



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Paradiset i Partille

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paradiset i Partille

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Theo Fredrik Christoffer Ankarcrona	Ledamot
Johan Jan Erik Brynolf Lagerwall	Ledamot
Linda Maria de Freitas Oliveira	Ledamot
Annette Elisabeth Hjelström Falk	Ledamot
Sven Thomas Karlsson	Ledamot
Gunnar Roger Pehrsson	Ledamot
Jonas Lennart Helge Pålsson	Ledamot

Eva Alma Susanne Emanuelsson	Suppleant
Mona Ingegerd Lundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Johansson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Richard Criwall
Caroline Lundberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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.

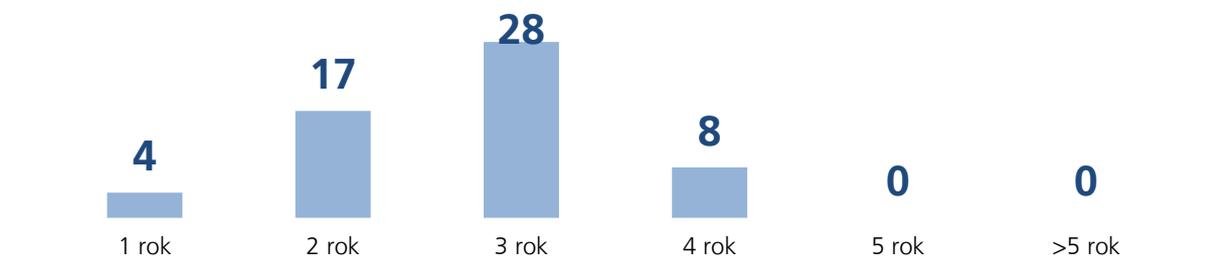
Fastigheternas värdeår är 1993.

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 52 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi-restaurang	34 m ²	2019-07-31
Friserssalong	50 m ²	2018-04-01
Annas nails	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
Kallerdahl Möbelsnickeri	14 m ²	2018-08-02

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering dörr Villa Sylvia	2017	utfört
Målning ytterdörrar	2017	utfört
Renovering av plåttak	2017	utfört
Byte postbox Besebäckstigen 5-9	2017	utfört
Målning hissdörrar	2017	utfört
Renovering av soprum	2016	utfört
Tvättstugan Sylvia	2016	utfört
Byte av hiss, Besebäckstigen 1	2016	utfört
OVK Besiktning	2015	utfört
Fasadbyte Villa Sylvia	2015	utfört
Uppgradering Bredband	2015	utfört
Spolning av stammar	2015	utfört
Ny anläggning gård	2008 - 2013	utfört

Planerat underhåll	År	
Byte termostatventiler	2018	
Målning och lagning av övriga tak	2018	
Underhåll fasader Paradisvägen	2018	
Målning plåt tak Paradisvägen 4-6	2018	
Puts Villa Sylvia	2018	
Stammar i Villa Sylvia inkl. badrum	2019	
Byte garageport	2019	
Tätning/tvätt fasad Besebäckstigen 1-3	2020	
Viss målning/tvätt/tätning fasad Besebäckstigen 5-9	2020	
Omläggning ytskikt asfalt p-platser	2021	
Malning trapphus Paradisvägen 4-6 inkl. golv	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstäd	Alternativ Städ

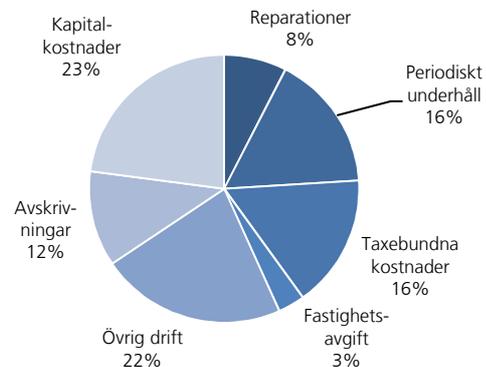
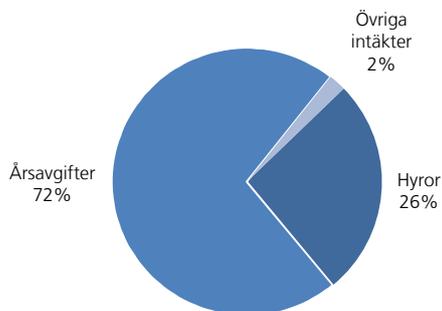
Föreningens ekonomi

