

HSB Brf Paradisbacken



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



186
KR/KVM
SPARANDE



157
KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



4841
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7
%
RÄNTEKÄNSLIGHET



148
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ
TOMTRÄTT



706
KR/KVM
ÅRSavgift

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



ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 186 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 på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredsställande

 Investeringsbehov 157 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
--	---	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar med en underhållsplan om 30 år som revideras årsvis

 Skuldsättning 4841 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

Styrelsen amorterar ca 1,2Mkr av lånen årligen då 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

Styrelsen anser att sparandet täcker även eventuella räntehöjningar om en procent på föreningens lån, vilket är ungefär som prognostiserats av Riksbanken för den närmaste tiden, och att inga åtgärder därför behöver göras

 Energikostnad 148 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



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

Föreningen innehar inte tomträtt



Årsavgift
706 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde 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 årsavgifterna väl täcker föreningens behov och att sparandet täcker övrigt
underhållsbehov nästa år*

*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
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 1983-84.

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 Sjödalsvägen	

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 2018-05-22. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 166 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
Marianne Molander	ledamot
Per Jönsson	ledamot
Eva Hedman	ledamot
Marie Jakobsson	ledamot
Lennart Olsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marianne Molander, Eva Hedman och Mats Sundberg.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda styrelsemöten samt 26 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 ordförande, samt Barbro Engström och Roland Engström.

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 Barbro Pettersson, Marianne Hemmälén, Rainer Hemmälén och Britt-Marie Lind.

Redaktör för kontaktbladet har varit Åke Blomqvist.

Grannsamverkan har bestått av Ann-Sofie Spjut som sammankallande samt Ann Söderlind-Tylestam, 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 (trappstädning), Com-Hem (TV), Telenor/Bredbandsbolaget (internetanslutning) Avtalen om TV och internetanslutning ingår i årsavgiften för bostadsrätterna. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter

Medlemsmöten

Budgetinformation

Information/utbildning med Södertörns brandförsvärsförening

Fritidskommittén

Under 2018 har fritidskommittén haft 10 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 20 maj serverades lunch och kaffe till 40 medlemmar.

Efter stämman den 22 maj serverades kaffe och tårta.

Middag för förtroendevalda och pubvärdar anordnades den 4 maj.

Traditionsenlig gårdsfest med musikunderhållning anordnades den 1 september för ca 80 medlemmar.

Vid höststädningen den 29 oktober serverades lunch och eftermiddagskaffe med hembakt till 40 medlemmar.

Den 15 december anordnades traditionsenligt Lilla julaften för 80 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 Malmköping med omnejd och med besök hos olika företag. 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 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 2008.

Sedan år 2000 har både fjärrvärme- och elanvändning minskat. Elanvändningen har sjunkit konstant sedan 2009 medan fjärrvärmeanvändningen har varierat något över tid. Föreningens koldioxidutsläpp var 80,4% lägre under 2017 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 genomförs av styrelsen varje tertial.

Underhåll och investeringar

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

Hissbyten, målning av yttertak, nya entrépartier och låssystem, byte av styr- och reglerutrustning för värme och ventilation, renovering av betongpelare, omfattande mark och tomtarbeten, ombyggnad av reningsverk till poolen, omläggning golv/ytskikt på altaner och byte av belysning parkering och gångvägar. Maskiner i tvättstugor bytes löpande.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte till LED-belysning på parkeringar, gångvägar, lekparken och vid entréer.

Byte av entrédörrar på Sjödalsvägen 18-22.

Satt upp områdestavlor vid 3 infarter.

Byggt om och anpassat lekparken till gällande säkerhetsföreskrifter.

Byte av vvs-pumpar

Stamspolning

Ombyggnad/renovering av expedition fastighetsskötare, styrelse- och kopiaorum

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-06-14. 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.

Löpande byte av utrustning tvättstugor

Byte av värmepumpar och ackumulatortank

Målning trapphus

Fasadtvätt

Lägenhetstillsyn

Planerade åtgärder skall finansieras med medel från löpande intäkter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens styrelse beslutade om en halv avgiftsfrimånad 2018 därav blev genomsnittet lägre.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 84 193 121 kr. Under året har föreningen amorterat 3 016 332 kr (varav extraamortering 1 887 500, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 63 år)

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Dagens låga ränteläge kan inte förväntas vara bestående.

