



HSB Brf Paradisbacken i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2017



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Org.nr. 716416-7525

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2015-08-27.

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)
190	bostäder (bostadsrätt)	16 051
1	lokaler (bostadsrätt)	539
10	lokaler (hyresrätt)	801
83	p-platser	
21	garageplatser i Huges garage på Södalsvägen	

Av föreningens 83 parkeringsplatser hyrs 81 ut till medlemmar, medan 1 plats används till uthyrningslägenheten och 1 plats till fastighetsskötaren.

Inom föreningen finns även övernattningslägenhet, fritidslokal, föreningslokal, pool, gym och bastu.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-23. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 164 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn och Huddinge kommun har varsitt medlemskap. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal delägare.

Styrelse

Marianne Molander	ordförande
Kent Sahlsten	vice ordförande
Inger Andersson	sekreterare
Per Jönsson	ledamot
Mats Sundberg	ledamot
Eva Hedman	ledamot
Carin Dagsberg	ledamot
Lennart Olsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda styrelsemöten samt 21 arbets- och projektmöten.

Revisorer

Revisor har varit Carl-Gustaf 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 sammankallande, samt Roland Engström och Barbro Engström.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Marianne Molander 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 Barbro Pettersson, Marianne Hemmälén, Britt-Marie Lind och Rainer Hemmälén.

Redaktör för kontaktbladet har varit Åke Blomqvist.

Grannsamverkan har bestått av Bo Nordberg som sammankallande samt Ann-Sofie Spjut, Krister Wesström, Lars Lind, Roland Engström, Lars Oddsberg och Rainer Hemmälén.

Förvaltning

Väsentliga avtal

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



Ytterligare avtal: Keab AB (trappstädning), ComHem (Tv), Bredbandsbolaget (internetanslutning) vilken ingår i avgiften för alla bostadsrätter fr.om 2016-03-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Fritidskommittén

Under 2017 har fritidskommittén haft 9 planeringsmöten och 7 pubaftnar har anordnats med olika pubvärdar med i genomsnitt 60 besökande. Vid dessa tillfällen har serverats olika trevliga menyer. Vid vårstädningen den 21 maj serverades lunch och kaffe till 40 medlemmar.

Efter stämman 23 maj serverades kaffe och tårta.

Middag för förtroendevalda och pubvärdar anordnades den 12 maj.

Enligt traditionen anordnades gårdsfest med musikunderhållning 2 september för ca 80 medlemmar.

Vid höststädningen 29 oktober serverades lunch och eftermiddagskaffe med hembakt till 45 medlemmar.

16 december anordnades traditionsenligt Lilla julafton för 90 medlemmar.

Seniorkommittén

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

Under våren anordnades en bussresa med guide som visade många nybyggda områden i Stockholm bl.a Djurgårdsstaden. I resan ingick kaffe och lunch.

Grannsamverkan

Grannsamverkan sker i samarbete med lokal polis och är en metod att minska det som kallas vardagsbrottsligheten.

Kontaktbladet

Kontaktbladet har kommit ut 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 en avsiktsförklaring. Detta innebär att vi arbetar mot ett uppsatt huvudmål att minska utsläppen av koloxid med 40% till år 2023. Klimatpåverkan från Brf Paradisbacken har minskat konstant sedan 2010 och målet om att minska med 40 procent är uppnått sedan 2008. Sedan år 2000 har både fjärrvärme- och elanvändning minskat. Elanvändningen har sjunkit konstant sedan 2009 medan fjärrvärmeanvändningen har varierat något över tid. Föreningens koloxidutsläpp var 75,5% lägre under år 2016 än under basåret 2000.

Systematiskt brandskyddsarbete SBA

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

Egenkontroll av brandskyddet görs varje kvartal.



Underhåll och investeringar

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

Hissbyten, målning av yttertak, nya entrépartier och passersystem, målning av fönsterpartier, ventilationssystem förskola och pool, byte av styr- och reglerutrustning för värme och ventilation, renovering av betongpelare, brandförebyggande åtgärder, byte till LED-belysning i trapphus, källarförråd och allmänna lokaler, motionslokal, omfattande mark och tomtarbeten, ny lekutrustning, ny sand, nya stödmurar och nya växter, ombyggnad av reningsverk till poolen, byte tvättmaskiner och manglar, omläggning golv/ytskikt på altaner, nya möbler till grillplatsen, nya undertak i entreér.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av belysning parkering och gångvägar

Byte av tvättmaskiner

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-05-23. Vid besiktningen framkom att fastigheterna befinner sig i ett mycket gott skick.

