



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Paradis



HSB – där möjligheterna bor

**STYRELSEN FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
PARADIS I GÖTEBORG**

Org. nr: 716409-4877

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020.01.01-2020.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Paradis är ett privat bostadsföretag 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

Att göra om dåligt utnyttjade lokaler till lägenhet/-er

Till årsstämman 2019 inkom en motion som handlade om att göra om dåligt utnyttjade ytor till lägenheter. Årsstämman 2019 beslutade att ge styrelsen i uppdrag att fortsätta undersöka om det skulle vara möjligt med tanke på sophantering och cykelförvaring. En utredning presenterades vid ett informationsmöte den 3 mars 2020 dit samtliga medlemmar var inbjudna.

Ytan som skulle kunna byggas om omfattar hobbyrum, cykelrum, förråd som hyrs ut till HSB och soprum på Vattugatan 6. Med tanke på den stora yttre renovering som har genomförts under 2019 har föreningen utökat sina lån. En ombyggnation till lägenheter skulle förstärka föreningens ekonomi. #

Vid informationsmötet framkom att man önskade bibehålla soprummet på Vattugatan och en kompletterande utredning gjordes som presenterades på årsstämman 2020.

Styrelsen föreslog att bibehålla hela eller delar av soprummet på Vattugatan 6 och endast göra om cykelrum, hobbyrum och förråd + ev. del av soprum till nya bostäder. Avsikten är att anlita ett fastighetsförädlingsbolag. Fastighetsförädlingsbolaget köper råytan och ansvarar för projektering, byggarbete och försäljning. Styrelsen föreslog också att soprummet på Paradisgatan 19 görs om till cykelrum samt att befintligt cykelrum på Paradisgatan 19 inreds mer funktionellt för att ge plats för fler cyklar. Stämman ställde sig enhälligt bakom styrelsens förslag.

Mot denna bakgrund har styrelsen under hösten 2020 fortsatt arbetet med att verkställa detta beslut. En detaljerad anbudsfrågan har arbetats fram och skickats ut till tre intresserade fastighetsförädlingsbolag. Två av intressenterna inkom med anbud. Då anbuden var mycket likvärdiga intervjuades representanter för båda företagen av styrelsen. Vid ett styrelsemöte den 22 december beslutades enhälligt att totalentreprenaden gick till Svenska Bogruppen AB, SBG. Projektering och ombyggnation kommer att pågå under 2021. En mer exakt tidsplan kan tas fram först när bygglov beviljats.

I det förberedande arbetet inför ombyggnationen har styrelsemedlemmar förbättrat cykelrummet på Paradisgatan 19 genom montering av nya cykelställ och styrelsen har förlagt all sophantering på Paradisgatan till nr 17. Det tidigare soprummet på nr 19 kommer att inredas till cykelrum under början av 2021.

Följande besiktningar kontroller har genomförts under 2020

Hissbesiktning genomfördes i mars 2020

Energideklaration genomfördes av Besiktningsföretaget i april 2020.

Underhållsspolning av rör samt stickprovfilmning av rörens status genomfördes av JP Spolservice 15-16 oktober 2020.

Kontroll av brandsläckare och rökkluckor genomfördes av Presto 18 december 2020.

Solenergi

Under början av året kom vår nyinstallerade solcellsanläggning i drift. Styrelsen har följt utvecklingen och vi kan konstatera att anläggningen levererar bra och att våra energikostnader har minskat. En noggrann analys av resultatet kommer att göras efter det att anläggningen varit i drift ett helt år.

Uppföljningsarbeten

Under året har också RO utfört restarbeten efter den store yttre renoveringen som gjordes under 2019. Vissa saker återstår fortfarande och styrelsen följer upp detta.

Förväntad framtida utveckling

Vid budgetmöte i november 2020 beslutade styrelsen att årsavgiften blir oförändrad inför 2021 då vår ekonom vid HSB bedömer att föreningens ekonomi i dagsläget ser bra ut.

