Covid19-pandemi har det inte varit möjligt att genomföra så många aktiviteter som önskats.

Vid två tillfällen arrangerades Pub-kvällar och vid tre tillfällen Bingo utomhus i Paradiset. Boulespel på söndagar och tipspromenad med kaffe på kanelbullens dag. Samtliga aktiviteter var välbesökta.

### Seniorkommittén

Under året har seniorkommittén haft två sammankomster med lunch och kaffe.

### Kontaktbladet

Kontaktbladet har utkommit med 3 nummer under året. Kontaktbladet som delas ut till medlemmarna finns även på föreningens hemsida.

### Miljö, energi och klimatarbete

HSB arbetar aktivt med miljö, energi och klimatfrågorna och vår förening har anslutit sig till HSB:s klimatavtal genom avsiktsförklaring. Detta innebär att vi arbetar mot uppsatt huvudmål att minska utsläppen av koldioxid med 40% till år 2023. Klimatpåverkan från Brf Paradisbacken har minskat konstant sedan 2010 och målet om att minska med 40% är uppnått sedan länge.

Infört källsortering av matavfall.

### Systematiskt brandskydd SBA

Styrelsen har med ledning av rekommendationer från Brandskyddsföreningen och kommunala riktlinjer organiserat arbetet med systematiskt brandskyddsarbete. Egenkontroll av brandskyddet genomförs av styrelsen varje tertiäl.



## Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Hissbyten, målning av yttertak, byte av styr- och reglerutrustning för värme och ventilation, omfattande mark och tomtarbeten, byte till LED-belysning på parkeringar, gångvägar, lekparken och vid entreér samt byte av entrédörrar.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av värmepump i hus 28.

Målning taksprång (slutföres våren 2021)

Påbörjat målning av trapphus som skall slutföras under första kvartalet 2021.

Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen.

Målning av soprum.

Byte av spalje mellan hus 18 och 20.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-29. Vid besiktningen framkom att föreningen är välkött och välvårdad. Sköts och underhålls regelbundet.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Slutförande av målning trapphus

OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler

Målning gemensamma utrymmen

Byte av värmepumpar och ackumulatortankar.

Planerade åtgärder ska finansieras med medel från löpande intäkter.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 764 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 81 783 985 kr. Under året har föreningen amorterat 1 179 572 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 69 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Med tanke på byggnadernas ålder kan förväntas ökade underhållskostnader.

Nuvarande låga ränteläge är en osäkerhetsfaktor.

## Medlemsinformation

Under året har 17 (12) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 245 (239).

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	804	787	742	714	774
Resultat efter finansiella poster, tkr	-163	364	198	1 949	1 446
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	764	761	706	750	750
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	133	150	148	130	135
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	59	67	71	71	99
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	4 748	4 816	4 841	5 014	5 248
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	11 972	12 061	12 146	10 775	9 909
Soliditet %	26,3	25,9	25,4	24,7	22,7
Sparande kr/m <sup>2</sup>	165	177	186	238	204
Räntekänslighet	7	7	7	7	7

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	12 431 992	286 000	12 060 663	4 911 344	364 302	30 054 301
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			1 142 000	-1 142 000		
Anspråktagande av yttre fond 2019			-990 165	990 165		
Årets resultat balanserad i ny räkning				364 302	-364 302	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			1 069 000	-1 069 000		
Anspråktagande av yttre fond 2020*			-1 309 372	1 309 372		
Årets resultat 2020					-162 850	
<b>Belopp vid årets slut</b>	12 431 992	286 000	11 972 126	5 364 183	-162 850	29 891 451

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt stadgar är beslutande organ

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	5 364 183
Årets resultat	-162 850
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 201 333</b>

### Styrelsen föreslår följande;

Balanseras i ny räkning	5 201 333 
-------------------------	---

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	13 853 741	13 568 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 853 741</b>	<b>13 568 958</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-8 852 731	-8 295 465
Övriga externa kostnader	Not 4	-656 015	-630 972
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 309 372	-990 165
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-481 135	-436 137
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 702 553	-1 702 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 001 807</b>	<b>-12 055 292</b>