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

Byte av utrustning tvättstugor

Omfogning tegelfogar

Målning trapphus

Byte av värmepumpar och ackumulatortank

Behandling av balkonger som saknar regnskydd

Omläggning golv/ytskikt på altaner med gummiduk

Planerade åtgärder ska finansieras med medel från löpande intäkter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 750 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att debitera halv månadsavgift för januari 2018.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 87 209 453 kr. Under året har föreningen amorterat 4 077 962 kr (varav extraamortering 3 Mkr), med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 75 år.



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Dagens låga ränteläge kan inte förväntas vara bestående.

Medlemsinformation

Under året har 17 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 238 (239).

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 948	1 446	1 440	1 216	966
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	750	750	815	815	815
Vatten/m ² totalyta, kr	13	15	12	11	16
Elektricitet/m ² totalyta, kr	41	43	38	38	40
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	76	78	72	67	70
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	71	99	135	177	197
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 014	5 248	5 428	5 489	5 665
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	10 775	9 909	9 586	7 659	4 635
Soliditet %	24,7%	22,7%	21,1%	19,0%	18,8%



Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	12 431 992	286 000	9 909 090	3 470 407	1 445 645
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			1 300 000	-1 300 000	
lanspråktagande av yttre fond			-434 313	434 313	
Balanserad i ny räkning				1 445 645	-1 445 645
Årets resultat					1 948 854
Belopp vid årets slut	12 431 992	286 000	10 774 777	4 050 365	1 948 854




Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 050 365
Årets resultat	<u>1 948 854</u>
Summa	5 999 219

Stämman har att ta ställning till styrelsens disposition:

Reservering till underhållsfond	1 888 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-516 414
Balanseras i ny räkning	<u>4 627 633</u>
Summa	5 999 219



HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	13 456 621	13 454 808
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-6 833 016	-6 948 077
Övriga externa kostnader	Not 4	-524 575	-586 774
Utfört underhåll		-516 414	-434 313
Fastighetsskatt		-378 520	-369 590
Avskrivningar		-1 669 771	-1 669 771
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-354 052	-278 605
Summa rörelsekostnader		-10 276 348	-10 287 130
Rörelseresultat		3 180 273	3 167 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 136	2 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 232 556	-1 724 656
Summa finansiella poster		-1 231 419	-1 722 033
Årets resultat		1 948 854	1 445 645

HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	104 020 064	105 689 835
Mark		8 864 500	8 864 500
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		<u>112 884 563</u>	<u>114 554 335</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 885 063</u>	<u>114 554 835</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 418	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 530 967	3 991 740
Övriga fordringar	Not 11	21 227	1 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>748 811</u>	<u>708 317</u>
		<u>2 303 423</u>	<u>4 701 426</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	<u>46 732</u>	<u>27 352</u>
		<u>46 732</u>	<u>27 352</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 350 155</u>	<u>6 728 778</u>
Summa tillgångar		<u>119 235 218</u>	<u>121 283 613</u>




HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 431 992	12 431 992
Upplåtelseavgifter		286 000	286 000
Underhållsfond		10 774 777	9 909 090
		<u>23 492 769</u>	<u>22 627 082</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 050 365	3 470 407
Årets resultat		1 948 854	1 445 645
		<u>5 999 219</u>	<u>4 916 052</u>
Summa eget kapital		<u>29 491 987</u>	<u>27 543 134</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	70 140 164	90 158 025
		<u>70 140 164</u>	<u>90 158 025</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 069 289	1 129 390
Leverantörsskulder		1 305 563	592 285
Aktuell skatteskuld		21 526	12 596
Fond för inre underhåll		216 773	220 862
Övriga skulder	Not 16	266	24 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	989 651	1 602 632
		<u>19 603 067</u>	<u>3 582 454</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>89 743 231</u>	<u>93 740 479</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>119 235 218</u>	<u>121 283 613</u>




HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

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. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 16- 86 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Inventarier

Vid inköp upp till 10 000 kr av inventarier har dessa kostnadsförts

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. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 87 880 792 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Lån

Föreningens fastighetslån har formellt en löptid på 12 månader eller mer men förfaller under nästkommande år och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen ämnas omsättas vid förfall



HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 220 300	12 220 300
	Hyror	1 097 759	1 114 939
	Övriga intäkter	148 029	127 977
	Bruttoomsättning	13 466 088	13 463 216
	Hyresbortfall	-9 467	-8 408
	S:a nettoomsättning	13 456 621	13 454 808
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 470 056	1 484 988
	Reparationer	1 078 617	1 185 977
	El	707 374	698 556
	Uppvärmning	1 319 268	1 362 907
	Vatten	224 551	254 071
	Sophämtning	335 705	339 154
	Övriga driftskostnader skötsel	244 536	212 163
	Förvaltningsarvoden	590 072	567 287
	Snörenhållning	116 529	74 512
	Kabel-TV	69 528	200 900
	Bredband	295 005	239 893
	Fastighetsförsäkring	192 879	141 100
	Övriga driftskostnader	188 895	186 570
		6 833 016	6 948 077
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	243 531	230 268
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	161 869	247 206
	Extern revision	14 800	14 500
	Konsultkostnader	9 575	0
	Medlemsavgifter	94 800	94 800
		524 575	586 774
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	79 740	80 100
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	146 458	81 702
	Revisorsarvode	7 974	8 010
	Löner och andra ersättningar	69 436	67 352
	Sociala avgifter	50 444	41 441
	Summa förtroendevalda	354 052	278 605
	Summa personalkostnader	354 052	278 605
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	472	390
	Ränteintäkter skattekonto	1	200
	Övriga ränteintäkter	663	2 033
		1 136	2 623
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 232 313	1 724 656
	Räntekostnader kortfristiga skulder	243	0
		1 232 556	1 724 656

HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	123 558 309	123 558 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 558 309	123 558 309
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 868 474	-16 198 703
Årets avskrivningar	-1 669 771	-1 669 771
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 538 245	-17 868 474
Bokfört värde	104 020 064	105 689 835
Taxeringsvärden för fastigheten; Paradisbacken 32		
Byggnad - bostäder	135 000 000	135 000 000
Byggnad - lokaler	8 400 000	8 400 000
	143 400 000	143 400 000
Mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Mark - lokaler	4 467 000	4 467 000
	76 467 000	76 467 000
Taxvärde totalt	219 867 000	219 867 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	320 305	320 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 305	320 305
Ingående avskrivningar	-320 305	-320 305
Utgående avskrivningar	-320 305	-320 305
Bokfört värde	0	0

HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	21 227	1 368
	<u>21 227</u>	<u>1 368</u>
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	748 690	708 234
Upplupna intäkter	121	83
	<u>748 811</u>	<u>708 317</u>
Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	4 000 000	2 000 000
Not 14 Kassa och bank		
Swedbank	15 006	719
Fritidskommittén och Senorkommittén	31 726	26 633
	<u>46 732</u>	<u>27 352</u>

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788479197	0,80%	2018-03-14	1 887 500	50 000
Nordea Hypotek AB	39788479227	1,20%	2020-05-20	2 950 000	200 000
Nordea Hypotek AB	39788584268	1,50%	2019-08-21	4 875 000	100 000
Nordea Hypotek AB	39788717454	1,40%	2020-05-20	6 827 000	0
SBAB	15832711	1,27%	2021-01-21	7 402 244	75 000
SBAB	15833149	1,06%	2018-06-12	4 836 752	32 260
SBAB	22674455	1,28%	2018-01-16	8 000 000	0
Stadshypotek	874996	1,80%	2020-09-01	1 431 187	301 300
Stadshypotek	926520	1,15%	2019-03-01	10 277 092	150 000
Swedbank Hypotek / 2752416871		1,76%	2021-09-24	7 700 000	0
Swedbank Hypotek / 2752416897		2,11%	2019-09-25	7 114 086	103 272
Swedbank Hypotek / 2752416913		1,02%	2018-09-25	4 415 465	0
Swedbank Hypotek / 2759793686		1,67%	2019-12-18	5 000 000	0
Swedbank Hypotek / 2853158307		1,12%	2018-09-11	4 900 000	20 000
Swedbank Hypotek / 2858958271		1,68%	2022-04-25	4 000 000	100 000
Swedbank Hypotek / 2858958289		1,68%	2022-04-25	5 593 127	0
				87 209 453	1 131 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