Det kommande året innebär att föreningen får en intäkt genom försäljning av en råyta på ca 45 kvm till ett fastighetsförädlingsbolag som kommer att bygga om ytan till en lägenhet som efter försäljning kommer att ge föreningen ett tillskott årligen i form av ytterligare en årsavgift.

På underhållssidan har vi på några års sikt framför oss underhåll av våra avloppsrör. Stickprovfilmning av våra avloppsrör gjordes under 2020. Filmningen visade inte att några akuta åtgärder behöver vidtas. En uppföljning kommer att ske framöver.

På längre sikt ser vi behov av att renovera hissarna.

Under 2021 kommer en mer detaljerad ekonomisk bedömning att göras utifrån ökade intäkter, kommande underhållsbehov och vår lånesituation.


MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020. Stämman hade flyttats fram på grund av Covid 19. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, varav två via Skype och en genom ombudsfullmakt.

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar samt vid årets slut 36 medlemmar.

En lägenheter har överlåtits under året. Föreningens enda andrahandsuthyrning har under året upphört.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jonas Hellgren	ordförande
Henrik Dalman	vice ordförande o. underhållsansvarig
Eva Ohlsson	ledamot, sekreterare
Karin Borenäs	ledamot, ekonomiansvarig
Christina Nistor	ledamot, ansvarig för gästlägenheten o. trädgård
Fredrik Svanberg	ledamot, medlems- o. utbildningsansvarig
Kristofer Andersson jan-sept	HSB-representant 
Klas Sjödell f.o.m. sept	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- ordinarie ledamot, ordf. Jonas Hellgren vald på ett år
- ordinarie ledamot, Henrik Dalman vald på två år
- ordinarie ledamot Christina Nistor, vald på två år

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Hellgren, Henrik Dalman, Eva Ohlsson och Karin Borenäs 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 Jonas Hellgren med övriga styrelseledamöter som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning har varit Dan Baeckström och Bengt-Arne Hogström Sibounheuang valda av stämman. Dan Baeckström har varit sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 792	1 665	1 504	1 483	1 493
Resultat efter finansiella poster	95	-1 029	221	-4	-305
Balansomslutning	18 624	21 738	9 247	9 115	9 040
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvm	849	828	708	708	708
Fond för yttre underhåll	896	877	1 697	1 500	1 770
Soliditet	20%	17%	51%	49%	50%
Räntekostnad kr/m ²	103	89	46	56	78
Belåning kr/m ²	7 492	8 314	2 097	2 104	2 117
Avsättning UH-fond kr/m ²	45	45	148	148	140

Avgifter och hyror

Under 2020 har avgiften höjts 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	876 919	0	19 406	896 325
S:a bundet eget kapital	3 717 922	0	19 406	3 737 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 015 278	0	-1 048 578	-33 300
Årets resultat	-1 029 172	1 029 172	95 374	95 374
S:a ansamlad vinst/förlust	-13 894	1 029 172	-953 204	62 074
S:a eget kapital	3 704 028	1 029 172	-933 798	3 799 402

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt disposition ur med 66 594 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	-33 300
Årets resultat	<u>95 374</u>
	62 074

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	62 074
-----------------------------------	--------

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. *pt*



Org Nr: 716409-4877

HSB Brf Paradis i Göteborg

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 792 031	1 665 184
Summa rörelseintäkter		1 792 031	1 665 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-857 026	-819 268
Underhållskostnader	Not 3	-66 594	-905 840
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 062	-63 603
Personalkostnader	Not 5	-136 594	-154 231
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-381 204	-376 507
Summa rörelsekostnader		-1 498 480	-2 319 448
Rörelseresultat		293 551	-654 264
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	168	2 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-198 345	-377 215
Summa finansiella poster		-198 177	-374 908
Årets resultat		95 374	-1 029 172 <small>fl</small>

