



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Paradis i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsen för HSB Brf Paradis i Göteborg

Org.nr: 716409-4877

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

# 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

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. Vid årsstämman 2020 ställde sig stämman enhälligt bakom styrelsens förslag att göra om hobbyrum, cykelrum och förråd på Vattugatan 6 till en lägenhet. En anbudsförfrågan gick ut till tre fastighetsförädlingsföretag och i december 2020 beslutade styrelsen enhälligt att totalentreprenaden skulle gå till Svenska Bogruppen AB, SBG.

Som ansvarig kontaktperson med byggentreprenören SBG i ombyggnadsarbetet adjungerade styrelse Bengt-Arne Hogström. Bengt-Arne har tillsammans med en representant från styrelsen deltagit i byggmöten med entreprenören under byggprocessen.

Projektering och ombyggnation har pågått under hela 2021. Bygglov beviljades i juni och slutbesiktning skedde i december. Tidsplanen har följts med små justeringar. I januari 2022 kommer SBG att lägga ut den nya lägenheten till försäljning. Lägenheten

omfattar två rum och kök och har en boyta på 31 kvm samt en biyta på 16 kvm och en liten uteplats mot gården.

I samband med ombyggnationen skedde också en omdisponering av soprum och cykelrum. Paradisgatan 17 och 19 har nu ett gemensamt soprum i nr 17 och soprummet i nr 19 har fräschats upp och gjorts om till ett cykelrum. Denna förändring har skett med hjälp av insatser från styrelsen.

### **Följande besiktningar och kontroller har genomförts under 2021**

Kontroll av brandsläckare och rökluckor genomfördes av Presto 4 januari 2021.

Hissbesiktning genomfördes i mars 2021

### **Solenergi**

Under början av 2020 kom vår nyinstallerade solcellsanläggning i drift. Styrelsen har följt utvecklingen och vi kan konstatera att anläggningen levererar bra och att våra energikostnader har minskat. Under det första året (2020) med solpaneler uppskattar vi att föreningen gjort en vinst på ca 30 000 kr. Hur stor vinsten blir för 2021 presenteras på årsstämman då alla siffror finns tillgängliga.

### **Förväntad framtida utveckling**

Vid budgetmöte i november 2021 beslutade styrelsen att årsavgiften blir oförändrad inför 2022 då vår ekonom vid HSB bedömer att föreningens ekonomi i dagsläget ser bra ut.

Föreningen har fått en intäkt genom försäljning av råyta till fastighetsförädlingsföretaget SBG på ca 750.000 kr. Slutjustering av beloppet kommer att ske i januari 2022. Dessutom kommer den nya lägenheten att ge föreningen ett årligt tillskott genom ytterligare en årsavgift.

På förfrågan har styrelsen undersökt prisbild och regelverk vid en eventuell försäljning av råvind för att byggas om till en del av befintlig lägenhet högst upp. Om intresset kvarstår från medlemmen kommer frågan att behandlas på kommande årsmöte.

På underhållssidan har vi framför oss underhåll av våra avloppsrör. Styrelsen beslutade i december 2021 att under 2022 påbörja en undersökning om vad som lämpligen behöver göras och kostnaderna för detta. Styrelsen beslutade vidare att i första hand avsätta intäkterna för försäljningen av råytan till en stamreovering. Utifrån resultatet av detta kan styrelsen ånyo ta ställning till om pengarna kan räcka till att göra förbättringar i trädgården, en investering i nya ytterdörrar till respektive lägenhet eller något annat som vi har behov av. Övervägandena har skett i samråd med vår ekonom och ansvarig för underhållsplanen vid HSB.

På längre sikt ser vi behov av att renovera hissarna.

### **Vattenskada**

Under april månad inträffade en vattenskada i badrummet i lägenhet nr 13. Detta förorsakade även fuktskador i lägenhet nr 11. Båda badrummen fick totalsaneras.

Skadan anmäldes till föreningens försäkringsbolag och då den skett på trycksatt ledning trädde föreningens försäkring in. Skaderegleringen skedde i januari 2022.

### **Avgifter och hyror**

Under räkenskapsåret har årsavgifterna uppgått till 849 kr per kvm samma avgift bibehölls efter räkenskapsårets slut.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2021. Stämman hade flyttats fram på grund av Covid 19. I stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar, varav sex via länk.

Föreningen hade vid årets början och slut 36 medlemmar. Ingen lägenhet har överlåtits under året och föreningen har ingen andrahandsuthyrning.