70 140 164

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till

81 550 293

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev

123 000 000

123 000 000

Obelånade pantbrev

17 675 000

17 675 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

105 325 000

105 325 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HSB:s Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	266	24 689
	266	24 689
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	116 657	91 897
Upplupen el	72 104	72 352
Upplupen värme	182 423	180 718
Upplupet vatten	0	20 735
Upplupen sophämtning	11 955	39 525
Beräknat arvode för revision	14 800	14 500
Förutbetalda hyror och avgifter	558 138	1 173 822
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 574	9 083
	989 651	1 602 632

Huddinge, den

.....
Carin Dagsberg.....
Eva Hedman.....
Inger Andersson.....
Kent Sahlsten.....
Lennart Olsson.....
Marianne Molander.....
Mats Sundberg.....
Per Jönsson

Vår revisionsberättelse har 2018-

-

avgivits beträffande denna årsredovisning.

.....
Carl-Gustaf Plogfeldt

Av stämman vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paradisbacken för år 2017

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 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för år 2017 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. Revisor 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 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.

Stockholm den 2 / 5 2018


Joakim Mattsson

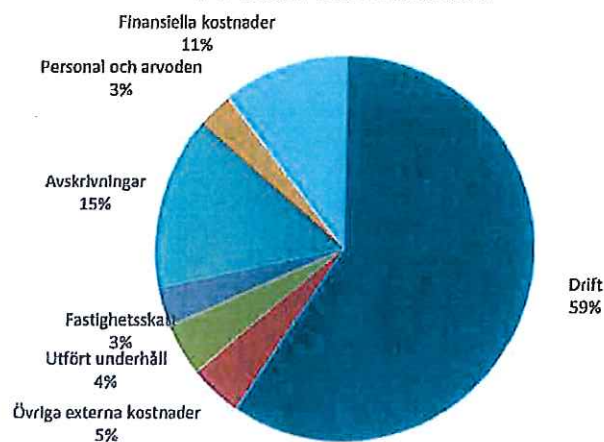

Carl Gustaf Plogfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

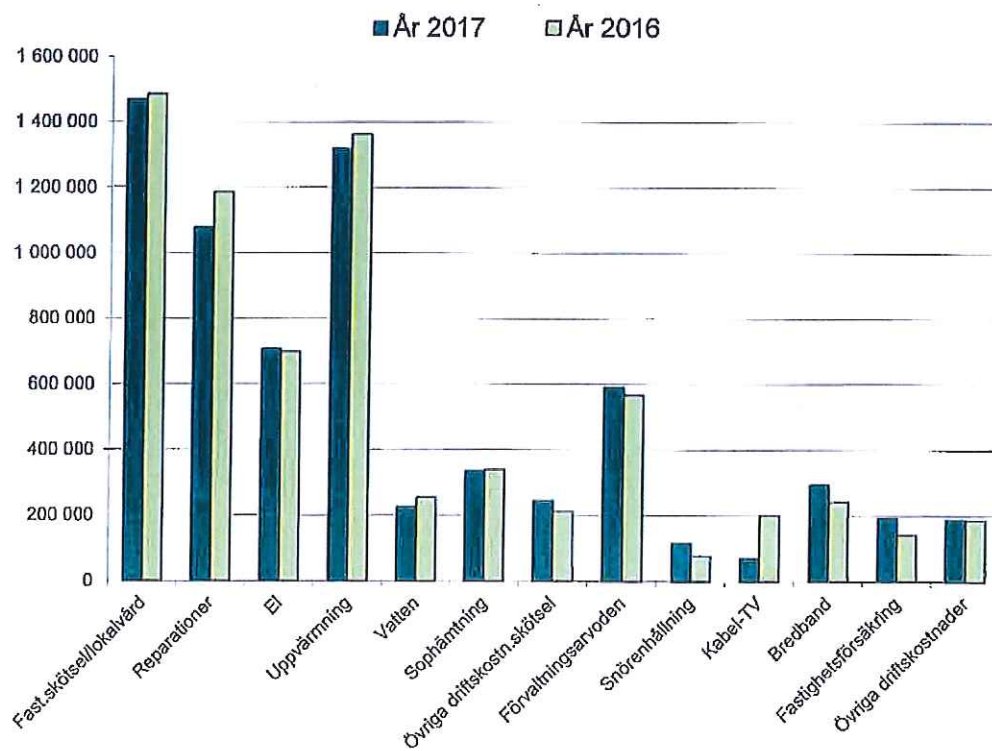
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



[Handwritten signature]

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 omföring 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.