**Rörelseresultat**

851 934 1 513 666

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 177	9 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 022 391	-1 159 053
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 570	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 014 784</b>	<b>-1 149 364</b>

**Årets resultat****-162 850** **364 302** ↙

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9, 14 108 046 379 109 740 597

Inventarier och installationer

Not 10 3 663 11 998

*Summa materiella anläggningstillgångar*

108 050 042 109 752 595

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

500 500

**Summa anläggningstillgångar**

108 050 542 109 753 095

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

62 16 284

Avräkningskonto HSB

3 621 718 2 725 919

Övriga kortfristiga fordringar

28 558 6 748

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 806 414 684 657

*Summa kortfristiga fordringar*

4 456 753 3 433 607

Kassa

34 431 34 631

Bank

Not 13 2 835 061 3 019 040

*Summa kassa och bank*

2 869 492 3 053 671

**Summa omsättningstillgångar**

7 326 244 6 487 278

**Summa tillgångar**

115 376 786 116 240 373



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		12 431 992	12 431 992
Upplåtelseavgifter		286 000	286 000
Fond för yttre underhåll		11 972 126	12 060 663
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 690 118</b>	<b>24 778 655</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		5 364 183	4 911 344
Årets resultat		-162 850	364 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 201 333</b>	<b>5 275 646</b>

**Summa eget kapital**

**29 891 451**      **30 054 301**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	61 035 919	54 122 598
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 035 919</b>	<b>54 122 598</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 748 066	28 840 959
Medlemmarnas inre fond	Not 15	213 518	216 773
Leverantörsskulder		1 400 975	1 302 897
Aktuell skatteskuld	Not 16	17 164	11 310
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 489	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 047 204	1 691 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 449 416</b>	<b>32 063 474</b>

**Summa skulder**

**85 485 335**      **86 186 072**

**Summa eget kapital och skulder**

**115 376 786**      **116 240 373**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 13-83 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 87 880 792 kr.

**Övrigt**

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



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	12 272 288	12 031 872
	Arsavgifter lokaler	192 196	188 428
	Hysesintäkt lokaler	740 058	726 043
	Hysesintäkt garage och bilplatser	472 738	418 401
	Hysesintäkt övrigt	10 500	57 600
	Övriga intäkter i verksamheten	0	3 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	124 923	67 125
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 136	31 072
	Övriga fakturerade kostnader	10 579	6 684
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 323	38 733
		<b>13 853 741</b>	<b>13 568 958</b>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 195 176	-1 479 961
	Sotning	-1 428	0
	El	-735 603	-863 003
	Uppvärmning	-1 294 863	-1 299 945
	Vatten	-254 452	-259 281
	Renhållning	-401 920	-362 639
	TV, bredband, iptelefoni	-360 344	-361 749
	Obligatoriska besiktningar	-16 371	-22 062
	Serviceavtal	-171 207	-283 664
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 319	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 884 691	-1 934 201
	Förvaltningskostnader	-608 474	-632 615
	Försäkringar	-323 521	-276 961
	Fastighetsskatt	-385 510	-375 630
	Övriga driftskostnader	-206 852	-143 753
		<b>-8 852 731</b>	<b>-8 295 465</b>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 000	-15 438
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 923	-30 498
	Föreningsverksamhet	-24 409	-6 677
	Kontorsutrustning och -material	-25 280	-25 498
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-40 837	-37 376
	Konsulter	-48 288	-22 625
	Förbrukningsinventarier	-35 239	-24 213
	Medlemsavgifter HSB	-94 800	-94 800
	Stämma och styrelse	-31 691	-29 334
	Arrende, hyra, leasing	-305 549	-325 527
	Kundförluster m m	0	-18 987
		<b>-656 015</b>	<b>-630 972</b>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-98 932
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-264 440	-169 912
	Underhåll installationer	-59 856	-449 892
	Underhåll huskropp utvändigt	-821 951	-10 179
	Underhåll övrigt	-163 125	-261 250
		<b>-1 309 372</b>	<b>-990 165</b>



