

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Paradiset i Partille

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Partille.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Theo Fredrik Christoffer Ankarcrona	Ledamot
Linda Annikki Elengius	Ledamot
Eva Maria Eriksson	Ledamot
Annette Elisabeth Hjelström Falk	Ledamot
Eva Pernilla Johannesson	Ledamot
Sven Thomas Karlsson	Ledamot
Jonas Lennart Helge Pålsson	Ledamot

Robert Ingemar Elengius	Suppleant
Mona Ingegerd Lundqvist	Suppleant
Gunnar Roger Pehrsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Johansson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

### Valberedning

Lennart Johansson  
Arne Ohlsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mellby 1:45	2007	Partille
Mellby 1:35	2007	Partille
Mellby 1:10	2007	Partille
Mellby 118:4	2007	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1924 - 1995 och består av 4 flerbostadshus.

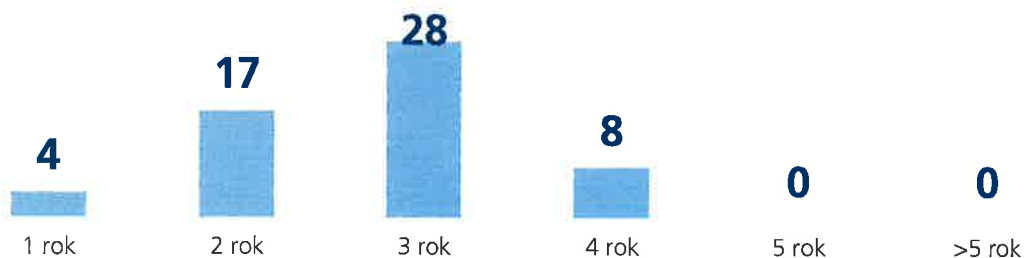
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 196 m<sup>2</sup>, varav 3 785 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 411 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	50 m <sup>2</sup>	2018-04-01
Studio Glam	44 m <sup>2</sup>	2020-01-01
Tatueringsstudio	53 m <sup>2</sup>	2020-01-31
Bilskola	42 m <sup>2</sup>	2018-06-30
Pizzeria	130 m <sup>2</sup>	2019-08-31
Gastons UR	33 m <sup>2</sup>	2018-04-01
Solariet	55 m <sup>2</sup>	2018-11-01
Kallerdahl Möbelsnickeri	14 m <sup>2</sup>	2020-03-30
Mantram Partille	34 m <sup>2</sup>	2022-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Uppsättning av staket och grindar runt föreningens område	2019	
Ommålning av tak och fasad Besebäcksstigen 5-9	2019	
Byte garageport	2019	
Byte Hiss Besebäcksstigen 5-9	2019	
Fasadvätt Besebäcksstigen 1-3	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och lagning av övriga tak	2020	Påbörjat upphandling
Underhåll fasad, tak, balkonger och yttre trappor	2020	Arbete påbörjas under våren -20
Byte av hiss Besebäcksstigen 3	2020	
Puts Villa Sylvia	2021	
Omläggning ytskikt asfalt p-platser	2021	
Målning trapphus Paradisvägen 4-6 inkl golv	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstäd	Alternativ Städ
Hissar	Kone, Vinga Hiss
Mattor	CWS-Boco Sweden AB
Arborist	Anders Gren

### Övrig information

Vi har två städdagar om året, en på våren och en på hösten då vi fixar och gör fint, umgås samt grillar eller liknande.

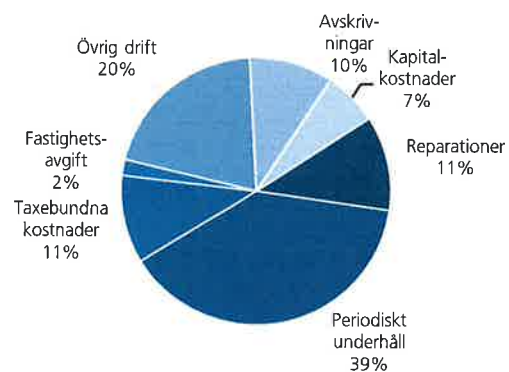
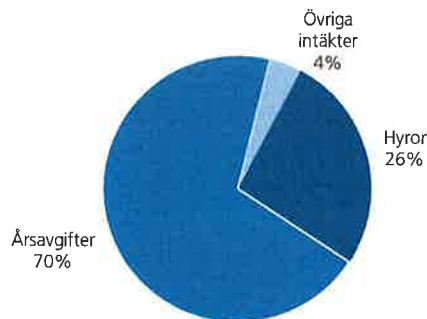
En sommarfest för alla boende planeras att hållas på gården.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 809 064</b>	<b>2 954 423</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 938 950	3 859 373
Finansiella intäkter	8 665	6 831
Minskning kortfristiga fordringar	21 159	7 328
Ökning av långfristiga skulder	2 816 354	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	200 335
	<b>6 785 129</b>	<b>4 073 868</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 148 190	2 269 903
Finansiella kostnader	404 107	589 323
Minskning av långfristiga skulder	0	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	83 091	0
	<b>5 635 387</b>	<b>3 219 226</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 958 805</b>	<b>3 809 064</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 149 741</b>	<b>854 641</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har tvättat och målat fasaderna på Besebäcksstigen 5-9, samt installerat ny hiss.