**HSB Brf Paradis i Göteborg****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	17 337 068	17 436 969
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	371 534
		<u>17 337 068</u>	<u>17 808 503</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **17 337 568** **17 809 003**

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 13	0	7 272
Övriga fordringar	Not 14	1 173 473	3 863 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 972	58 523
		<u>1 286 445</u>	<u>3 929 338</u>

Summa omsättningstillgångar **1 286 445** **3 929 338**

Summa tillgångar **18 624 013** **21 738 341** kr



Org Nr: 716409-4877

HSB Brf Paradis i Göteborg**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 841 003	2 841 003
Underhållsfond	896 325	876 919
	<u>3 737 328</u>	<u>3 717 922</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-33 300	1 015 278
Årets resultat	95 374	-1 029 172
	<u>62 074</u>	<u>-13 894</u>

Summa eget kapital **3 799 402** **3 704 028**

Skulder*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut Not 16 13 053 750 14 385 314

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 331 564	1 577 317
Leverantörsskulder	75 190	650 034
Skatteskulder	0	2 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 205	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 362 902	1 418 688
	<u>1 770 861</u>	<u>3 648 999</u>

Summa skulder **14 824 611** **18 034 313**

Summa Eget kapital och skulder **18 624 013** **21 738 341** pt



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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	2,02%
-----------	-------

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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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. *il*



Org Nr: 716409-4877

HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 629 408	1 531 980
Hyror	138 676	121 930
Ovriga intäkter	8 608	11 274
Intäkter från solceller inklusive skattereduktion	15 339	0
	1 792 031	1 665 184
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	125 867	114 691
Reparationer	69 344	51 626
El	30 247	50 890
Uppvärmning	176 364	190 434
Vatten	97 153	81 910
Sophämtning	56 427	55 850
Ovriga avgifter	43 931	40 302
Förvaltningsarvoden	86 339	75 729
Övriga driftskostnader	171 353	157 836
	857 026	819 268
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	32 094	15 000
Transport	0	37 614
Byggnad utvändigt	34 500	849 000
Utrustning	0	4 226
	66 594	905 840
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	37 412	38 764
Medlemsavgifter	15 600	13 000
Övriga externa kostnader	4 050	11 839
	57 062	63 603
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 500	47 110
Sammanträdesersättningar	58 380	73 349
Revisorsarvode	1 500	1 500
Valberedning	3 000	2 000
Löner och andra ersättningar	1 506	0
Sociala kostnader	23 708	30 272
	136 594	154 231
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	381 204	376 507
	381 204	376 507
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	168	2 307
	168	2 307
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	197 945	171 725
Övriga finansiella kostnader	400	205 490
	198 345	377 215
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	95 374	-1 029 172
Avsättning till underhållsfond	-86 000	-86 000
Disposition ur underhållsfond	66 594	905 840
Resultat efter underhållspåverkan	75 968	-209 332



HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 582 957	7 719 816
Årets investeringar	281 303	11 340 879
Årets utträngning	0	-477 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 864 260	18 582 957
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 729 988	-2 831 219
Årets avskrivningar	-381 204	-376 507
Årets utträngning	0	477 738
Utgående avskrivningar	-3 111 192	-2 729 988
Bokfört värde byggnader	15 753 068	15 852 969
Bokfört värde mark	1 584 000	1 584 000
Bokfört värde byggnader och mark	17 337 068	17 436 969
Taxeringsvärde för Stigberget 23:9		
Byggnad - bostäder	21 200 000	21 200 000
Byggnad - lokaler	109 000	109 000
	21 309 000	21 309 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	52 000	52 000
	28 052 000	28 052 000
Taxeringsvärde totalt	49 361 000	49 361 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	16 063 000	16 063 000
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Solceller	371 534	371 534
Stöd för solceller	-90 231	0
Investering	-281 303	0
	0	371 534
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Övriga kundfordringar	0	7 272
	0	7 272
Not 14 Övriga fordringar		
Ayräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 157 529	3 857 466
Skattefordringar	8 208	0
Skattekonto	7 736	6 077
	1 173 473	3 863 543
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	110 113	58 523
Upplupna intäkter	2 859	0
	112 972	58 523