<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-301 407	-252 000
Övriga arvoden	-109 150	-67 158
Övriga personalkostnader	0	-35 275
Revisionsarvode	-8 370	-8 190
Sociala avgifter	-62 208	-60 264
Utbildning	0	-13 250
	<u>-481 135</u>	<u>-436 137</u>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 694 218	-1 694 218
Inventarier	-8 335	-8 335
	<u>-1 702 553</u>	<u>-1 702 553</u>

<b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>		
Bankkostnader	-1 570	0
	<u>-1 570</u>	<u>0</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 802 778	123 558 309			
	Årets investering byggnader	0	244 469			
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 864 500	8 864 500			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 667 278</b>	<b>132 667 278</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-22 926 681	-21 208 017			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-24 447			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 694 218	-1 694 218			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 620 899</b>	<b>-22 926 681</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>108 046 379</b>	<b>109 740 597</b>			
	Bokförda värden byggnader	99 181 879	100 876 097			
	Bokförda värden mark	8 864 500	8 864 500			
	<b>Fastighetsbeteckning: Paradisbacken 32</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1983	152 000 000	104 000 000	256 000 000	256 000 000
	Lokaler		5 220 000	6 200 000	11 420 000	11 420 000
			<b>157 220 000</b>	<b>110 200 000</b>	<b>267 420 000</b>	<b>267 420 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden	345 310	578 789			
	Omföring till byggnad	0	-244 469			
	Årets investering, dator	0	10 990			
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>345 310</b>	<b>345 310</b>			
	Ingående avskrivningar	-333 311	-349 423			
	Årets avskrivningar	-8 335	-8 335			
	Årets försäljning, utrangering	0	24 447			
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-341 646</b>	<b>-333 311</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 663</b>	<b>11 998</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald kabel-TV och bredband	0	18 437			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	806 414	666 220			
		<b>806 414</b>	<b>684 657</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Bank</b>					
	SBAB	2 821 130	3 013 160			
	Swedbank	13 931	5 880			
		<b>2 835 061</b>	<b>3 019 040</b>			

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,11%	2024-12-18	16 379 270	203 272
SBAB		1,27%	2021-01-21	7 158 494	75 000
SBAB		0,48%	2023-11-14	8 000 000	0
SBAB		0,72%	2023-05-09	9 227 000	200 000
Stadshypotek AB		1,14%	2022-06-01	4 571 242	100 000
Stadshypotek AB		1,38%	2025-09-01	527 287	301 300
Swedbank Hypotek A		1,76%	2021-09-24	7 700 000	0
Swedbank Hypotek A		1,32%	2022-09-09	4 315 465	50 000
Swedbank Hypotek AB		1,11%	2021-09-24	4 785 000	50 000
Swedbank Hypotek AB		1,68%	2022-04-25	3 700 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,68%	2022-04-25	5 593 127	0
Swedbank Hypotek AB		0,88%	2025-02-25	9 827 100	150 000
				<b>81 783 985</b>	<b>1 229 572</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

61 035 919

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 918 288

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

75 636 125

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

123 000 000

123 000 000

varav i eget förvar

-17 675 000

-17 675 000

**Summa ställda säkerheter**

105 325 000

105 325 000

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde

216 773

216 773

Uttag

-3 255

0

213 518

216 773

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

17 164

11 310

17 164

11 310

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder

22 489

0

22 489

0



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	271 547	270 325
Upplupna räntekostnader	61 376	72 387
Upplupen revision	16 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 177 980	1 086 926
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	520 301	246 897
	<u>2 047 204</u>	<u>1 691 535</u>

## Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera

Huddinge 2/5 2021

Ann Tylestam

Eva Hedman

Inger Andersson

Kent Sahlsten

Marie Jakobsson

Mats Sundberg

Per Jönsson

Pia Larssen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12

Stefan Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

Mats Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Paradisbacken i Huddinge, org.nr. 716416

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paradisbacken i Huddinge för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och De föreningsvalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Paradisbacken i Huddinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av 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 fortlopande 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 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.

Huddinge den 12/5 2021



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Andersson  
Av föreningen vald revisor



Mats Johansson  
Av föreningen vald revisor





