



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Paradiset i Partille



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paradiset i Partille

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Annette Elisabeth Hjelström Falk	Ordförande
Theo Fredrik Christoffer Ankarcrona	Ledamot
Eva Maria Eriksson	Ledamot
Eva Pernilla Johannesson	Ledamot
Sven Thomas Karlsson	Ledamot
Karl Arne Kennet Olsson	Ledamot
Jonas Lennart Helge Pålsson	Ledamot

Mona Ingegerd Lundqvist	Suppleant
Gunnar Roger Pehrsson	Suppleant
Linda Annikki Elengius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Theo Fredrik Christoffer Ankarcrona, Eva Maria Eriksson, Sven Thomas Karlsson, Mona Ingegerd Lundqvist, Gunnar Roger Pehrsson och Jonas Lennart Helge Pålsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1924 - 1995 och består av 4 flerbostadshus.

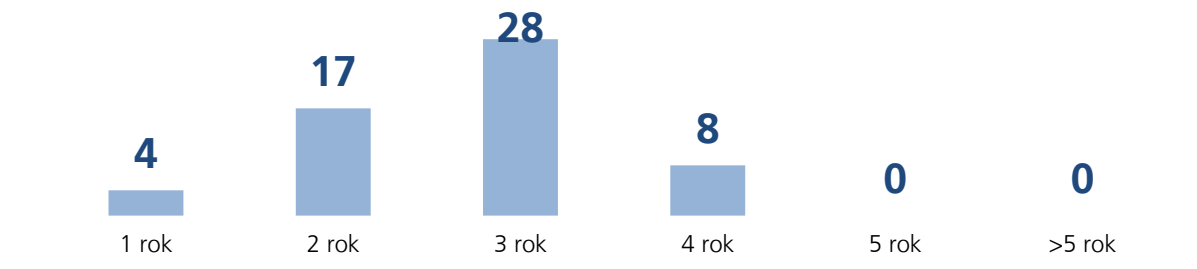
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 196 m², varav 3 785 m² utgör lägenhetsyta och 1 411 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och lagning av övriga tak	2020	Klart 2020
Underhåll fasad, tak, balkonger och yttre trappor	2020	Klart
OVK-besiktning	2020	Klart 2020
Planerat underhåll	År	
Byte av hiss Besebäcksstigen 3	2021	
Målning trapphus Paradisvägen 4-6 inkl golv	2022	
Puts Villa Sylvia	2022	
Omläggning ytskikt asfalt p-platser	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Vi hoppas på ett år som vi kan ha våra städdagar, gårdsfest och adventsmys där vi kan träffas och umgås igen.

Föreningens ekonomi

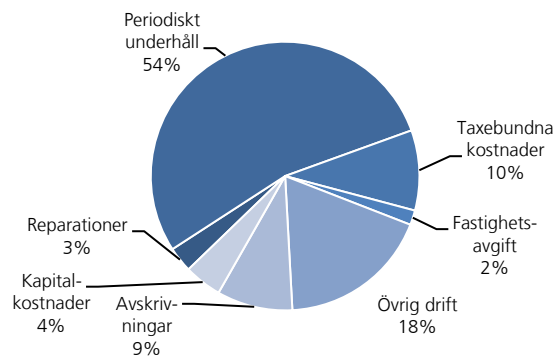
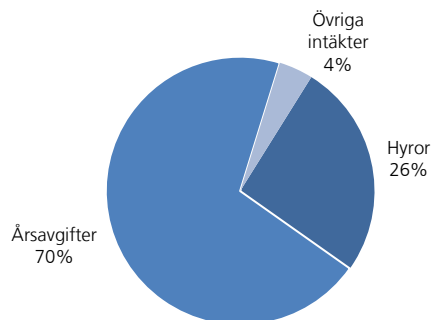
Föreningen har fortsatt att minska skuldsättningen via amortering.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 958 805	3 809 064
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 925 541	3 938 950
Finansiella intäkter	9 076	8 665
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 159
Ökning av långfristiga skulder	0	2 816 354
	3 934 617	6 785 129
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 862 496	5 148 190
Finansiella kostnader	304 874	404 107
Ökning av kortfristiga fordringar	68 726	0
Minskning av långfristiga skulder	364 584	0
Minskning av kortfristiga skulder	6 649	83 091
	6 607 328	5 635 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 286 094	4 958 805
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 672 711	1 149 741

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvätt och målning av fasad och tak på Paradisvägen 4-6, Nya balkonger och altaner samt restaurering av dom utvändiga trapporna. Omläggning av befintliga dagvattenledningar och dränering pågår.

Ommålning av sophus och cykelförråd. Uppfräschning av gården med bortforsling av växter som ersatts med stenläggning.

