



ÅRSREDOVISNING 2017

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

2017.01.01-2017.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE **för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

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

Totala lägenhetsytan är 1 920 kvm.

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

Föreningens 26 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

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

Brf Paradis har antagit normalstadgar 2011 för HSBs Bostadsrättsföreningar version 5 i sin helhet utan några ändringar. Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2017-04-25 och 2017-05-30 och registrerats av Bolagsverket 2017-07-12.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

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

Följande besiktningar/kontroller har genomförts under 2017:

- Hissbesiktning april 2017
- Kontroll av brandsläckare och rökluckor i september 2017
- Okulär kontroll av balkonger augusti 2017

Under året har följande reparationer gjorts

Reparationer av mindre omfattning har utförts vid behov.

Under året har följande investeringar gjorts

Vi har i samarbete med HSB Brf Berghell bytt ut samtliga belysningsstolpar på gården. Stolparna är lägre än tidigare vilket underlättar vid byte av lampor. En annan fördel är att man kan använda LED lampor för lägre energiförbrukningen till gagn för både miljön och vår ekonomi.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi totalt sett är god och vi har inte haft några avgiftshöjningar sedan 2004. Styrelsen har inte planerat för några avgiftshöjningar för 2018 heller men det finns en stor osäkerhetsfaktor som gör att det kan komma en avgiftshöjning senare under 2018.

Vi har under 2017 påbörjat 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.

Osäkerheten beror på att vi i skrivande stund inte har fått in några konkreta offerter utan får förlita oss på uppgifterna enligt underhållsplanen. Av erfarenhet vet vi att budgeterad kostnad enligt underhållsplanen kan bli både högre och lägre beroende på många olika faktorer.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/4 2017. I stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 30/5 2017. Ärendet på extrastämman var styrelsens förslag är att Brf Paradis antar nya stadgar enligt HSB:s normalstadgar 2011 version 5 i sin helhet utan några ändringar.

Föreningen hade vid årets början 36 medlemmar samt vid årets slut 37. Tillkommande medlemmar under året har varit 4 samt avgående 3.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt-Arne Hogström Sibounheuang	ordförande
Eva Ohlsson	vice ordförande
Tiina Östling	ledamot
Ann-Mari Franklin	ledamot
Christina Nistor	ledamot
Johan Öst	ledamot
Monika Luzynska	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- ordförande Bengt-Arne Hogström Sibounheuang, vald på två år
- ledamot Ann-Mari Franklin, vald på två år
- ledamot Tiina Östling, vald på två år

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

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

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

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 483	1 493	1 523	1 458	1 451
Resultat efter finansiella poster	-4	-305	137	123	118
Balansomslutning	9 115	9 040	9 378	9 132	8 997
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvm	708	708	708	708	708
Fond för yttre underhåll	1 500	1 770	1 568	1 452	1 337
Soliditet	49%	50%	51%	51%	51%
Räntekostnad kr/m ²	56	78	86	105	106
Belåning kr/m ²	2 104	2 117	2 142	2 163	2 180
Avsättning UH-fond kr/m ²	148	140	137	133	129

Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar under 2017.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande.

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 841 003	0	0	2 841 003
Fond för yttre underhåll	1 770 067	-278 160	8 496	1 500 403
S:a bundet eget kapital	4 611 070	-278 160	8 496	4 341 406
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	210 603	-26 917	-8 496	175 191
Årets resultat	-305 077	305 077	4 359	-4 359
S:a ansamlad vinst/förlust	-94 473	278 160	-4 137	170 831
S:a eget kapital	4 516 597	0	4 359	4 512 237

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt disposition ur med 276 504 kr.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	175 191
Årets resultat	<u>-4 359</u>
	170 832

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	170 832
-----------------------------------	---------

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 483 079	1 493 136
Summa rörelseintäkter		1 483 079	1 493 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-815 503	-816 803
Underhållskostnader	Not 3	-276 504	-550 160
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 287	-51 433
Personalkostnader	Not 5	-128 346	-124 046
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-109 093	-109 093
Summa rörelsekostnader		-1 385 733	-1 651 535
Rörelseresultat		97 346	-158 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 177	4 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-107 882	-150 944
Summa finansiella poster		-101 705	-146 678
Årets resultat		-4 359	-305 077



