



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Paradis



HSB – där möjligheterna bor

**STYRELSEN FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
PARADIS**

Org. nr: 716409-4877

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01-2019.12.31

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

Hela året har präglats av det omfattande renoveringsarbete som utförts. Renoveringsarbetet har planerats sedan 2017 i samarbete med projektledare från HSB och arkitekt från Carlsson Fernberg. Handläggningen av bygglov samt upphandling av entreprenör drog ut på tiden och arbetet kom igång i mars 2019 och blev klart i december 2019.

Beräknad kostnad enligt underhållsplanen för ovanstående åtgärder visade sig vara lågt räknat och den totala kostnaden för projektet uppgår till knappt 13 miljoner kr vilket innebär att föreningen tog ett lån på 12 miljoner kr. För att finansiera lånet höjde vi årsavgiften från 708 kr/kvm till 828 kr/kvm. Avgiftshöjningen trädde i kraft 1 april 2019. *sk*

En orsak till att höjningen blev så kraftig är att vi har haft oförändrad årsavgift de senaste 14 åren. Samtliga åtgärder var välbehövliga och vissa rentav nödvändiga vilket bland annat takbesiktning och underkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) visat.

Åtgärder som har utförts är:

- byte av tak, samtliga fönster och balkongdörrar, grind, entrédörrar, utebelysning, dörrar till sop- och cykelrum samt fasadbyte
- installation av solceller, klart våren 2020.
- renovering av befintliga trädörrar
- för att bli godkänd på OVK har vi bytt takfläktar samt installerat spjäll i köksfläktarna

Följande besiktningar/kontroller har genomförts under 2019:

- Hissbesiktning april 2019
- Kontroll av brandsläckare och rökluckor i september 2019

Hissreparationen på Paradisgatan 19 har utförts samt reparationer av mindre omfattning vid behov.

Förväntad framtida utveckling

Vid budgetmötet i november 2019 beslutade styrelsen att årsavgiften kommer att höjas med 2,5 % fr.o.m. januari 2020. Denna höjning beror på att vi måste avsätta medel för kommande renovering av hissarna samt stamrenovering. Hissarna har haft höga reparationskostnader under året och enligt underhållsplanen är det dags att byta hisslinorna samt slagdörrarna.

Stamrenovering är planerad till 2023 men det är osäkert om det behövs. Styrelsen kommer att beställa en TV-inspektion under 2020 för att kontrollera rörens skick.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/4 2019. I stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar samt vid årets slut 37 medlemmar.

Inga lägenheter har överlåtits under året. En aktuell andrahandsuthyrning under året. *fr*

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Eva Ohlsson	ordförande
Bengt-Arne Hogström Sibounheuang	vice ordförande
Tiina Östling	ledamot - sekreterare
Ann-Mari Franklin	ledamot - gårdsansvarig
Christina Nistor	ledamot – ansvarig för gästlägenheten
Henrik Dalman	ledamot - medlemsansvarig
Karin Borenäs	ledamot - ekonomiansvarig
Kristofer Andersson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Utöver detta har ett stort antal byggmöten hållits där ordförande Eva Ohlsson och vice ordförande Bengt-Arne Hogström Sibounheuang representerat styrelsen.

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

Revisor har varit Rimma Nyman vald av stämman med Emelie Lindblom som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 665	1 504	1 483	1 493	1 523
Resultat efter finansiella poster	-1 029	221	-4	-305	137
Balansomslutning	21 738	9 247	9 115	9 040	9 378
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvm	828	708	708	708	708
Fond för yttre underhåll	877	1 697	1 500	1 770	1 568
Soliditet	17%	51%	49%	50%	51%
Räntekostnad kr/m ²	89	46	56	78	86
Beläning kr/m ²	8 314	2 097	2 104	2 117	2 142
Avsättning UH-fond kr/m ²	45	148	148	140	137

Avgifter och hyror

Under 2019 har avgiften höjts med 17 %. Från 2020-01-01 höjs avgiften med 2,5 %

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	1 696 759	0	-819 840	876 919
S:a bundet eget kapital	4 537 762	0	-819 840	3 717 922
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-25 525	220 963	819 840	1 015 278
Årets resultat	220 963	-220 963	-1 029 172	-1 029 172
S:a ansamlad vinst/förlust	195 438	0	-209 332	-13 894
S:a eget kapital	4 733 200	0	-1 029 172	3 704 028