Termostater och ventiler på samtliga radiatorer utbytta

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	882	882	882	882
Hyror/m ² hyresrättsyta	442	453	448	440
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 478	11 595	10 692	10 807
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	58	62	65	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	36	41	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	78	113	171
Soliditet (%)	40	42	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 851	-2 227	388	-40
Nettoomsättning (tkr)	3 815	3 869	3 851	3 825

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 785 m² bostäder och 1 411 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 133 207	0	0	28 133 207
Uppskrivningsfond	27 955 469	-193 307	0	28 148 776
Upplåtelseavgifter	7 083 810	0	0	7 083 810
Ack kostnad för nyupplåtelse	-42 948	0	0	-42 948
Fond för yttre underhåll	573 558	573 558	-1 449 238	1 449 238
S:a bundet eget kapital	63 703 096	380 251	-1 449 238	64 772 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-36 470 680	-380 251	-777 351	-35 313 078
Årets resultat	-2 850 976	-2 850 976	2 226 589	-2 226 589
S:a ansamlad förlust	-39 321 656	-3 231 227	1 449 238	-37 539 667
S:a eget kapital	24 381 440	-2 850 976	0	27 232 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 850 976
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 897 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-573 558</u>
summa balanserat resultat	-39 321 656

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>573 558</u>
-38 748 098

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 815 363	3 869 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 178	69 910
Summa rörelseintäkter		3 925 541	3 938 950
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 178 270	-4 464 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-578 663	-565 662
Personalkostnader	Not 6	-105 563	-118 100
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 223	-621 908
Summa rörelsekostnader		-6 480 719	-5 770 098
RÖRELSERESULTAT		-2 555 177	-1 831 148
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 076	8 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 874	-404 107
Summa finansiella poster		-295 798	-395 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 850 976	-2 226 589
ÅRETS RESULTAT		-2 850 976	-2 226 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	58 517 006	59 135 229
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 517 006	59 135 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 517 006	59 135 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		75 525	6 826
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	599 216	617 741
Summa kortfristiga fordringar		674 741	624 567
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 696 274	4 350 433
Summa kassa och bank		1 696 274	4 350 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 371 015	4 975 000
SUMMA TILLGÅNGAR		60 888 021	64 110 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 174 069	35 174 069
Uppskrivningsfond		27 955 469	28 148 776
Fond för yttre underhåll	Not 12	573 558	1 449 238
Summa bundet eget kapital		63 703 096	64 772 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 470 680	-35 313 078
Årets resultat		-2 850 976	-2 226 589
Summa fritt eget kapital		-39 321 656	-37 539 667
SUMMA EGET KAPITAL		24 381 440	27 232 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 323 659	35 808 243
Summa långfristiga skulder		35 323 659	35 808 243
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	454 584	334 584
Leverantörsskulder		255 635	218 220
Övriga skulder		70 400	76 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 303	440 273
Summa kortfristiga skulder		1 182 922	1 069 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 888 021	64 110 229

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Inventarier	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggningar	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 747 834	2 747 834
Hyror bostäder	263 085	260 506
Hyror lokaler momspliktiga	313 907	305 620
Hyror lokaler	232 971	263 932
Hyror parkering moms	7 920	7 920
Hyror parkering	79 800	84 679
Hyror garage	118 800	115 783
Kabel-TV intäkter	70 100	70 200
Hyresrabatt	-22 298	0
Gemensamhetslokal	400	3 150
Parkering	2 745	2 069
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 272
Öresutjämning	99	75
	3 815 363	3 869 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	57 238	0
Extra statligt stöd	19 172	0
Övriga intäkter	33 768	69 910
	110 178	69 910