Byte av garageporten på Paradisvägen.

Förhandlat om våra lån och fått avsevärt lägre räntekostnader.

Satt upp staket och grindar runt föreningens område.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72 st  
Tillkommande medlemmar: 15 st  
Avgående medlemmar: 15 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	882	882	882	848
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	453	448	440	428
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 595	10 692	10 807	10 893
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	12	13	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	65	63	65
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	41	30	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	78	113	171	229
Soliditet (%)	42	46	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 227	388	-40	-530
Nettoomsättning (tkr)	3 869	3 851	3 825	3 665

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 785 m<sup>2</sup> bostäder och 1 411 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 133 207	0	0	28 133 207
Uppskrivningsfond	28 148 776	-193 307	0	28 342 083
Upplåtelseavgifter	7 083 810	0	0	7 083 810
Ack kostnad för nyupplåtelse	-42 948	0	0	-42 948
Fond för yttre underhåll	1 449 238	573 558	-130 146	1 005 826
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>64 772 083</b>	<b>380 251</b>	<b>-130 146</b>	<b>64 521 978</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-35 313 078	-380 251	518 242	-35 451 069
Årets resultat	-2 226 589	-2 226 589	-388 096	388 096
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-37 539 667</b>	<b>-2 606 840</b>	<b>130 146</b>	<b>-35 062 973</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>27 232 416</b>	<b>-2 226 589</b>	<b>0</b>	<b>29 459 005</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 226 589
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 739 520
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-573 558
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-37 539 667</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 449 238
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-36 090 429</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 869 040	3 850 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 910	8 494
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 938 950</b>	<b>3 859 373</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 464 428	-1 598 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 662	-574 114
Personalkostnader	Not 6	-118 100	-97 098
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 908	-618 882
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 770 098</b>	<b>-2 888 785</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 831 148</b>	<b>970 588</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 665	6 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 107	-589 323
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-395 442</b>	<b>-582 492</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 226 589</b>	<b>388 096</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 226 589</b>	<b>388 096</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	59 135 229	59 753 452
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	3 686
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 135 229</b>	<b>59 757 137</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 135 229</b>	<b>59 757 137</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 826	30 321
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	617 741	1 035 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>624 567</b>	<b>1 065 523</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 350 433	2 780 895
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 350 433</b>	<b>2 780 895</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 975 000</b>	<b>3 846 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 110 229</b>	<b>63 603 555</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 174 069	35 174 069
Uppskrivningsfond		28 148 776	28 342 083
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 449 238	1 005 826
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 772 083</b>	<b>64 521 978</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-35 313 078	-35 451 069
Årets resultat		-2 226 589	388 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-37 539 667</b>	<b>-35 062 973</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 232 416</b>	<b>29 459 005</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 808 243	32 966 473
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 808 243</b>	<b>32 966 473</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	334 584	360 000
Leverantörsskulder		218 220	334 843
Skatteskulder		0	9 416
Övriga skulder		76 493	97 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	440 273	376 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 069 570</b>	<b>1 178 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 110 229</b>	<b>63 603 555</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Inventarier	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggningar	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 747 834	2 747 834
Hyror bostäder	260 506	257 927
Hyror lokaler momspliktiga	305 620	303 375
Hyror lokaler	263 932	259 672
Hyror parkering moms	7 920	7 920
Hyror parkering	84 679	83 340
Hyror garage	115 783	112 300
Kabel-TV intäkter	70 200	70 200
Gemensamhetslokal	3 150	2 850
Parkering	2 069	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 272	5 384
Öresutjämnning	75	78
	<b>3 869 040</b>	<b>3 850 879</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	69 910	8 494
	<b>69 910</b>	<b>8 494</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	2 461	0
	Fastighetskötsel beställning	14 022	10 621
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	2 067
	Fastighetskötsel gård beställning	79 207	24 125
	Snöröjning/sandning	14 517	24 556
	Städning entreprenad	27 089	26 842
	Städning enligt beställning	21 998	34 629
	Mattvätt/Hyrmattor	8 278	7 608
	Sotning	2 241	0
	Hissbesiktning	14 293	7 103
	Gemensamma utrymmen	6 139	2 810
	Gård	25 422	3 200
	Serviceavtal	27 721	8 992
	Förbrukningsmateriel	121 107	21 745
	Störningsjour och larm	0	375
	Brandskydd	1 492	1 055
	Fordon	6 603	0
		<b>372 589</b>	<b>175 727</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	27 737	375
	Lokaler	245 905	56 204
	Tvättstuga	0	1 750
	Lås	4 389	-1 596
	VVS	125 985	7 177
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 831
	Ventilation	4 989	0
	Elinstallationer	38 946	24 714
	Bredband	0	4 507
	Hiss	41 191	42 657
	Fasad	0	62 000
	Fönster	0	7 675
	Mark/gård/utemiljö	28 201	1 230
	Garage/parkering	10 999	6 743
	Skador/klotter/skadegörelse	31 773	37 337
	Vattenskada	145 051	4 986
		<b>705 165</b>	<b>277 589</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	141 282	11 990
	Vind	0	71 650
	VVS	118 719	0
	Elinstallationer	0	6 766
	Hiss	465 434	0
	Fasad	1 101 298	0
	Mark/gård/utemiljö	516 765	39 740
	Garage/parkering	63 973	0
		<b>2 407 471</b>	<b>130 146</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	63 517	64 436
	Värme	323 931	338 164
	Vatten	188 431	214 234
	Sophämtning/renhållning	77 847	67 727
	Grovsopor	2 124	14 545
		<b>655 850</b>	<b>699 104</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	125 239	108 898
	Kabel-TV	69 610	69 886
	Bredband	9 744	9 783