HSB Brf Paradis i Göteborg

Balansräkning

2017-12-31 2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	<u>6 581 690</u>	<u>6 690 783</u>
	6 581 690	6 690 783

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

6 582 190	6 691 283
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 12	150	0
--------	-----	---

Övriga fordringar

Not 13	1 225 554	1 049 740
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	<u>106 812</u>	<u>99 297</u>
--------	----------------	---------------

<u>1 332 516</u>	<u>1 149 037</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 15	800 000	1 200 000
--------	---------	-----------

Kassa och bank

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

Summa omsättningstillgångar

2 532 516	2 349 037
------------------	------------------

Summa tillgångar

9 114 706	9 040 320
------------------	------------------



HSB Brf Paradis i Göteborg

Balansräkning

2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 841 003 2 841 003

Underhållsfond

1 500 403 1 770 067

4 341 406 4 611 070*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

175 191 210 603

Årets resultat

-4 359 -305 077

170 831 -94 473

Summa eget kapital

4 512 237 4 516 597

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 4 025 881 4 018 469

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17 14 000 46 824

Leverantörsskulder

193 255 144 131

Skatteskulder

3 426 2 853

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 365 907 311 447

576 588 505 255

Summa skulder

4 602 469 4 523 724**Summa Eget kapital och skulder****9 114 706 9 040 320**



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 54 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.



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 358 640	1 358 640
Hyror	118 500	132 050
Övriga intäkter	5 939	2 446
	1 483 079	1 493 136
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 265	131 301
Reparationer	72 015	48 940
El	38 809	35 931
Uppvärmning	196 669	205 964
Vatten	77 904	88 799
Sophämtning	48 186	50 732
Övriga avgifter	36 694	35 674
Förvaltningsarvoden	74 722	68 000
Övriga driftskostnader	161 240	151 462
	815 503	816 803
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	23 750	14 000
Byggnad utvändigt	206 879	100 967
Utrustning	45 875	435 193
	276 504	550 160
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	35 590	34 368
Medlemsavgifter	13 000	13 000
Övriga externa kostnader	7 697	4 065
	56 287	51 433
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	38 000	38 000
Sammanträdesersättningar	60 400	56 880
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	27 246	26 466
	128 346	124 046
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	109 093	109 093
	109 093	109 093
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	39
Övriga ränteintäkter	6 177	4 227
	6 177	4 266
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	107 882	150 944
	107 882	150 944
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-4 359	-305 077
Förslag till avsättning underhållsfond	-285 000	-272 000
Förslag till disposition underhållsfond	276 504	550 160
Resultat efter underhållspåverkan	-12 855	-26 917




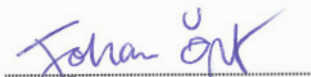
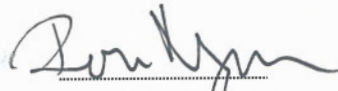
HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	7 719 816	7 719 816			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 719 816	7 719 816			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 613 033	-2 503 940			
Årets avskrivningar	-109 093	-109 093			
Utgående avskrivningar	-2 722 126	-2 613 033			
Bokfört värde byggnader	4 997 690	5 106 783			
Bokfört värde mark	1 584 000	1 584 000			
Bokfört värde byggnader och mark	6 581 690	6 690 783			
Taxeringsvärde för Stigberget 23:9					
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000			
Byggnad - lokaler	100 000	100 000			
	18 700 000	18 700 000			
Mark - bostäder	16 800 000	16 800 000			
Mark - lokaler	40 000	40 000			
	16 840 000	16 840 000			
Taxeringsvärde totalt	35 540 000	35 540 000			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	150	0			
	150	0			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 218 979	1 043 178			
Skattekonto	6 575	6 562			
	1 225 554	1 049 740			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	101 779	99 141			
Upplupna intäkter	5 033	156			
	106 812	99 297			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-08-31	2018-02-28	6 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2017-08-31	2018-02-28	6 mån	0,20%	400 000
					800 000
Fasträntepacering				800 000	1 200 000
				800 000	1 200 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	340177	0,95%	2018-02-01	1 256 564	0
Stadshypotek	737756	4,93%	2019-04-30	1 281 000	14 000
Swedbank Hypotek	2754933931	0,75%	2018-01-28	1 502 317	0
				4 039 881	14 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 025 881
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 969 881
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				6 031 000	6 031 000