Medlemsinformation

Under året har 17 (17) bostadsrätter överlåtits . Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 235(238).

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	742	714	774	837	833
Resultat efter finansiella poster, tkr	198	1 948	1 446	1 440	1 216
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	706	750	750	815	815
Sparande (till underhåll/investeringar kr/m ²)	186	238	204	260	230
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	148	130	135	122	116
Vatten/m ² totalyta, kr	15	13	15	12	11
Elektricitet/m ² totalyta, kr	42	41	43	38	38
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	76	76	78	72	67
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	71	71	99	135	177
Belåning /m ² totalyta, kr	4 841	5 014	5 248	5 428	5 489
Räntekänslighet %	7	7	7	7	7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	12 146	10 775	9 909	9 586	7 659
Soliditet % eget kap/balansomslut.	25,4	24,7	22,7	21,1	20,0

*Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	12 431 992	286 000	10 774 777	4 050 365	1 948 854	29 491 987
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 888 000	- 1 888 000		
lanspråktagande av yttre fond			-516 414	516 414		
Balanserad i ny räkning				1 948 854	-1 948 854	
Årets resultat					198 012	198 012
Belopp vid årets slut	12 431 992	286 000	12 146 363	4 627 633	198 012	29 689 999

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 627 633
Årets resultat	198 012
Summa till stämmans förfogande	4 825 645

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 253 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 338 700
Balanseras i ny räkning	4 911 345



HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 914 740	13 456 621
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-7 075 544	-6 833 016
Övriga externa kostnader	Not 4	-604 543	-524 575
Utfört underhåll		-1 338 700	-516 414
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-382 700	-378 520
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-386 278	-354 052
Avskrivningar		-1 698 890	-1 669 771
Summa rörelsekostnader		-11 486 654	-10 276 348
Rörelseresultat		1 428 086	3 180 273
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 406	1 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 234 480	-1 232 556
Summa finansiella poster		-1 230 074	-1 231 419
Årets resultat		198 012	1 948 854

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 111 214 792 112 884 564

Maskiner och inventarier

Not 9 9 343 0

Installationer

Not 10 220 022 0

111 444 158 112 884 564*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

111 444 658 112 885 064**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

21 396 2 418

Avräkningskonto HSB Södertörn

1 302 603 1 530 967

Övriga fordringar

Not 12 32 155 21 227

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 711 166 748 811

2 067 320 2 303 423

Kortfristiga placeringar

Not 14 0 4 000 000

Kassa och bank

Not 15 3 540 149 46 732

3 540 149 46 732

Summa omsättningstillgångar

5 607 470 6 350 155**Summa tillgångar****117 052 128** **119 235 219**

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

12 431 992

12 431 992

Upplåtelseavgifter

286 000

286 000

Yttre underhållsfond

12 146 363

10 774 777

24 864 35523 492 769*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 627 633

4 050 365

Årets resultat

198 012

1 948 854

4 825 6445 999 219

Summa eget kapital

29 689 99929 491 987**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

56 403 91570 140 164

56 403 915

70 140 164

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

27 789 206

17 069 289

Leverantörsskulder

1 463 795

1 305 563

Aktuell skatteskuld

25 706

21 526

Fond för inre underhåll

216 773

216 773

Övriga skulder

2 765

266

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 459 968

989 651

Not 18

30 958 21319 603 067

Summa skulder

87 362 12889 743 231**Summa eget kapital och skulder****117 052 128****119 235 218**

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter

Not 1

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

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 15-85 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Installationer

