



# ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Brf Paradis



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Paradis i Göteborg Org.nr: 716409-4877

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Paradis**

Org. nr: 716409-4877

---

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2016.01.01-2016.12.31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg

---

### VERKSAMHETEN

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

### Allmänt om verksamheten

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen Stigberget 23:9. Det finns i denna fastighet sammanlagt 26 lägenheter.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 1 920 kvm.

I fastigheten finns 2 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande 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 2016:

- Hissbesiktning i februari 2016
- Kontroll av brandsläckare och rökluckor i september 2016
- OVK oktober 2016
- Säkerhetsbesiktning av lekplatsen juni 2016

Under året har följande reparationer gjorts

Reparationer av mindre omfattning har utförts vid behov.

Under året har följande investeringar gjorts

Vi har bytt vårt låssystem till Iloq vilket underlättar då samma nyckel går till samtliga utrymmen. Nycklarna kan kodas för olika behörigheter och vid eventuell förlust av

*Handwritten mark*

nyckeln kan man lätt spärra nyckeln och förhindra att nyckeln används av obehöriga. Kostnaden för låsbytet uppgick till ca 105 000 kr.

En efterlängtd renovering av tvättstugorna gjordes under hösten 2016. På Vattugatan installerades två nya tvättmaskiner, torktumlare samt nytt torkskåp. På Paradisgatan installerades två nya tvättmaskiner, torktumlare samt två nya avfuktare till torkrummen. Utöver detta utfördes målning av ytskikt i tvättstugorna och Vattugatans tvättstuga fick klinkergolv. Renoveringskostnaden uppgick till ca 435 000 kr.

För de planerade reparationerna enligt underhållsplan det kommande året finns pengar avsatta i den yttre fonden. Föreningen är ansluten till "Underhållsplan online" via HSB-portalerna för att på ett bra sätt kunna hålla reda på behov av kommande renoveringar.

Styrelsens förslag att subventionera badrumsrenovering och byte av blandare i badrum/kök godkändes av årsstämman även för 2016 dvs. för tionde året. 19 av föreningens 26 badrum är nu renoverade. Styrelsens avsikt är att föreslå årsstämman att samma överenskommelse skall gälla även under 2017.

#### Sänka kostnader

Styrelsen arbetar regelbundet med att se över föreningens kostnader och avtal. Under 2016 har vi bland annat arbetat med följande:


- begärt in offerter för nytt låssystem
- har som stående punkt på möten att se om några avtal är aktuella för omförhandling
- begärt in offerter för renovering av tvättstugorna
- arbetat fortlöpande med underhållsplanen
- påbörjat arbetet med eventuell installation av solenergi i samband med takrenoveringen
- begärt in offerter för OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

#### Förväntad framtid

Föreningens ekonomi totalt sett är god och om inget oförutsett inträffar ser vi inget behov av avgiftshöjning det närmaste året.

I yttre fonden finns tillräckligt med medel för de kommande underhållsarbetena under 2017. Beräknad kostnad för planerat underhåll 2017 uppgår till ca 82 000 kr. Flera av åtgärderna kommer troligen inte behöva göras ännu. Det som måste göras 2017 är rensning av ventilationskanalerna samt hissbesiktning. Dessa åtgärder beräknas kosta ca 27 000 kr.

I början av 2017 kommer vi att påbörja planering av större renoveringar som ska utföras 2018. Det som planeras för 2018 är omfattande renovering avseende byte av tak, fasad, fönster, takfläktar, eventuell installation av solpaneler mm. Beräknad kostnad för underhållet 2018 är ca 4 500 000 kr vilket innebär att föreningen måste ta ett lån på ca 2 000 000 kr. Det är för tidigt att säga om en avgiftshöjning blir aktuellt 2018.

Avsättning till den yttre fonden följer rekommenderad avsättning enligt underhållsplan dvs. 272 000 kr. 

## MEDLEMSINFORMATION

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/4 2016. I stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 (37) medlemmar.