Alla obundna lån samt föreningens sparkonton har flyttats från Swedbank till SBAB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 802 172	2 608 801
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 836 019	3 778 476
Finansiella intäkter	1 149	81
Minskning kortfristiga fordringar	125 844	0
Medlemsinsatser	0	1 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 097
	3 963 012	5 455 654
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 539 895	2 670 166
Finansiella kostnader	890 500	1 188 493
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 360
Minskning av långfristiga skulder	268 310	1 399 265
Minskning av kortfristiga skulder	112 055	0
	3 810 761	5 262 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 954 423	2 802 172
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	152 251	193 370

*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 1 315 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

Två stycken städdagar, en på hösten och en på våren med många deltagande medlemmar.

Taket på Besbeäcksstigen 1-3 renoverades. Alla ytterdörrar och hissdörrar har målats.

Ytterdörren till Villa Sylva renoverades.

Utomhuspostboxarna till Besebäcksstigen 5-9 byttes ut och fick en ny, mer fuksäker, placering.

Styrelsen har upprättat en dialog med kommunen om de vattenläckor som uppstått efter översvämningarna de senaste åren. Föreningen har vidtagit alla åtgärder som går, men kommunen har problem med sina avloppstrummor vilket har drabbat vår förening. Kommunen har nu uppmärksammat problemet och ska slamsuga och se över sina brunnar mer regelbundet.

Vi förhandlade om alla våra lån och bytte bank vilket resulterade i att vi sänkt våra räntekostnader med ca 750.000 årligen. Vi har även förhandlat om våra sparkonton och fått en bättre ränta på dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	882	848	832	808
Hyror/m ² hyresrättsyta	440	428	483	503
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 807	10 893	11 342	11 534
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	63	65	63	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	31	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	229	250	270
Soliditet (%)	46	46	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-40	-530	-1 745	188
Nettoomsättning (tkr)	3 825	3 665	3 703	3 658

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	28 535 390	-116 450	0	28 651 840
Upplåtelseavgifter	7 083 810	0	0	7 083 810
Ack kostnad för nyupplåtelse	-42 948	0	0	-42 948
Fond för yttre underhåll	1 071 962	573 558	-580 000	1 078 404
S:a bundet eget kapital	64 781 421	457 108	-580 000	64 904 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-35 670 646	-457 108	50 190	-35 263 729
Årets resultat	-39 865	-39 865	529 810	-529 810
S:a ansamlad förlust	-35 710 512	-496 973	580 000	-35 793 538
S:a eget kapital	29 070 909	-39 865	0	29 110 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-39 865
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 097 088
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-573 558
summa balanserat resultat	-35 710 511

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	639 694
att i ny räkning överförs	-35 070 817

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 825 394	3 664 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 625	113 778
Summa rörelseintäkter		3 836 019	3 778 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 992 264	-2 183 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 894	-396 740
Personalkostnader	Not 6	-86 737	-89 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-446 638	-449 708
Summa rörelsekostnader		-2 986 533	-3 119 874
RÖRELSERESULTAT		849 486	658 602
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		1 149	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 500	-1 188 493
Summa finansiella poster		-889 351	-1 188 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 865	-529 810
ÅRETS RESULTAT		-39 865	-529 810

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 60 368 649	60 811 601
Maskiner och inventarier	Not 9 7 371	11 056
Summa materiella anläggningstillgångar	60 376 019	60 822 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 376 019	60 822 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23 495	141 019
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 399 794	491 289
Summa kortfristiga fordringar	1 423 289	632 308
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 575 816	2 340 389
Summa kassa och bank	1 575 816	2 340 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 999 105	2 972 698
SUMMA TILLGÅNGAR	63 375 124	63 795 355

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 174 069	35 174 069
Uppskrivningsfond		28 535 390	28 651 840
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 071 962	1 078 404
Summa bundet eget kapital		64 781 421	64 904 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 670 646	-35 263 729
Årets resultat		-39 865	-529 810
Summa fritt eget kapital		-35 710 512	-35 793 538
SUMMA EGET KAPITAL		29 070 909	29 110 775
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 326 473	33 656 495
Summa långfristiga skulder		33 326 473	33 656 495
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	360 000	298 288
Leverantörsskulder		117 769	124 355
Skatteskulder		20 322	13 813
Övriga skulder		102 057	115 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	377 594	476 330
Summa kortfristiga skulder		977 742	1 028 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 375 124	63 795 355