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt disposition ur med 905 840 kr. *ft*

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	1 015 278
Årets resultat	<u>-1 029 172</u>
	-13 894

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	-13 894
-----------------------------------	---------

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. [9x](#)

**HSB Brf Paradis i Göteborg**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 665 184	1 503 928
Summa rörelseintäkter		1 665 184	1 503 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-819 268	-787 152
Underhållskostnader	Not 3	-905 840	-88 644
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 603	-55 312
Personalkostnader	Not 5	-154 231	-156 533
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-376 507	-109 093
Summa rörelsekostnader		-2 319 448	-1 196 734
Rörelseresultat		-654 264	307 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 307	2 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-377 215	-89 035
Summa finansiella poster		-374 908	-86 231
Årets resultat	Not 9	-1 029 172	220 963

✎



HSB Brf Paradis i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 17 436 969 6 472 597

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 371 534 0

17 808 503 6 472 597*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

17 809 003 **6 473 097**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 7 272 13

Övriga fordringar

Not 14 3 863 543 1 870 213

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 58 523 103 502

3 929 338 1 973 728

Kortfristiga placeringar

Not 16 0 800 000

Summa omsättningstillgångar

3 929 338 **2 773 728**

Summa tillgångar

21 738 341 **9 246 825** *sk*

**HSB Brf Paradis i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 841 003

2 841 003

Underhållsfond

876 919

1 696 759

3 717 9224 537 762*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 015 278

-25 525

Årets resultat

-1 029 172220 963

-13 894

195 438

Summa eget kapital

3 704 028**4 733 200****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

14 385 314

4 011 881

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

1 577 317

14 000

Leverantörsskulder

650 034

117 656

Skatteskulder

2 960

3 587

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 418 688366 500

3 648 999

501 743

Summa skulder

18 034 313**4 513 624****Summa Eget kapital och skulder****21 738 341****9 246 825** *de*



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med föreskrifterna i K3s kapital 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsår.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,03%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % 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. *fr*



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 531 980	1 358 640
Hyror	121 930	141 790
Ovriga intäkter	11 274	3 498
	1 665 184	1 503 928
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	114 691	110 642
Reparationer	51 626	28 913
El	50 890	40 016
Uppvärmning	190 434	207 918
Vatten	81 910	77 294
Sophämtning	55 850	45 502
Ovriga avgifter	40 302	37 862
Förvaltningsarvoden	75 729	82 383
Övriga driftskostnader	157 836	156 622
	819 268	787 152
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	15 000	0
Hissar	37 614	0
Byggnad utvändigt	849 000	88 644
Utrustning	4 226	0
	905 840	88 644
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	38 764	36 162
Medlemsavgifter	13 000	13 000
Övriga externa kostnader	11 839	6 150
	63 603	55 312
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 110	58 350
Sammanträdesersättningar	73 349	60 400
Revisorsarvode	1 500	1 500
Valberedning	2 000	1 200
Sociala kostnader	30 272	33 458
Kurser och konferenser	0	1 625
	154 231	156 533
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	376 507	109 093
	376 507	109 093
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	2 307	2 804
	2 307	2 804
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	171 725	89 035
Övriga finansiella kostnader	205 490	0
	377 215	89 035
	<i>Varav nya pantbrev 203 190 kr</i>	
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 029 172	220 963
Avsättning till underhållsfond	-86 000	-285 000
Disposition ur underhållsfond	905 840	88 644
Resultat efter underhållspåverkan	-209 332	24 607