Under året har 1 (1) lägenhet överlåtits på Vattugatan 6.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan stämman:

Bengt-Arne Hogström	Ordförande
Eva Ohlsson	Vice Ordförande, underhållsansvarig
Tiina Östling	Ledamot, sekreterare
Ann-Mari Franklin	Ledamot, gårdsansvarig
Christina Nistor	Ledamot, ansvarig för övernattningslägenheten
Johan Öst	Ledamot, trivsel-, medlemsansvarig
Monika Luzynska	Utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

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

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt-Arne Hogström, Johan Öst, Eva Ohlsson och Tiina Östling, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Rimma Nyman med Mats Sellin som ersättare, valda av stämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsens ordförande Bengt-Arne med övriga styrelseledamöter som suppleanter, valda av stämman.

### Valberedning

Valberedning har varit Tobias Andersson och Dan Bäckström. Tobias Andersson har varit sammankallande, valda av stämman.

### Information till medlemmar

Styrelsen har gett skriftlig information vid behov via anslag i trapphusen samt på hemsidan [www.brfparadis.se](http://www.brfparadis.se).

## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 493	1 523	1 458	1 451	1 501
Resultat efter finansiella poster	-305	137	123	118	-115
Balansomslutning	9 040	9 378	9 132	8 997	8 921
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvm	708	708	708	708	722
Fond för yttre underhåll	1 770	1 568	1 452	1 337	1 507
Soliditet	50 %	51 %	51 %	51 %	50 %
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	78	86	105	106	107
Belåning kr/m <sup>2</sup>	2 096	2 120	2 140	2 158	2 176
Avsättning UH-fond kr/m <sup>2</sup>	140	137	133	129	125

### Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar 2016.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 15)

Eget kapital IB	4 821 673
Årets förändring	-305 077
Eget kapital UB	<u>4 516 596</u> <i>ms</i>

## 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	210 603
Årets resultat	<u>-305 077</u>
	-94 474

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 550 160
Avsättning till underhållsfond	272 000
Balanserat resultat	<u>183 686</u>
	-94 474

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. 



## HSB Brf Paradis i Göteborg

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 493 136	1 523 116
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 493 136</b>	<b>1 523 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-816 803	-815 481
Underhållskostnader	Not 3	-550 160	-63 138
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 433	-60 880
Personalkostnader	Not 5	-124 046	-185 932
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-109 093	-109 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 651 535</b>	<b>-1 234 524</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-158 399</b>	<b>288 592</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 266	15 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-150 944	-167 899
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 678</b>	<b>-152 062</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>-305 077</b>	<b>136 530</b>





## HSB Brf Paradis i Göteborg

## Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>6 690 783</u>	<u>6 799 876</u>
	6 690 783	6 799 876

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<b>6 691 283</b>	<b>6 800 376</b>
------------------	------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	1 049 740	1 310 743
Not 13	<u>99 297</u>	<u>67 328</u>
	1 149 037	1 378 071

Kortfristiga placeringar

Not 14	1 200 000	1 200 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<b>2 349 037</b>	<b>2 578 071</b>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<b>9 040 320</b>	<b>9 378 447</b>
------------------	------------------

88



## HSB Brf Paradis i Göteborg

## Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 15

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 841 003 2 841 003

Underhållsfond

1 770 067 1 568 205

4 611 070 4 409 208*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

210 603 275 936

Årets resultat

-305 077 136 530-94 474 412 465

Summa eget kapital

**4 516 596** **4 821 673**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 4 018 469 4 069 805

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17 46 824 42 312

Leverantörsskulder

144 131 117 923

Skatteskulder

2 853 2 090

Övriga kortfristiga skulder

Not 18 0 350

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 311 447 324 293505 255 486 968