Org Nr: 716409-4877

HSB Brf Paradis i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut		Nästa års amortering	
SE-Banken Bolån	Lånenummer		
	Ränta		
	Konv.datum		
	Belopp		
SE-Banken Bolån	43185934	6 128 750	75 000
SE-Banken Bolån	43186574	1,59%	0
*Stadshypotek	340177	1,18%	0
		1 256 564	0
		14 385 314	75 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			75 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld			1 256 564
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			1 331 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 053 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			14 010 314
Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		1 205	0
		1 205	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		3 073	6 565
Ovriga upplupna kostnader		212 045	1 279 235
Förutbetalda hyror och avgifter		147 784	132 888
		362 902	1 418 688

Göteborg 27, 4 2021
Christina Iréne Nistor
Eva Ohlsson
Fredrik Svanberg
Henrik Dalman
Jonas Hellgren
Karin Borenäs
Klas SjödelVår revisionsberättelse har 30/4-21 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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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. *J*

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 2020 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. 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 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 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 30 / 4 2021



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 och lägger info i samtliga brevlådor. Vi informerar även på vår hemsida, där förutom nyheter, medlemmarna kan hämta information om styrelsen, föreningsdokument, blanketter m.m. <http://brfparadis.se/>. Nytt för 2020 är att vi skickar ut digitala nyhetsbrev till samtliga medlemmar som så önskar för att påminna om förändringar i vår förening.

Vi kallar också till informationsmöten inför större beslut för att lyssna till våra medlemmar och här ges möjlighet att ställa frågor. Ett sådant möte hölls den 3 mars 2020 för att presentera utredningen om att göra om outnyttjade utrymmen till lägenheter.

Styrelsen arbetar regelbundet med att se över föreningens kostnader och avtal. Vi arbetar bland annat med följande:

- går regelbundet igenom om några avtal är aktuella för omförhandling
- arbetat fortlöpande med underhållsplanen
- alla anbudsfrågningar skickas till flera företag
- vid större upphandlingar anlitar vi kompetens från HSB för att säkerställa att all upphandling görs professionellt med hänsyn till kvalitet, pris, miljö m.m.

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

Föreningslokalen är öppen för alla medlemmar som vill starta t.ex. en studiecirkel eller annan aktivitet.

Föreningslokalen är även tillgänglig för uthyrning som övernattningslägenhet mot en blygsam avgift om 250 kr/natt. Under 2020 har lägenheten varit uthyrd 43 nätter och inbringat 10 750 kr. Inkomsterna 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 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.

Under året har en trädgårdsgrupp bildats under ledning av trädgårdsansvarig i styrelse. Gruppen har planerat och genomfört en nyplantering av en lång rabatt längst fastigheterna Paradisgatan 17 och 19 med gott resultat. En större häck togs bort längst fasaderna vid den yttre renoveringen och trädgårdsgruppen har under hösten inhandlat nya växter och planterat dessa. Ytterligare kompletteringar kommer att göras under våren 2021. Styrelsen ansökte under våren om medel från HSB:s kulturfond till detta trädgårdsprojekt och beviljades 5000 kr. På sikt ingår även att skapa en ny uteplats och inköp av nya trädgårdsmöbler.

God relation till grannföreningen

Styrelsen strävar efter att ha en god relation till vår grannförening Brf Berghell. Vi samordnar våra gårdsdagar och har gemensamma möten vid behov.

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. Vi vill påminna om att det är förbjudet att ha brännbart material i trappuppgångar och trapphus.

Uppföljning av samordnad fastighetsförvaltning

Vi har regelbunden kontakt med vår fastighetsskötare där styrelsens underhållsansvariga tar en kontakt före/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