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	14 000	46 824
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 968	18 569
Ovriga upplupna kostnader	230 241	178 010
Förutbetalda hyror och avgifter	120 698	114 868
	365 907	311 447

Göteborg 26/3 2018
Ann-Mari Franklin
Bengt-Arne Hogström
Christina Iréne Nistor
Eva Ohlsson
Johan Öst
Monika Luzynska
Tiina ÖstlingVår revisionsberättelse har 18-03-20 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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. Revisor 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.

Revisor 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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.

Göteborg den 28/3 2018



Susanne Andersson

Rimma Nyman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg

Mål och visioner

Vår målsättning är att ha en bostadsrättsförening där alla kan trivas, känna sig delaktiga och välinformerade. Nya medlemmar bjuds in på styrelsemöte för kort information om föreningen, styrelsen och allmänna frågor. Vid viktigare förändringar och beslut annonsera vi på anslagstavlorna i varje trappuppgång samt skriver 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.

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

Det kan dock inte uteslutas att vi måste höja avgiften mot slutet av 2018 eller början av 2019 beroende på den omfattande renovering som planeras.

Styrelsen arbetar regelbundet med att se över föreningens kostnader och avtal. Under 2017 har vi bland annat arbetat med följande:

- begärt in offerter för nya belysningsstolpar
- har som stående punkt på möten att se om några avtal är aktuella för omförhandling
- omförhandlat avtalet gällande samordnad fastighetsskötsel
- arbetat fortlöpande med underhållsplanen
- anlitat projektledare från HSB för kommande renovering för att säkerställa att all upphandling av tjänsterna görs professionellt med hänsyn tagen till kvalitet, pris, miljö mm.

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 2017 har lägenheten varit uthyrd 66 nätter och inbringat 9 900 kr varav en del har använts till inköp av mat och dryck till gårdsdagarna och till förbrukningsmaterial till gästlägenheten i form av rengöringsmedel och liknande.

Vår fina trädgård

Vi har haft två miljödagar med bra uppslutning från medlemmarna. Tack vare det arbetet får gården ett rejält lyft och blir trevlig och inbjudande. Som vanligt har vi samarbetat om container och möbelhämtning av Saron med vår grannförening Berghells. Samarbetet flyter mycket bra. Vi har gemensamt låtit installera ny gårdsbelysning och justerat lekplatsen efter kontroll av miljöansvarig person från HSB. Lekplatsen är nu godkänd men vi har diskuterat fortsatt samarbete med Berghells för förbättringar, bl.a. gällande inköp av stor leksakslåda och eventuellt en klätterställning eller lekstuga.

God relation till grannföreningen

Styrelsen strävar efter att ha en god relation till vår grannförening Berghell. Vi samordnar våra gårdsdagar när så är möjligt och sedan 2010 har vi ett djupare samarbete med Berghell i form av gemensamma möten vid behov. Under 2017 har vi samarbetat kring lekplatsen och utebelysningen.

Systematiskt brandskyddsarbete

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

Fortsatt arbete kommer att bestå av fortlöpande riskanalyser och kontroller. I november 2017 hade vi en kontroll av befintligt brandskydd i varje lägenhet. Denna kontroll visade att det finns behov av en fördjupad brandskyddsron som planerats till början av 2018.

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 ett flertal gånger både genom anslag i trapphusen och på hemsidan. Styrelsens förhoppning är att samtliga medlemmar uppdaterar sig och följer den brandskyddspolicy som gäller.

Uppföljning av samordnad fastighetsförvaltning

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

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

Via HSB-portalen har vi 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.

Styrelsen för Brf Paradis.