Summa skulder

**4 523 724** **4 556 773****Summa Eget kapital och skulder****9 040 320** **9 378 447**



Org Nr: 716409-4877

## **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 55 år.

#### **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.

#### **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. *MS*



## HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 358 640	1 358 640
Hyror	132 050	150 658
Ovriga intäkter	2 446	13 818
	<b>1 493 136</b>	<b>1 523 116</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	131 301	121 773
Reparationer	48 940	44 584
El	35 931	36 341
Uppvärmning	205 964	191 605
Vatten	88 799	73 055
Sophämtning	50 732	50 369
Ovriga avgifter	35 674	34 659
Förvaltningsarvoden	68 000	71 611
Ovriga driftskostnader	151 462	191 484
	<b>816 803</b>	<b>815 481</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	14 000	0
Byggnad utvändigt	100 967	63 138
Utrustning	435 193	0
	<b>550 160</b>	<b>63 138</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	34 368	33 428
Medlemsavgifter	13 000	13 000
Övriga externa kostnader	4 065	14 452
	<b>51 433</b>	<b>60 880</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	38 000	112 160
Sammanträdesersättningar	56 880	29 400
Revisorsarvode	1 500	2 500
Övriga arvoden	1 200	0
Sociala kostnader	26 466	41 872
	<b>124 046</b>	<b>185 932</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	109 093	109 093
	<b>109 093</b>	<b>109 093</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	113
Ränteintäkter skattekonto	39	33
Övriga ränteintäkter	4 227	15 691
	<b>4 266</b>	<b>15 837</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	150 944	167 899
	<b>150 944</b>	<b>167 899</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	-305 077	136 530
Förslag till avsättning underhållsfond	-272 000	-265 000
Förslag till disposition underhållsfond	550 160	63 138
<b>Resultat efter underhållspåverkan</b>	<b>-26 917</b>	<b>-65 332</b>



## HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	7 719 816	7 719 816			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 719 816	7 719 816			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 503 940	-2 394 847			
Årets avskrivningar	-109 093	-109 093			
Utgående avskrivningar	-2 613 033	-2 503 940			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>5 106 783</b>	<b>5 215 876</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 584 000</b>	<b>1 584 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 690 783</b>	<b>6 799 876</b>			
Taxeringsvärde för Stigberget 23:9					
Byggnad - bostäder	18 600 000	16 200 000			
Byggnad - lokaler	100 000	78 000			
	18 700 000	16 278 000			
Mark - bostäder	16 800 000	11 400 000			
Mark - lokaler	40 000	33 000			
	16 840 000	11 433 000			
Taxeringsvärde totalt	35 540 000	27 711 000			
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 043 178	1 304 980			
Skattekonto	6 562	5 763			
	1 049 740	1 310 743			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	99 141	66 945			
Upplupna intäkter	156	383			
	99 297	67 328			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2016-11-30	2017-02-28	3 mån	0,15%	400 000
HSB Göteborg	2016-11-30	2017-02-28	3 mån	0,15%	400 000
HSB Göteborg	2016-11-30	2017-02-28	3 mån	0,15%	400 000
					1 200 000
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 841 003	0	1 568 205	275 936	136 530
Res disp enl. stämmobeslut			201 862	-65 332	-136 530
Årets resultat					-305 077
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 841 003</b>	<b>0</b>	<b>1 770 067</b>	<b>210 603</b>	<b>-305 077</b>



## HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter		2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek	276072	0,85%	2017-04-30
Stadshypotek	737756	4,93%	2019-04-30
Swedbank Hypotek	2754933931	5,06%	2017-04-25
			Belopp
			1 262 976
			1 295 000
			1 507 317
			4 065 293
			Nästa års amortering
			12 824
			14 000
			20 000
			46 824
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>4 018 469</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			3 831 173
<b>Ställda säkerheter:</b>			
Fastighetsinteckningar			6 031 000
			6 031 000
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			<b>46 824</b>
			<b>42 312</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder			0
			350
			<b>0</b>
			<b>350</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader			18 569
Övriga upplupna kostnader			178 010
Förutbetalda hyror och avgifter			114 868
			111 778
			<b>311 447</b>
			<b>324 293</b>
<b>Not 20 Övriga noter-Eventualförpliktelser</b>			
Föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.			<b>7 355</b>
			<b>14 710</b>