Avskrivning på installationer sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på installationens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 713 670	12 220 300
	Hyrer	1 158 696	1 097 759
	Övriga intäkter	62 406	148 029
	Bruttoomsättning	12 934 772	13 466 088
	Hysesbortfall	-20 032	-9 467
	Summa nettoomsättning:	12 914 740	13 456 621
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 497 040	1 470 056
	Reparationer	1 153 926	1 078 617
	El	733 795	707 374
	Uppvärmning	1 326 198	1 319 268
	Vatten	255 942	224 551
	Sophämtning	392 906	335 705
	Övriga driftskostnader skötsel	203 873	244 536
	Förvaltningsarvoden	572 275	590 072
	Snörenhållning	131 495	116 529
	Kabel-TV	70 616	69 528
	Bredband	288 232	295 005
	Fastighetsförsäkring	239 371	192 879
	Övriga driftskostnader	209 875	188 895
		7 075 544	6 833 016
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	243 370	243 531
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	251 148	161 869
	Extern revision	15 225	14 800
	Konsultkostnader	0	9 575
	Medlemsavgifter	94 800	94 800
		604 543	524 575
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	86 912	79 740
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	165 100	146 458
	Revisorsarvode	8 064	7 974
	Löner och andra ersättningar	70 012	69 436
	Sociala avgifter	56 190	50 444
	Summa förtroendevalda	386 278	354 052
	<u>Anställda</u>	0	0
	Summa personalkostnader	386 278	354 052
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	311	472
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Övriga ränteintäkter	4 095	663
		4 406	1 136
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 234 480	1 232 313
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	243
		1 234 480	1 232 556

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	123 558 309	123 558 309
Anskaffningsvärde mark	8 864 500	8 864 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 422 809	132 422 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 538 245	-17 868 474
Årets avskrivningar	-1 669 771	-1 669 771
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 208 017	-19 538 245
Bokfört värde	111 214 792	112 884 564
Taxeringsvärden för fastighetens 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
Årets investeringar: Inköp Projektor	14 015	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 320	320 305
Ingående avskrivningar	-320 305	-320 305
Årets avskrivningar	-4 672	0
Utgående avskrivningar	-324 976	-320 305
Bokfört värde	9 343	0
Not 10 Installationer		
Årets investeringar: Elinstallation belysning 142 694kr och infotavlor 101 775kr	244 469	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 469	0
Årets avskrivningar	-24 447	0
Utgående avskrivningar	-24 447	0
Bokfört värde	220 022	0

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	32 155	21 227			
	32 155	21 227			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	711 166	748 690			
Upplupna intäkter	0	121			
	711 166	748 811			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Södertörn	0	4 000 000			
Not 15 Kassa och bank					
Swedbank	1 802	15 006			
SBAB	3 503 716	0			
Seniorkommittén och Fritidskommittén	34 631	31 726			
	3 540 149	46 732			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788479227	1,20%	2020-05-20	2 750 000	200 000
Nordea Hypotek AB	39788584268	1,50%	2019-08-21	4 775 000	100 000
Nordea Hypotek AB	39788717454	1,40%	2020-05-20	6 827 000	0
SBAB	15832711	1,27%	2021-01-21	7 308 494	75 000
SBAB	22674455	1,38%	2020-12-08	8 000 000	0
Stadshypotek	104861	1,14%	2022-06-01	4 771 242	100 000
Stadshypotek	874996	1,80%	2020-09-01	1 129 887	301 300
Stadshypotek	926520	1,15%	2019-03-01	10 127 092	150 000
Swedbank Hypotek # 2752416871		1,76%	2021-09-24	7 700 000	0
Swedbank Hypotek # 2752416897		2,11%	2019-09-25	7 010 814	103 272
Swedbank Hypotek # 2752416913		1,32%	2022-09-09	4 415 465	50 000
Swedbank Hypotek # 2759793686		1,67%	2019-12-18	5 000 000	0
Swedbank Hypotek # 2853158307		1,11%	2021-09-24	4 885 000	50 000
Swedbank Hypotek # 2858958271		1,68%	2022-04-25	3 900 000	100 000
Swedbank Hypotek # 2858958289		1,68%	2022-04-25	5 593 127	0
				84 193 121	1 229 572
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					56 403 915
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 045 261
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev					123 000 000
Obelånade pantbrev					17 675 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					105 325 000
Eventualförpliktelser					
Inga					0

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 765	266
	2 765	266
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	106 950	116 657
Upplupen el	77 643	72 104
Upplupen värme	174 046	182 423
Upplupen sophämtning	12 076	11 955
Beräknat arvode för revision	15 000	14 800
Förutbetalda hyror och avgifter	917 414	558 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 839	33 574
	1 459 968	989 651