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 719 816	7 719 816
Årets investeringar	11 340 879	0
Årets utrangering	-477 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 582 957</u>	<u>7 719 816</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 831 219	-2 722 126
Årets avskrivningar	-376 507	-109 093
Årets utrangering	477 738	0
Utgående avskrivningar	<u>-2 729 988</u>	<u>-2 831 219</u>
Bokfört värde byggnader	15 852 969	4 888 597
Bokfört värde mark	1 584 000	1 584 000
Bokfört värde byggnader och mark	<u>17 436 969</u>	<u>6 472 597</u>
Taxeringsvärde för Stigberget 23:9		
Byggnad - bostäder	21 200 000	18 600 000
Byggnad - lokaler	<u>109 000</u>	<u>100 000</u>
	<u>21 309 000</u>	<u>18 700 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	16 800 000
Mark - lokaler	<u>52 000</u>	<u>40 000</u>
	<u>28 052 000</u>	<u>16 840 000</u>
Taxeringsvärde totalt	49 361 000	35 540 000
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Solceller	371 534	0
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	0	13
Övriga kundfordringar	<u>7 272</u>	<u>0</u>
	7 272	13
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 857 466	1 863 637
Skattekonto	<u>6 077</u>	<u>6 576</u>
	3 863 543	1 870 213
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	58 523	103 398
Upplupna intäkter	<u>0</u>	<u>104</u>
	58 523	103 502
Not 16 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Göteborg ek.för.	<u>0</u>	<u>800 000</u>
	0	800 000



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	43185934	1,59%	2027-04-28	6 203 750	75 000
SE-Banken Bolån	43186574	1,18%	2024-04-28	7 000 000	0
Stadshypotek	340177	0,85%	2020-02-06	1 256 564	0
Swedbank Hypotek	2754933931	1,03%	2020-04-24	1 502 317	1 502 317
				15 962 631	1 577 317
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 385 314	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				14 085 314	
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				16 063 000	6 031 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 577 317	14 000
<i>I kortfristig skuld ingår amortering i sin helhet av föreningens lån i Swedbank med konverteringsdatum 2020-04-24</i>					
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				6 565	15 330
Ovriga upplupna kostnader				1 279 235	228 656
Förutbetalda hyror och avgifter				132 888	122 514
				1 418 688	366 500

Göteborg 18/3 2020


Ann-Mari Franklin


Bengt-Arne Hogström



Christina Iréne Nistor


Eva Ohlsson


Henrik Dalman


Karin Borenäs


Kristofer Andersson


Tiina Ostling

Vår revisionsberättelse har 25/3-20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Rimma Nyman
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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.

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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, förfälskning, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Paradis i Göteborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25 / 3 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rimma Nyman
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg

Mål och visioner

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

Under renoveringsarbetet har medlemmarna informerats kontinuerligt både av entreprenören RO-bygg samt styrelsen genom anslag i trapphus, information i brevlådan samt hemsidan.

Styrelsen arbetar regelbundet med att se över föreningens kostnader och avtal. Under 2019 har vi bland annat arbetat med följande:

- har som stående punkt på möten att se om några avtal är aktuella för omförhandling
- arbetat fortlöpande med underhållsplanen
- anlitat projektledare från HSB för renoveringen för att säkerställa att all upphandling av tjänsterna görs professionellt med hänsyn tagen till kvalitet, pris, miljö mm.
- anbudsfrågan gällande byggprojekt skickades till sju byggföretag

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 250 kr/natt. Under 2019 har lägenheten varit uthyrd 49 nätter och inbringat 12 000 kr – under 5 nätter i november hyrdes lägenheten ut mot reducerad avgift om 200 kr/natt eftersom lägenheten var i oordning på grund av tidigare vattenskada. Inkomsterna har använts till inköp av mat och dryck till gårdsdagarna och till förbrukningsmaterial till gästlägenheten i form av rengöringsmedel och liknande. Nya persienner har köpts in på grund av fönsterbytet och armaturer har bytts ut.

Vår fina trädgård

Vi har haft två gårdsdagar 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 Saronkyrkan Second Hand med vår grannförening Brf Berghell. Samarbetet flyter mycket bra.

God relation till grannföreningen

Styrelsen strävar efter att ha en god relation till vår grannförening Brf Berghell. Vi samordnar våra gårdsdagar när så är möjligt och sedan 2010 har vi ett djupare samarbete med Brf Berghell i form av gemensamma möten vid behov. Vi har haft möte med Brf Berghell för att informera om vårt planerade byggprojekt.

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.

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

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

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

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

Styrelsen för Brf Paradis