Göteborg 14,3 2017

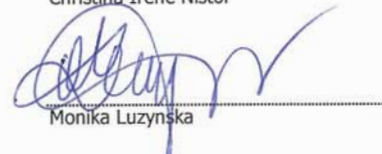
  
Ann-Mari Franklin

  
Bengt-Arne Hogström

  
Christina Iréne Nistor

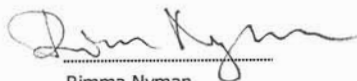
  
Eva Ohlsson

  
Johan Öst

  
Monika Luzynska

  
Tiina Östling

Vår revisionsberättelse har 17-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Rimma Nyman  
Av föreningen vald revisor

  
**Susanne Andersson**  
BoRevision 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 år 2016.

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 2016 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

#### 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 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 år 2016 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Göteborg den 18/3 2017

  
170320

Susanne Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Rimma Nymán

Av föreningen vald revisor



## Verksamhetsberättelse för Brf Paradis 2016

### Mål och visioner

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

En annan viktig målsättning vi har är att försöka undvika avgiftshöjningar samtidigt som fastigheten underhålls enligt den fastställda underhållsplanen och med god kvalitet. Vi arbetar aktivt med underhållsplanen och åtgärdar det som behövs.

*För elfte året i rad* kan vi glädja oss åt att vi inte har något behov av avgiftshöjningar. 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 pris för större arbeten/investeringar.

### 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 2016 har lägenheten varit uthyrd 96 nätter och inbringat 14 400 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 anlitat trädgårdsmästare från HSB som har hjälpt oss med åtgärder på gården för att bevara vår fina trädgård. Vi har fått hjälp med beskärning av buskar och träd vilket utfördes under vår och tidig höst.

Årlig säkerhetsbesiktning av lekplatsen gjordes i juni och det framkom att staketet runt lekplatsen inte uppfyllde gällande krav. I samarbete med brf Berghell byttes staketet för en säkrare lekplats.

### **God relation till grannföreningen**

Styrelsen strävar efter att ha en god relation till vår grannförening Berghell. Vi har sedan några år gemensamma gårdsdagar och sedan 2010 har vi ett djupare samarbete med Berghell i form av gemensamma möten vid behov. Under 2016 har vi samarbetat kring lekplatsen och påbörjat ett samarbete gällande utebelysning.

### **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 riskinventering och kontroller.

Det är ett krav att samtliga lägenheter har 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 vid ett flertal gånger i infobladen som delats ut. Styrelsens förhoppning är att samtliga medlemmar uppdaterar sig och följer den brandskyddspolicy som gäller.

### **Uppföljning av samordnad fastighetsförvaltning**

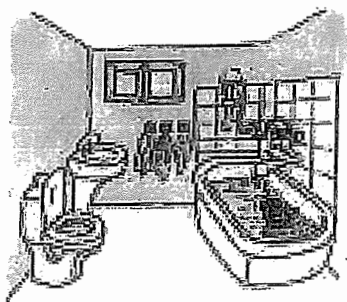
För att säkerställa bra kvalitet i de tjänster föreningen betalar för har vi regelbundna avtalsmöten med HSB-leverantören av samordnad fastighetsförvaltning.

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 fått bättre 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.



Brf Paradis



# Nytt badrum?

Styrelsen för Brf Paradis föreslår stämman att fatta beslut om att föreningen står för en del av kostnaden vid badrumsrenovering och/eller byte av blandare i både kök och badrum. Beslutet gäller under 2017 d.v.s. renovering skall vara antingen avslutad 2017 eller påbörjas under 2017. (Detta gäller en gång per lägenhet sedan första beslutet 2005).

## **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.

## **Blandare i badrum**

Mot uppvisande av kvitto betalar föreningen max 2 500:- för nya blandare i badrummet. Blandare skall vara av kända märken av bra kvalité och tillgång till reservdelar – se lista.

## **Blandare i kök**

Mot uppvisande av kvitto betalar föreningen max 2 000:- för ny blandare i köket. Blandaren skall vara av känt märken av bra kvalité och tillgång till reservdelar – se lista. Ballofixer (avstängning för vatten) skall finnas under diskbänken.

## **Godkända blandare**

Vårgårda  
Mora  
FM Mattsson  
Gustavsberg  
Svedbergs  
Marbodal

Vid frågor kontakta någon i styrelsen!

*Med vänlig hälsning Styrelsen för Brf Paradis*