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Inventarier	10 år	10 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	10 år	10 år
Markanläggningar	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 747 834	2 643 952
Hyror bostäder	257 927	257 927
Hyror lokaler momspliktiga	299 795	320 299
Hyror lokaler	248 350	205 196
Hyror parkering moms	7 920	6 000
Hyror garage moms	600	0
Hyror parkering	79 800	57 200
Hyror garage	111 940	85 515
Kabel-TV intäkter	70 200	69 853
Hysesrabatt	-9 279	0
Gemensamhetslokal	10 200	0
Parkering	0	18 788
Öresutjämnning	106	-32
	3 825 394	3 664 698

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	77 002
Övriga intäkter	10 625	36 776
	10 625	113 778

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	106 886
	Fastighetskötsel beställning	21 930	16 499
	Fastighetskötsel gård beställning	2 628	24 031
	Snöröjning/sandning	11 135	31 461
	Städning entreprenad	31 546	73 694
	Städning enligt beställning	4 805	3 735
	Mattvätt/Hyrmattor	10 455	0
	Sotning	971	0
	Hissbesiktning	9 356	12 170
	Gemensamma utrymmen	13 642	833
	Gård	7 408	11 877
	Serviceavtal	7 600	13 454
	Förbrukningsmateriel	11 966	8 217
	Störningsjour och larm	1 334	2 671
	Brandskydd	703	0
		135 478	305 526
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	43 230
	Hyreslägenheter	910	0
	Brf Lägenheter	30 121	8 466
	Lokaler	19 068	23 032
	Gemensamma utrymmen	8 195	0
	Tvättstuga	2 154	6 461
	Entré/trapphus	38 862	9 720
	Lås	9 915	6 663
	Installationer	4 213	0
	VVS	63 493	24 383
	Värmeanläggning/undercentral	10 209	0
	Ventilation	1 625	0
	Elinstallationer	12 404	1 220
	Bredband	2 307	0
	Hiss	27 667	65 136
	Tak	0	4 100
	Fasad	0	4 341
	Fönster	0	9 389
	Balkonger/altaner	1 425	0
	Mark/gård/utemiljö	21 759	16 261
	Garage/parkering	2 112	1 995
	Skador/klotter/skadegörelse	1 050	0
	Vattenskada	33 128	146 482
		290 616	370 880
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	7 711	69 188
	Hyreslägenheter	0	122 410
	Lokaler	13 929	0
	Tvättstuga	0	100 525
	Entré/trapphus	115 656	0
	Hiss	0	277 875
	Tak	491 530	0
	Fasad	10 868	0
	Garage/parkering	0	10 004
		639 694	580 001

Not 4 fort.	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Taxebundna kostnader		
	El	66 494	81 418
	Värme	328 678	337 459
	Vatten	158 180	161 800
	Sophämtning/renhållning	67 400	65 030
	Grovsopor	806	2 504
		621 559	648 210
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 952	75 634
	Kabel-TV	69 889	69 875
	Bredband	9 772	9 781
		178 612	155 291
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 305	123 626
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 992 264	2 183 534
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 634	3 982
	Tele- och datakommunikation	6 436	9 649
	Juridiska åtgärder	48 166	78 783
	Inkassering avgift/hyra	1 700	4 775
	Hysesförluster	117 464	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 435	0
	Föreningskostnader	4 087	16 678
	Styrelseomkostnader	4 653	832
	Fritids- och trivselkostnader	3 637	851
	Förvaltningsarvode	212 112	82 054
	Administration	12 394	15 977
	Korttidsinventarier	2 719	1 298
	Konsultarvode	15 757	176 161
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		460 894	396 740
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 000	68 400
	Sociala kostnader	20 737	21 491
		86 737	89 891