	<b>204 593</b>	<b>188 567</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>118 759</b>	<b>127 559</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 464 428</b>	<b>1 598 692</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kreditupplysning	4 563	3 977
Tele- och datakommunikation	4 858	4 950
Juridiska åtgärder	90 202	63 795
Inkassering avgift/hyra	2 975	2 118
Hysesförluster	4 448	2 207
Övriga förluster	0	21 187
Revisionsarvode extern revisor	20 303	18 780
Föreningskostnader	400	4 352
Styrelseomkostnader	1 499	6 480
Fritids- och trivselkostnader	30 312	6 718
Förvaltningsarvode	209 904	271 718
Förvaltningsarvoden övriga	0	9 874
Administration	29 118	25 825
Korttidsinventarier	19 033	0
Konsultarvode	142 126	126 322
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	5 810
	<b>565 662</b>	<b>574 114</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	91 080	74 800
Sociala kostnader	27 020	22 298
	<b>118 100</b>	<b>97 098</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	194 328	194 328
Förbättringar	139 341	136 314
Uppskrivning byggnad	193 307	193 307
Markanläggning	91 247	91 247
Inventarier	3 686	3 685
	<b>621 908</b>	<b>618 882</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 963 610	33 963 610
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 963 610</b>	<b>33 963 610</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	29 322 575	29 322 575
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-193 307	-193 307
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-980 492	-787 185
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>28 148 776</b>	<b>28 342 083</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 552 241	-2 130 351
	Årets avskrivningar enligt plan	-424 916	-421 890
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 977 156</b>	<b>-2 552 241</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 135 229</b>	<b>59 753 452</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 097 000	12 097 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 087 000	34 007 000
	Taxeringsvärde mark	20 890 000	11 930 000
		<b>58 977 000</b>	<b>45 937 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 950 000	40 802 000
	Lokaler	4 027 000	5 135 000
		<b>58 977 000</b>	<b>45 937 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 311	32 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 311</b>	<b>32 311</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-32 311	-32 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 311</b>	<b>-32 311</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	36 852	36 852	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 852</b>	<b>36 852</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-33 167	-29 482	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 685	-3 685	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 852</b>	<b>-33 167</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 686</b>	
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	23	6 286	
	Skattefordran	8 599	0	
	Klientmedel hos SBC	608 372	1 028 169	
	Fordringar kreditfakturor	747	747	
		<b>617 741</b>	<b>1 035 202</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början	1 005 826	1 071 962	
	Reservering enligt stadgar	573 558	573 558	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 146	-639 694	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 449 238</b>	<b>1 005 826</b>	
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	SBAB	1,010 %	0	10 000 000
	SBAB	1,010 %	0	9 890 630
	SBAB	0,770 %	0	3 435 843
	Swedbank	0,960 %	10 000 000	10 000 000
	Swedbank	0,780 %	3 262 197	0
	Swedbank	0,830 %	9 880 630	0
	Swedbank	0,780 %	10 000 000	0
	Swedbank	0,830 %	3 000 000	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 142 827</b>	<b>33 326 473</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-334 584	-360 000
			<b>35 808 243</b>	<b>32 966 473</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 469 907 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	44 931 900	44 931 900

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	39 120	27 000
	Sociala avgifter	12 290	8 483
	Ränta	73 430	80 260
	Avgifter och hyror	315 433	260 753
		<b>440 273</b>	<b>376 496</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn av värmefördelning och ev byte av ventiler och termostater i alla lägenheter, som ett led i att spara energi.

Renovera fasad, tak, balkonger och yttre trappor på Paradisvägen 4-6.

Ny hiss Besebäcksstigen 3.

---

## Styrelsens underskrifter

---

PARTILLE den 26 / 4 2020



Theo Fredrik Christoffer Ankarcrona  
Ledamot



Linda Annikki Elengius  
Ledamot



Eva Maria Eriksson  
Ledamot



Annette Elisabeth Hjelström Falk  
Ledamot



Eva Pernilla Johannesson  
Ledamot



Sven Thomas Karlsson  
Ledamot



Jonas Lennart Helge Pålsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020

**Frejs Revisorer**



Hans Johansson  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paradiset i Partille

Org.nr 769614-9223

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paradiset i Partille 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paradiset i Partille för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

+

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 april 2020

**Frejs Revisorer AB**



---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor