

HSB Brf Paradisbacken



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



177
KR/KVM
SPARANDE



258
KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



4816
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7
%
RÄNTEKÄNSLIGHET



150
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ
TOMTRÄTT



761
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 177 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Sparandet ligger även i år på genomsnittet av HSBs riktvärden. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader och ska täcka föreningens underhåll och investeringar på sikt. I dagsläget är vårt sparande något lågt i förhållande till investeringsbehovet men föreningen strävar efter att öka sparandet och arbetar aktivt med det.

	Investeringsbehov 258 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning har föreningen tagit fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm.	
---	--	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Till skillnad från föregående år så arbetar föreningen idag med en underhålls och investeringsplan som sträcker sig över 50 år. Detta för att få med alla viktiga investeringar som kommer göras i framtiden. Detta ger en mer rättvisande bild på vad föreningen har för framtida underhåll och investeringar och kan därmed även lättare planera för eventuella avgiftsjusteringar. Vi anser oss ta vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSB:s råd om en förlängd underhålls och investeringsplan.

	Skuldsättning 4 816 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
---	--------------------------------------	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Föreningen amorterar ca 1,3Mkr årligen och skuldsättningen bedöms vara rimlig och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

	Räntekänslighet 7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	-------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

	Energikostnad 150 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Kostnaden ligger under riktmärket på 200 kr/kvm

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Nej. Föreningen äger fastigheten.

	Årsavgift 761 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
--	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgifter ligger på en tillfredställande nivå för föreningens behov idag men för att skapa en trygghet åt både medlemmar och intressenter så ser vi över årsavgifterna årligen, för att undvika oväntade överraskningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras. Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Org.nr. 716416-7525

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-11-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Paradisbacken 32 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1983-1984.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
191	bostäder (bostadsrätt)	16051
1	lokaler (bostadsrätt)	539
7	lokaler (hyresrätt)	636
69	p-platser	
14	carport	
21	garageplatser i Huges garage på Sjödalsvägen	

Inom föreningen finns även övernattningslägenhet, fritidslokal, föreningslokal, pool, gym, bastu, snickerilokal, vävstuga samt 4 boulebanor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-21. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 165 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn och Huddinge kommun har varsitt medlemskap. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal delägare.



Styrelse

Mats Sundberg	ordförande
Kent Sahlsten	vice ordförande
Inger Andersson	sekreterare
Per Jönsson	ledamot
Eva Hedman	ledamot
Marie Jakobsson	ledamot
Ann Söderlind Tylestam	ledamot
Lennart Olsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Jönsson, Inger Andersson, Kent Sahlsten och Marie Jakobsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda styrelsemöten samt 14 protokollförda arbets- och projektmöten.

Revisorer

Revisor har varit C-G Plogfeldt med Göran Engström som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Lind som ordförande, samt Barbro Engström och Marianne Molander.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mats Sundberg med Kent Sahlsten som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Per Jönsson, Britt-Marie Lind, Kurre Samuelsson och Lena Samuelsson.

Seniorkommittén har bestått av Marianne Hemmälén, Rainer Hemmälén, Britt-Marie Lind och Barbro Pettersson.

Redaktör för kontaktbladet har varit Åke Blomqvist.

Förvaltning

Väsentliga avtal

Med HSB Södertörn finns följande avtal: Ekonomi, Fastighetsskötsel, Mark & Trädgård, Energisäkerhet och Teknik och Drift.

Ytterligare avtal: Keab (trappstädning), Com-Hem (TV), Telenor (internetanslutning)

Avtalen om TV och internetanslutning ingår i årsavgiften för bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter

Medlemsmöten

Information om framtidsfullmakt

Utbildning i HLR

Utbildning i att förebygga vattenskador

Budgetinformation

Fritidskommittén

Under 2019 har fritidskommittén haft 9 planeringsmöten och 6 pubaftnar har anordnats med olika pubvärdar med i genomsnitt 60 besökande. Vid dessa tillfällen har serverats olika trevliga menyer.

Vid vårstädningen den 19 maj serverades lunch och kaffe till 40 medlemmar.

Efter stämman den 21 maj serverades kaffe och tårta.

Middag för förtroendevalda och pubvärdar anordnades den 17 maj.

Traditionsenlig gårdsfest med musikunderhållning anordnades den 31 augusti för ca 80 medlemmar.

Vid höststädningen den 27 oktober serverades lunch och kaffe med hembakt till 35 personer.

Den 15 december anordnades traditionsenligt Lilla julafton för 73 medlemmar.

Seniorkommittén

Under året har seniorkommittén haft 8 sammankomster med lunch och kaffe, varav en silllunch och luciakaffe.

Under våren anordnades en bussresa till Strängnäs där man fick hälsa på hemma hos familjen Linderholm samt även betrakta de alster som Lena Linderholm skapat. Gösta Linderholm underhöll med musik under lunchen som ingick i resan.

Kontaktbladet

Kontaktbladet har utkommit med 3 nummer under året. Kontaktbladet som delas ut till medlemmarna finns även på föreningens hemsida.

Miljö, energi och klimatarbete

HSB arbetar aktivt med miljö, energi och klimatfrågorna och vår förening har anslutit sig till HSB:s klimatavtal genom avsiktsförklaring. Detta innebär att vi arbetar mot uppsatt huvudmål att minska utsläppen av koldioxid med 40% till år 2023. Klimatpåverkan från Brf Paradisbacken har minskat konstant sedan 2010 och målet om att minska med 40% är uppnått sedan länge.

Systematiskt brandskyddsarbete SBA

Styrelsen har med ledning av rekommendationer från Brandskyddsföreningen och kommunala riktlinjer organiserat arbetet med systematiskt brandskyddsarbete.

Egenkontroll av brandskyddet genomförs av styrelsen varje tertial.

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:



Hissbyten, målning av yttertak, byte av styr och reglerutrustning för värme och ventilation, omfattande mark och tomtarbeten och byte till LED-belysning på parkeringar, gångvägar, lekparken och vid entreér.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Slutfört byte till LED-belysning

Målningsarbeten

Lägenhetstillsyn

Byte entrédörrar

Utredning av föreningens värmesystem har påbörjats

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-16. Vid besiktningen framkom att föreningen är fin och välvårdad. Sköts och underhålls regelbundet. Ger ett välvårdat och välkomnande intryck.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder.

Byte av värmepumpar och ackumulatortankar

Målning trapphus

Fasadtvätt

Målning taksprång

Genomgång/utredning värmesystemet inför beslut om modernisering

Planerade åtgärder ska finansieras med medel från löpande intäkter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 761 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m.2020-01-01 med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 82.963.557 kr. Under året har föreningen amorterat 1.309 572kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 63 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Med tanke på byggnadernas ålder kan förväntas ökade underhållskostnader.

Medlemsinformation

Under året har 12 (17) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 239 (235).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	787	742	714	774	837
Resultat efter finansiella poster, tkr	364	198	1 949	1 446	1 440
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	761	706	750	750	815
Energikostnad /m ² totalyta, kr	150	148	130	135	122
Räntekostnad / m ² totalyta, kr	67	71	71	99	135
Fastighetslån/ m ² totalyta, kr	4816	4 841	5 014	5 248	5 428
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	12 061	12 146	10 775	9 909	9 586
Soliditet %	25,9%	25,4%	24,7%	22,7%	21,1%
Sparande kr/m ²	177	186	238	204	260
Räntekänslighet	7	7	7	7	7

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 431 992	286 000	12 146 363	4 627 633	198 012	29 689 999
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 253 000	-1 253 000		
Anspråktagande av yttre fond			-1 338 700	1 338 700		
Balanserad i ny räkning				198 012	-198 012	
Årets resultat					364 302	364 302
Belopp vid årets slut	12 431 992	286 000	12 060 663	4 911 344	364 302	30 054 301

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	4 911 344
Årets resultat	364 302
Summa till stämmans förfogande	5 275 646

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 142 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	990 165
Balanseras i ny räkning	5 123 811

BSC

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 568 958	12 914 740
Summa rörelseintäkter		13 568 958	12 914 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 295 465	-7 443 035
Övriga externa kostnader	Not 4	-630 972	-557 005
Underhåll enligt plan	Not 5	-990 165	-1 338 700
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-436 137	-445 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 702 553	-1 698 890
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-3 611
Summa rörelsekostnader		-12 055 292	-11 486 654
Rörelseresultat		1 513 666	1 428 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 689	4 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 159 053	-1 234 480
Summa finansiella poster		-1 149 364	-1 230 074
Årets resultat		364 302	198 012

85

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 109 740 597 111 214 792

Inventarier och installationer

Not 10 11 998 229 365

Summa materiella anläggningstillgångar

109 752 595 111 444 158

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

109 753 095 111 444 658

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 284 21 396

Avräkningskonto HSB

2 725 919 1 302 603

Övriga kortfristiga fordringar

6 748 32 155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 684 657 711 166

Summa kortfristiga fordringar

3 433 607 2 067 320

Kassa

34 631 34 631

Bank

Not 13 3 019 040 3 505 518

Summa kassa och bank

3 053 671 3 540 149

Summa omsättningstillgångar

6 487 278 5 607 470

Summa tillgångar

116 240 373 117 052 128

KS

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	12 431 992	12 431 992
Upplåtelseavgifter	286 000	286 000
Fond för yttre underhåll	12 060 663	12 146 363
Summa bundet eget kapital	24 778 655	24 864 355

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 911 344	4 627 633
Årets resultat	364 302	198 012
Summa fritt eget kapital	5 275 646	4 825 644

Summa eget kapital

30 054 301	29 689 999
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	54 122 598	56 403 915
Summa långfristiga skulder		54 122 598	56 403 915

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		28 840 959	27 789 206
Medlemmarnas inre fond		216 773	216 773
Leverantörsskulder		1 302 897	1 463 795
Aktuell skatteskuld	Not 15	11 310	25 706
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	2 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 691 535	1 459 968
Summa kortfristiga skulder		32 063 474	30 958 213

Summa skulder

86 186 072	87 362 128
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

116 240 373	117 052 128
--------------------	--------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om annat inte anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp)

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 14-84 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten och beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 87 880 792 kr

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 031 872	11 533 093
	Årsavgifter lokaler	188 428	180 577
	Hysesintäkt lokaler	726 043	722 580
	Hysesintäkt garage och bilplatser	418 401	416 084
	Hysesintäkt övrigt	57 600	53 325
	Övriga intäkter i verksamheten	3 000	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	67 125	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 072	-10 131
	Övriga fakturerade kostnader	6 684	9 683
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	38 733	9 529
		13 568 958	12 914 740

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 479 961	-1 153 926
	El	-863 003	-733 795
	Uppvärmning	-1 299 945	-1 326 198
	Vatten	-259 281	-255 942
	Renhållning	-362 639	-393 956
	TV, bredband, iptelefoni	-361 749	-358 848
	Obligatoriska besiktningar	-22 062	-9 120
	Serviceavtal	-283 664	-188 812
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 934 201	-1 695 834
	Förvaltningskostnader	-632 615	-572 275
	Försäkringar	-276 961	-239 371
	Fastighetsskatt	-375 630	-382 700
	Övriga driftskostnader	-143 753	-132 258
		-8 295 465	-7 443 035

6,5



Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 438	-15 225
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 498	0
	Föreningsverksamhet	-6 677	0
	Kontorsutrustning och -material	-25 498	-36 763
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-37 376	-37 197
	Konsulter	-22 625	0
	Förbrukningsinventarier	-24 213	-87 138
	Medlemsavgifter HSB	-94 800	-94 800
	Stämma och styrelse	-29 334	-42 512
	Arrende, hyra, leasing	-325 527	-243 370
	Kundförluster m m	-18 987	0
		-630 972	-557 005
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-121 423
	Underhåll tvättstuga	-98 932	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-169 912	-289 371
	Underhåll installationer	-449 892	-574 343
	Underhåll huskropp utvändigt	-10 179	0
	Underhåll tak	0	-4 750
	Underhåll mark och utemiljö	0	-327 500
	Underhåll garage och bilplatser	0	-21 313
	Underhåll övrigt	-261 250	0
		-990 165	-1 338 700
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-252 000	-252 012
	Övriga arvoden	-67 158	-70 012
	Övriga personalkostnader	-35 275	-30 516
	Revisionsarvode	-8 190	-8 064
	Sociala avgifter	-60 264	-56 190
	Utbildning	-13 250	-28 620
		-436 137	-445 414
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 694 218	-1 669 771
	Installationer	0	-24 447
	Inventarier	-8 335	-4 672
		-1 702 553	-1 698 890
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Fg års kostnader bankaiver och bolagsverket ligger driftskost	0	-3 611
	from redovisning 2020	0	-3 611