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett

Huddinge, den

.....
Eva Hedman

.....
Inger Andersson

.....
Kent Sahlsten

.....
Lennart Olsson

.....
Marianne Molander

.....
Marie Jakobsson

.....
Mats Sundberg

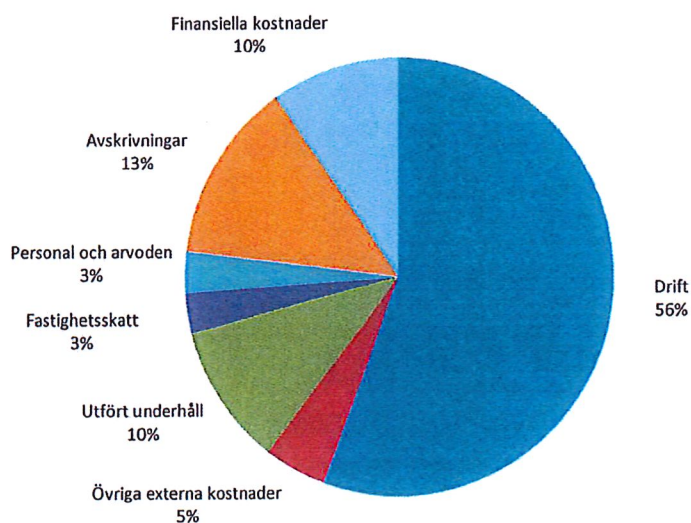
.....
Per Jönsson

Vår revisionsberättelse har 2019- - avgivits beträffande denna årsredovisning.

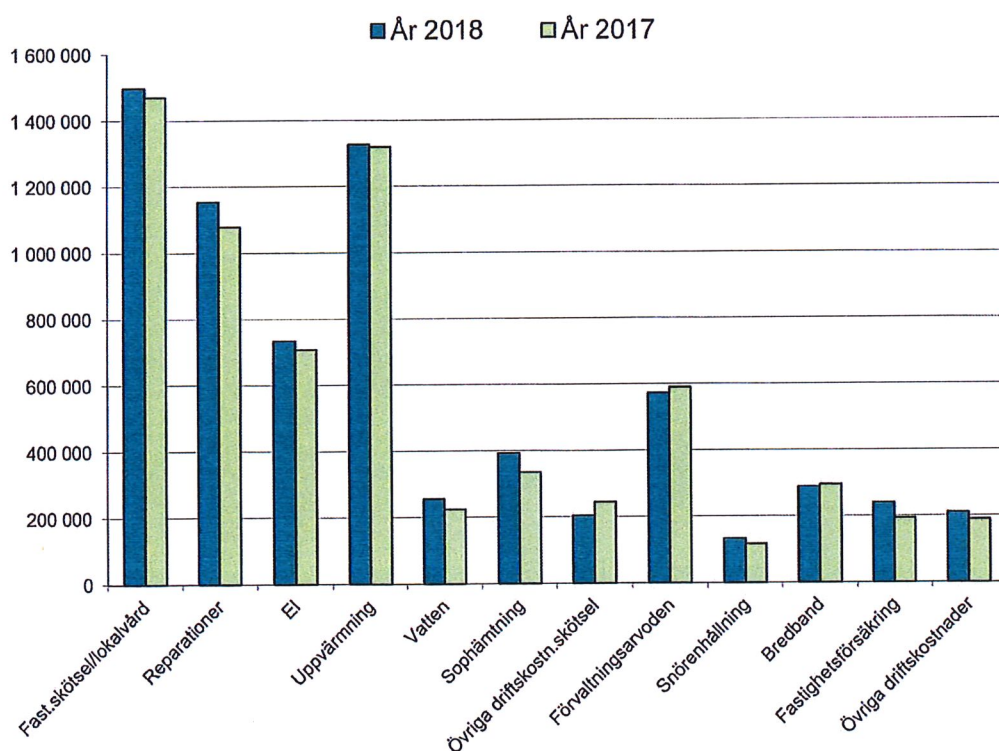
.....
Carl-Gustav Plogfeldt
Av stämman vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 år 2018.

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 2018 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 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 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. 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 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 i Huddinge för år 2018 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:

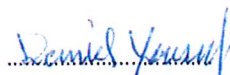
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den ¹⁹ / ⁰⁴ 2019



Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.



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.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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.