### **Styrelsens sammansättning under året har varit:**

Dan Baeckström	ordförande
Karin Borenäs	vice ordförande o. ekonomiansvarig
Eva Ohlsson	ledamot, sekreterare
Johan Öst	ledamot, underhållsansvarig
Christina Nistor	ledamot, ansvarig för gästlägenheten o. trädgård
Fredrik Svanberg	ledamot, medlems- o. utbildningsansvarig
Klas Sjödell	HSB-representant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- ordinarie ledamot, ordf. Dan Baeckström vald på ett år
- ordinarie ledamot, Karin Borenäs vald på två år
- ordinarie ledamot Eva Ohlsson, vald på två år
- ordinarie ledamot Fredrik Svanberg, vald på två år

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Baeckström, Karin Borenäs, Eva Ohlsson och Fredrik Svanberg två i förening.

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

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

Valberedning har varit Bengt-Arne Hogström Sibounheuang och Jingyan Wang valda av stämman. Bengt-Arne Hogström Sibounheuang har varit sammankallande.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 777	1 792	1 665	1 504	1 483
Resultat efter finansiella poster	-79	95	-1029	221	-4
Balansomslutning	18 817	18 624	21 738	9 247	9 115
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvm	849	849	828	708	708
Fond för yttre underhåll	960	896	877	1 697	1 500
Soliditet	24%	20%	17%	51%	49%
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	98	103	89	46	56
Belåning kr/m <sup>2</sup>	7 193	7 492	8 314	2 097	2 104
Avsättning UH-fond kr/m <sup>2</sup>	45	45	45	148	148

## 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 841 003	0	47 802	2 888 805
Kapitaltillskott	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter	0	0	656 743	656 743
Fond för yttre underhåll	896 325	0	63 615	959 940
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 737 328</b>	<b>0</b>	<b>768 160</b>	<b>4 505 488</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-33 300	95 374	-63 615	-1 540
Årets resultat	95 374	-95 374	-79 344	-79 344
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>62 074</b>	<b>0</b>	<b>-142 959</b>	<b>-80 884</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 799 402</b>	<b>0</b>	<b>625 201</b>	<b>4 424 604</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt disposition ur med 22 385 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	-1 540
Årets resultat	<u>-79 344</u>
	-80 884

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	-80 884
-----------------------------------	---------

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.

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 776 770	1 792 031
Övriga rörelseintäkter	Not 2	313 975	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 090 745</b>	<b>1 792 031</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 367 185	-857 026
Underhållskostnader	Not 4	-22 385	-66 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 518	-57 062
Personalkostnader	Not 6	-143 025	-136 594
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-381 204	-381 204
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 983 317</b>	<b>-1 498 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>107 428</b>	<b>293 551</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	433	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-187 205	-198 345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 772</b>	<b>-198 177</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-79 344</b>	<b>95 374</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 <u>16 955 864</u>	<u>17 337 068</u>
	16 955 864	17 337 068
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<b>16 956 364</b>	<b>17 337 568</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 13 675 245	1 173 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 <u>435 728</u>	<u>112 972</u>
	1 110 973	1 286 445
Kortfristiga placeringar	Not 15 750 000	0
Summa omsättningstillgångar	<b>1 860 973</b>	<b>1 286 445</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18 817 337</b>	<b>18 624 013</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 545 548	2 841 003
Underhållsfond	959 940	896 325
	<u>4 505 488</u>	<u>3 737 328</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 540	-33 300
Årets resultat	-79 344	95 374
	<u>-80 884</u>	<u>62 075</u>
Summa eget kapital	<b>4 424 604</b>	<b>3 799 403</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 12 978 750	13 053 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	831 564	1 331 564
Leverantörsskulder	92 536	75 189
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 47 832	1 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 442 051	362 902
	<u>1 413 983</u>	<u>1 770 860</u>
Summa skulder	<b>14 392 733</b>	<b>14 824 610</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>18 817 337</b>	<b>18 624 013</b>