Gx

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 558 309	123 558 309			
	Årets investering byggnader	244 469	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 864 500	8 864 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 667 278	132 422 809			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 208 017	-19 538 245			
	Omklassificering ack avskriv installation till byggnader	-24 447				
	Årets avskrivningar byggnader	-1 694 218	-1 669 771			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 926 681	-21 208 017			
	Utgående bokfört värde	109 740 597	111 214 792			
	Bokförda värden byggnader	100 876 097	102 350 292			
	Bokförda värden mark	8 864 500	8 864 500			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		152 000 000	104 000 000	256 000 000	207 000 000
	Lokaler		5 220 000	6 200 000	11 420 000	12 867 000
			157 220 000	110 200 000	267 420 000	219 867 000

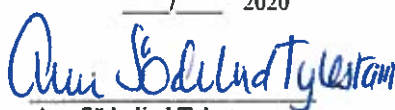
K

Not 10 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		578 789		320 305	
Investering inköp; Projektor 2018				14 015	
Elinstallation 2018				244 469	
Omföring elinstallation till byggnad		-244 469		0	
Årets investering, dator		10 990		0	
Utgående anskaffningsvärden		345 310		578 789	
Ingående avskrivningar		-349 423		-320 305	
Årets avskrivningar		-8 335		-24 447	
Årets försäljning, uttraangering		0		-4 672	
Omföring till avskrivning byggnad		24 447		0	
Utgående avskrivningar		-333 311		-349 423	
Utgående bokfört värde		11 998		229 365	
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500		500	
		500		500	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kabel-TV och bredband		18 437		0	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		666 220		711 166	
		684 657		711 166	
Not 13 Bank					
SBAB		3 013 159		3 503 716	
Swedbank		5 880		1 802	
		3 019 039		3 505 518	
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,80%	2020-09-01	828 587	301 300
Swedbank Hypotek A		1,32%	2022-09-09	4 365 465	50 000
Nordea Hypotek AB		1,20%	2020-05-20	2 550 000	200 000
Nordea Hypotek AB		1,40%	2020-05-20	6 827 000	0
Nordea Hypotek AB		1,11%	2024-12-18	16 582 542	203 272
Swedbank Hypotek A		0,81%	2020-02-05	9 977 100	150 000
Stadshypotek AB		1,14%	2022-06-01	4 671 242	100 000
Swedbank Hypotek A		1,68%	2022-04-25	5 593 127	0
Swedbank Hypotek A		1,11%	2021-09-24	4 835 000	50 000
SBAB		1,38%	2020-12-08	8 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,76%	2021-09-24	7 700 000	80 000
Swedbank Hypotek AB		1,68%	2022-04-25	3 800 000	100 000
SBAB		1,27%	2021-01-21	7 233 494	75 000
				82 963 557	1 309 572
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					81 653 985
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					5 238 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					76 415 697
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				123 000 000	123 000 000
varav i eget förvar				-17 675 000	-17 675 000
Summa ställda säkerheter				105 325 000	105 325 000



Not 15	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	11 310	25 706
		<u>11 310</u>	<u>25 706</u>
Not 16	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 765
		<u>0</u>	<u>2 765</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	270 325	263 765
	Upplupna räntekostnader	72 387	106 950
	Upplupen revision	15 000	15 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 086 926	917 414
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 897	156 839
		<u>1 691 535</u>	<u>1 459 968</u>

19,3 2020


 Ann Söderlind Tylestam

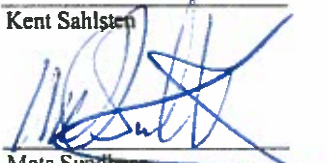

 Eva Fredman


 Inger Andersson


 Kent Sahlsten


 Kennart Olsson


 Marie Jakobsson


 Mats Sundberg


 Per Jönsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

03-27

 Jörgen Götehed

Carl Gustav Plogfeldt
 Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Paradisbacken i Huddinge, org.nr. 716416-7525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paradisbacken i Huddinge för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Paradisbacken i Huddinge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Huddinge den 27/3 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carl-Gustav Plogfeldt
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