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 461
	Fastighetsskötsel beställning	9 335	14 022
	Fastighetsskötsel gård beställning	89 801	79 207
	Snöröjning/sandning	13 224	14 517
	Städning entreprenad	27 712	27 089
	Städning enligt beställning	1 000	21 998
	Mattvätt/Hyrmattor	6 638	8 278
	Sotning	1 035	2 241
	OVK Obl. Ventilationskontroll	119 254	0
	Hissbesiktning	10 524	14 293
	Gemensamma utrymmen	12 374	6 139
	Gård	10 800	25 422
	Serviceavtal	32 756	27 721
	Förbrukningsmateriel	6 644	121 107
	Brandskydd	766	1 492
	Fordon	0	6 603
		341 863	372 589
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	9 239	0
	Brf Lägenheter	0	27 737
	Lokaler	22 093	245 905
	Entré/trapphus	711	0
	Lås	14 883	4 389
	VVS	10 586	125 985
	Ventilation	2 023	4 989
	Elinstallationer	5 059	38 946
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 001	0
	Hiss	20 603	41 191
	Mark/gård/utemiljö	0	28 201
	Garage/parkering	13 010	10 999
	Skador/klotter/skadegörelse	0	31 773
	Vattenskada	89 343	145 051
		209 551	705 165
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	754 715	0
	Hyreslägenheter	10 550	0
	Lokaler	79 130	0
	Sophantering/återvinning	0	141 282
	Entré/trapphus	126 364	0
	VVS	0	118 719
	Hiss	0	465 434
	Fasad	1 717 184	1 101 298
	Balkonger/altaner	679 210	0
	Mark/gård/utemiljö	267 582	516 765
	Garage/parkering	0	63 973
		3 634 735	2 407 471
	Taxebundna kostnader		
	El	60 002	63 517
	Värme	299 902	323 931
	Vatten	205 773	188 431
	Sophämtning/renhållning	84 115	77 847
	Grovsopor	7 498	2 124
		657 289	655 850

Övriga driftkostnader			
Försäkring	133 569	125 239	
Kabel-TV	69 770	69 610	
Bredband	9 770	9 744	
	213 109	204 593	
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		121 723	118 759
TOTALT DRIFTKOSTNADER		5 178 270	4 464 428
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kreditupplysning		1 531	4 563
Tele- och datakommunikation		6 060	4 858
Juridiska åtgärder		59 837	90 202
Inkassering avgift/hyra		2 250	2 975
Hyresförluster		0	4 448
Revisionsarvode extern revisor		20 518	20 303
Föreningskostnader		13 815	400
Styrelseomkostnader		0	1 499
Fritids- och trivselkostnader		1 273	30 312
Förvaltningsarvode		196 277	209 904
Administration		26 531	29 118
Korttidsinventarier		8 271	19 033
Konsultarvode		236 260	142 126
Bostadsrätterna Sverige Ek För		6 040	5 920
	578 663	565 662	
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har haft anställda.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		82 740	91 080
Sociala kostnader		22 823	27 020
	105 563	118 100	
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
Byggnad		194 328	194 328
Förbättringar		139 341	139 341
Uppskrivning byggnad		193 307	193 307
Markanläggning		91 247	91 247
Inventarier		0	3 686
	618 223	621 908	

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 963 610	33 963 610
	Utgående anskaffningsvärde	33 963 610	33 963 610
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	29 322 575	29 322 575
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-193 307	-193 307
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 173 799	-980 492
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	27 955 469	28 148 776
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 977 156	-2 552 241
	Årets avskrivningar enligt plan	-424 916	-424 916
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 402 072	-2 977 156
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 517 006	59 135 229
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 097 000	12 097 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 016 000	41 016 000
	Taxeringsvärde mark	21 988 000	21 988 000
		63 004 000	63 004 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 977 000	58 977 000
	Lokaler	4 027 000	4 027 000
		63 004 000	63 004 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 311	32 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 311	32 311
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 311	-32 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 311	-32 311
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	36 852	36 852	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	36 852	36 852	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-36 852	-33 167	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 685	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 852	-36 852	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1	

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	19	23	
	Skattefordran	5 635	8 599	
	Klientmedel hos SBC	589 820	608 372	
	Inkasso	3 742	0	
	Fordringar kreditfakturor	0	747	
		599 216	617 741	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	1 449 238	1 005 826	
	Reservering enligt stadgar	573 558	573 558	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 449 238	-130 146	
	Vid årets slut	573 558	1 449 238	

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 0,830 %	2 970 000	3 000 000	2024-09-25
	Swedbank 0,960 %	10 000 000	10 000 000	2026-09-25
	Swedbank 0,780 %	2 927 613	3 262 197	2022-09-23
	Swedbank 0,830 %	9 880 630	9 880 630	2024-09-25
	Swedbank 0,780 %	10 000 000	10 000 000	2022-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut	35 778 243	36 142 827	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-454 584	-334 584	
		35 323 659	35 808 243	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 505 323 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 931 900	44 931 900

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	32 800	39 120
	Sociala avgifter	10 300	12 290
	Ränta	53 111	73 430
	Avgifter och hyror	306 092	315 433
		402 303	440 273

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi hoppas på ett år som vi kan ha våra städdagar, gårdsfest och adventsmys där vi kan träffas och umgås igen.