**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 20,6 % 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.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 629 408	1 629 408
Hyror	121 936	138 676
Övriga intäkter	3 054	8 608
Intäkter från solceller inklusive skattereduktion	22 372	15 339
	<b>1 776 770</b>	<b>1 792 031</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	313 975	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	153 529	125 867
Reparationer	539 017	69 344
El	26 111	30 247
Uppvärmning	207 425	176 364
Vatten	96 266	97 153
Sophämtning	47 460	56 427
Övriga avgifter	41 664	43 931
Förvaltningsarvoden	75 511	86 339
Övriga driftskostnader	180 202	171 353
	<b>1 367 185</b>	<b>857 026</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	32 094
Byggnad utvändigt	0	34 500
Markytor	22 385	0
	<b>22 385</b>	<b>66 594</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	39 544	37 412
Medlemsavgifter	15 600	15 600
Övriga externa kostnader	14 374	4 050
	<b>69 518</b>	<b>57 062</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	39 000	48 500
Sammanträdesersättningar	70 102	58 380
Revisorsarvode	3 100	1 500
Valberedning	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	200	1 506
Sociala kostnader	27 623	23 708
	<b>143 025</b>	<b>136 594</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	381 204	381 204
	<b>381 204</b>	<b>381 204</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	433	168
	<b>433</b>	<b>168</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	186 805	197 945
Övriga finansiella kostnader	400	400
	<b>187 205</b>	<b>198 345</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-79 344</b>	<b>95 374</b>
Avsättning till underhållsfond	-86 000	-86 000
Disposition ur underhållsfond	22 385	66 594
Resultat efter underhållspåverkan	-142 959	75 968

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	18 864 260	18 582 957			
Årets investeringar	0	281 303			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 864 260	18 864 260			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 111 192	-2 729 988			
Årets avskrivningar	-381 204	-381 204			
Utgående avskrivningar	-3 492 396	-3 111 192			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>15 371 864</b>	<b>15 753 068</b>			
<b>Markanläggningar</b>					
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 584 000</b>	<b>1 584 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>16 955 864</b>	<b>17 337 068</b>			
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			
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar	16 063 000	16 063 000			
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	650 087	1 157 529			
Skattefordringar	7 099	8 208			
Skattekonto	18 059	7 736			
	675 245	1 173 473			
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	113 180	110 113			
Upplupna intäkter	322 548	2 859			
	435 728	112 972			
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-12-18	2022-03-18	3 mån	0,20%	750 000
					750 000
Fasträntepaceringar				750 000	0
				750 000	0

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	43185934	1,59%	2027-04-28	6 053 750	75 000
SE-Banken Bolån	43186574	1,18%	2024-04-28	7 000 000	0
*Stadshypotek	645467	0,85%	2022-02-10	756 564	0
				13 810 314	75 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					75 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					756 564
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					831 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>12 978 750</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 435 314
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				3 171	1 205
Övriga kortfristiga skulder				45 455	0
				<b>48 626</b>	<b>1 205</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				1 887	3 073
Ovriga upplupna kostnader				268 457	212 045
Förutbetalda hyror och avgifter				141 591	147 784
Övriga förutbetalda intäkter				30 116	0
				<b>442 051</b>	<b>362 902</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Christina Iréne Nistor

Dan Baeckström

Eva Ohlsson

Fredrik Svanberg

Johan Öst

Karin Borenäs

Klas Sjödell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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.

### 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. Risker 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.

## 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rimma Nyman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Paradis i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAN BAECKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 14:39:52



**FREDRIK SVANBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 19:11:01



**JOHAN ÖST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 21:20:39



**KLAS SJÖDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 08:39:22



**CHRISTINA IRÉNE NISTOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 10:36:39



**EVA OHLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 09:42:18



**KARIN BORENÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 14:32:23



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 12:18:22



**RIMMA NYMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-03 kl. 04:29:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Paradis i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 12:18:49



**RIMMA NYMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 04:27:16



# 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 anslagstavlorna 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/>. Sedan 2020 skickar vi ut digitala nyhetsbrev till samtliga medlemmar som så önskar för att påminna om förändringar i vår förening. Styrelsen har en kontinuerlig diskussion om hur vi kan förbättra kommunikationen med våra medlemmar och hur vi ska kunna agera så snabbt som möjligt i olika krissituationer.

Vi kallar också till informationsmöten inför större beslut för att lyssna till våra medlemmar och här ges möjlighet att ställa frågor.

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**

Styrelsen ordnar en gemensam gårdsdag på våren och en på hösten med bra uppslutning från våra medlemmar. Tack vare det arbetet får gården ett rejält lyft och blir trevlig och inbjudande.

Syftet med gårdsdagarna är att hålla vår vackra gård i ordning men även att ge alla boende tillfälle att träffas. Gårdsdagarna avslutas alltid med en gemensam pizzamåltid i trädgården.

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 2021 har lägenheten varit uthyrd 60 nätter och inbringat 15 000 kr. Inkomsterna har bl.a. använts till inköp av mat och dryck till gårdsdagarna och till förbrukningsmaterial till gästlägenheten i form av rengöringsmedel och liknande.