Styrelsens underskrifter

PARTILLE den 20 / 4 2021



Annette Elisabeth Hjelström Falk
Ordförande



Theo Fredrik Christoffer Ankarcrona
Ledamot



Eva Maria Eriksson
Ledamot



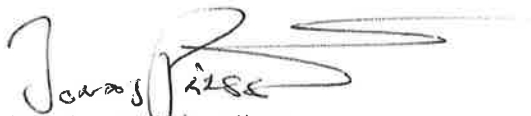
Eva Pernilla Johansson
Ledamot



Sven Thomas Karlsson
Ledamot



Karl Arne Kennet Olsson
Ledamot



Jonas Lennart Helge Pålsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021
Frejs Revisorer



Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paradiset i Partille
Org.nr. 769614-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paradiset i Partille för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

1

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paradiset i Partille för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

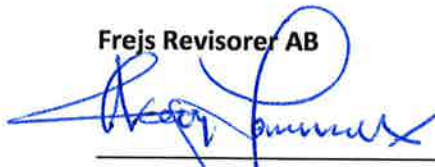
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22 april 2021

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 830 000	2 747 834	2 747 000
Hyror bostäder	263 000	263 085	263 000
Hyror lokaler momspliktiga	341 000	313 907	341 000
Hyror lokaler	263 000	232 971	263 000
Hyror parkering moms	18 000	7 920	15 000
Hyror parkering	84 000	79 800	87 000
Hyror garage	134 000	118 800	114 000
Kabel-TV intäkter	69 000	70 100	70 000
Hyresrabatt	0	-22 298	0
Gemensamhetslokal	0	400	0
Parkering	0	2 745	0
Öresutjämning	0	99	0
Fakturerade kostnader moms	0	57 238	0
Extra statligt stöd	0	19 172	0
Övriga intäkter	0	33 768	0
	4 002 000	3 925 541	3 900 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-3 000	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-9 335	-17 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-36 000	-89 801	-17 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-13 224	-21 000
Städning entreprenad	-29 000	-27 712	-28 000
Städning enligt beställning	-21 000	-1 000	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-6 638	-8 000
Sotning	-3 000	-1 035	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-119 254	0
Hissbesiktning	-15 000	-10 524	-8 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-12 374	-6 000
Gård	-13 000	-10 800	-8 000
Serviceavtal	-29 000	-32 756	-10 000
Förbrukningsmateriel	-52 000	-6 644	-14 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-2 000
Brandskydd	-2 000	-766	-2 000
	-258 000	-341 863	-159 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-364 000	0	-252 000
Hyreslägenheter	0	-9 239	0
Lokaler	0	-22 093	0
Entré/trapphus	0	-711	0
Lås	0	-14 883	0
VVS	0	-10 586	0
Ventilation	0	-2 023	0
Elinstallationer	0	-5 059	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-22 001	0
Hiss	0	-20 603	0
Garage/parkering	0	-13 010	0
Vattenskada	0	-89 343	0
	-364 000	-209 551	-252 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-800 000	-754 715	-3 000 000
Hyreslägenheter	0	-10 550	0
Lokaler	0	-79 130	0
Entré/trapphus	0	-126 364	0
Fasad	0	-1 717 184	0
Balkonger/altaner	0	-679 210	0
Mark/gård/utemiljö	0	-267 582	0
	-800 000	-3 634 735	-3 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-67 000	-60 002	-68 000
Värme	-338 000	-299 902	-352 000
Vatten	-189 000	-205 773	-215 000
Sophämtning/renhållning	-81 000	-84 115	-71 000
Grovsopor	-3 000	-7 498	-16 000
	-678 000	-657 289	-722 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-131 000	-133 569	-114 000
Kabel-TV	-73 000	-69 770	-73 000
Bredband	-11 000	-9 770	-11 000
	-215 000	-213 109	-198 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-119 000	-121 723	-118 809
	-119 000	-121 723	-118 809
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-1 531	-4 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 060	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-59 837	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 518	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-13 815	-5 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-31 000	-1 273	-7 000
Förvaltningsarvode	-221 000	-196 277	-286 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-11 000
Administration	-23 000	-26 531	-19 000
Korttidsinventarier	0	-8 271	0
Konsultarvode	0	-236 260	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 040	-6 000
	-317 000	-578 663	-371 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-82 740	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-22 823	-21 000
	-87 000	-105 563	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-195 000	-194 328	-195 000
Förbättringar	-140 000	-139 341	-140 000
Uppskrivning byggnad	-194 000	-193 307	-194 000
Markanläggning	-92 000	-91 247	-92 000
Inventarier	0	0	-4 000
	-621 000	-618 223	-625 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 459 000	-6 480 719	-5 532 809
RÖRELSERESULTAT	543 000	-2 555 177	-1 632 809
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9 027	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-254 000	-304 874	-254 000
	-254 000	-295 798	-254 000

RESULTAT	289 000	-2 850 976	-1 886 809
-----------------	----------------	-------------------	-------------------

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se