## **Trädgårdsgruppen**

2020 bildades en trädgårdsgrupp under ledning av trädgårdsansvarig i styrelse. Gruppen har planerat och genomfört nyplanteringar samt tagit initiativ till olika förbättringar i vår trädgård. Trädgårdsgruppen har bidragit till förnyelse och en mer välskött trädgård.

## **Relationen till våra grannföreningar**

Styrelsen strävar efter att ha goda relationer till våra grannföreningar Brf Berghell och Brf Lustgården. Vi delar gård och fjärrvärmecentral med Berghell. Vi samordnar våra gårdsdagar och har gemensamma möten vid behov.

När det gäller vår andra grannförening Lustgården har vi under året haft gemensamma ärenden gällande garage, sophämtning och snöröjning. I dessa frågor har vi haft möten och kontakter.

Styrelsens ambition inför det kommande året är att förbättra kontakterna med våra grannföreningar i olika frågor där vi har gemensamma intressen.

## **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, trapphus och i förrådsgångar.

## **Uppföljning av samordnad fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med HSB angående den tekniska förvaltningen och hade i april och oktober 2021 avstämningsmöten med ledningen för den tekniska förvaltningen.

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.

Den tidiga vintern och med mycket snö medförde problem med såväl snöröjning som sophämtning i december 2021. Detta har diskuterats med HSB och de har utlovat förbättringar.

Via HSB-portalerna har vi bra uppföljningsmöjlighet när det gäller felanmälningar. I portalerna 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*

# Andelstal

Underlag till §24:1 Beslut om nya andelstal

## GAMLA ANDELSTAL – 26 LÄGENHETER

Objekt	Användning	Värde	Andelstal
22-2121-1-1	Bostad Bostadsrätt	116269	4,092533517
22-2121-1-10	Bostad Bostadsrätt	113597	3,998482226
22-2121-1-11	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-12	Bostad Bostadsrätt	113597	3,998482226
22-2121-1-13	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-14	Bostad Bostadsrätt	113597	3,998482226
22-2121-1-15	Bostad Bostadsrätt	75680	2,663847944
22-2121-1-16	Bostad Bostadsrätt	79287	2,790810147
22-2121-1-17	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-18	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-19	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-2	Bostad Bostadsrätt	118139	4,158355341
22-2121-1-20	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-21	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-22	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-23	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-24	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-25	Bostad Bostadsrätt	75680	2,663847944
22-2121-1-26	Bostad Bostadsrätt	75680	2,663847944
22-2121-1-27	Bostad Bostadsrätt		
22-2121-1-3	Bostad Bostadsrätt	118940	4,186549609
22-2121-1-4	Bostad Bostadsrätt	120810	4,252371434
22-2121-1-5	Bostad Bostadsrätt	118940	4,186549609
22-2121-1-6	Bostad Bostadsrätt	120810	4,252371434
22-2121-1-7	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514
22-2121-1-8	Bostad Bostadsrätt	113597	3,998482226
22-2121-1-9	Bostad Bostadsrätt	113865	4,007915514

## NYA ANDELSTAL – 27 LÄGENHETER

Objekt	Användning	Värde	Andelstal
22-2121-1-1	Bostad Bostadsrätt	116269	4,024813028
22-2121-1-10	Bostad Bostadsrätt	113597	3,932318035
22-2121-1-11	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-12	Bostad Bostadsrätt	113597	3,932318035
22-2121-1-13	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-14	Bostad Bostadsrätt	113597	3,932318035
22-2121-1-15	Bostad Bostadsrätt	75680	2,619768382
22-2121-1-16	Bostad Bostadsrätt	79287	2,7446297
22-2121-1-17	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-18	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-19	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-2	Bostad Bostadsrätt	118139	4,089545677
22-2121-1-20	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-21	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-22	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-23	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-24	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-25	Bostad Bostadsrätt	75680	2,619768382
22-2121-1-26	Bostad Bostadsrätt	75680	2,619768382
22-2121-1-27	Bostad Bostadsrätt	47802	1,654732666
22-2121-1-3	Bostad Bostadsrätt	118940	4,117273405
22-2121-1-4	Bostad Bostadsrätt	120810	4,182006054
22-2121-1-5	Bostad Bostadsrätt	118940	4,117273405
22-2121-1-6	Bostad Bostadsrätt	120810	4,182006054
22-2121-1-7	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227
22-2121-1-8	Bostad Bostadsrätt	113597	3,932318035
22-2121-1-9	Bostad Bostadsrätt	113865	3,941595227