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	117 065	117 065
	Förbättringar	118 190	118 190
	Uppskrivning byggnad	116 450	116 450
	Markanläggning	91 247	91 247
	Maskiner	0	3 070
	Inventarier	3 685	3 685
		446 638	449 708
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-116 450	-116 450
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-670 735	-554 285
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	28 535 390	28 651 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 803 848	-1 477 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-326 502	-326 503
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 130 350	-1 803 848
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 368 649	60 811 601
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 097 000	12 097 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 007 000	34 007 000
	Taxeringsvärde mark	11 930 000	11 930 000
		45 937 000	45 937 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 802 000	40 802 000
	Lokaler	5 135 000	5 135 000
		45 937 000	45 937 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	69 163	69 163	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	69 163	69 163	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-58 107	-51 352	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 685	-6 756	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-61 792	-58 108	
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 371	11 056	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Kundfordringar	0	16 506	
	Skattekonto	0	218	
	Klientmedel hos SBC	1 378 607	461 782	
	Fordringar	21 187	12 783	
		1 399 794	491 289	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	1 078 404	504 846	
	Reservering enligt stadgar	573 558	573 558	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-580 000	0	
	Vid årets slut	1 071 962	1 078 404	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank		0	9 899 219
	Swedbank	3,990 %	10 000 000	10 000 000
	Swedbank		0	10 000 000
	Swedbank		0	4 055 564
	SBAB	0,670 %	3 795 843	0
	SBAB	0,780 %	10 000 000	0
	SBAB	0,780 %	9 890 630	0
	Summa skulder till kreditinstitut		33 686 473	33 954 783
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-298 288
			33 326 473	33 656 495
				Villkors- ändringsdag
				Löst
				2019-04-25
				Löst
				Löst
				2018-11-30
				2018-03-28
				2018-03-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 886 473 kr.

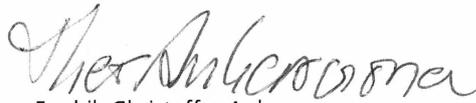
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 931 900	44 931 900
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	12 200	0
	Sociala avgifter	3 833	0
	Ränta	66 658	142 358
	Avgifter och hyror	294 903	333 972
		377 594	476 330

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av arbete med fasad Paradisvägen 4-6 har påbörjats. Även förarbete till stambyte i Villa Sylvia har påbörjats. Föreningen har skrivit ett avtal med SBC som kommer att hjälpa oss med offertarbete och övervakning av alla större arbeten på våra fastigheter.

Styrelsens underskrifter

PARTILLE den 26 / 4 2018



Theo Fredrik Christoffer Ankarcrona
Ledamot



Johan Jan Erik Brynolf Lagerwall
Ledamot



Linda Maria de Freitas Oliveira
Ledamot



Annette Elisabeth Hjelström Falk
Ledamot



Sven Thomas Karlsson
Ledamot

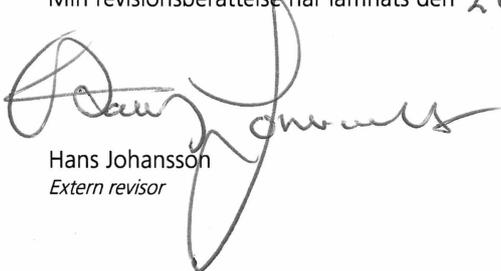


Gunnar Roger Pehrsson
Ledamot



Jonas Lennart Helge Pålsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2018



Hans Johansson
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 2017.

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 2017-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 på fel, 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 revisionsred 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.

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 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

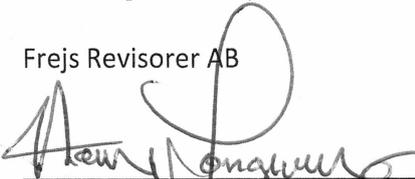
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 26 april 2018

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 748 000	2 747 834	2 747 833
Hyror bostäder	258 000	257 927	257 927
Hyror lokaler momspliktiga	255 000	299 795	315 022
Hyror lokaler	256 500	248 350	205 196
Hyror parkering moms	4 000	7 920	4 250
Hyror garage moms	0	600	0
Hyror parkering	80 500	79 800	117 600
Hyror garage	110 000	111 940	120 000
Kabel-TV intäkter	69 500	70 200	69 850
Hyesrabatt	0	-9 279	0
Gemensamhetslokal	0	10 200	0
Parkering	0	0	12 000
Öresutjämning	0	106	0
Övriga intäkter	0	10 625	0
	3 781 500	3 836 019	3 849 678
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-106 100
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-21 930	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-2 628	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-11 135	-20 000
Städning entreprenad	-35 000	-31 546	-35 000
Städning enligt beställning	-10 000	-4 805	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-10 455	0
Sotning	0	-971	0
Hissbesiktning	-12 000	-9 356	-8 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-13 642	-5 000
Gård	-8 000	-7 408	-5 000
Serviceavtal	-13 000	-7 600	-15 300
Förbrukningsmateriel	-8 000	-11 966	-10 000
Störningsjour och larm	0	-1 334	-5 000
Brandskydd	0	-703	0
	-142 000	-135 478	-244 400

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	0
Hyseslägenheter	0	-910	0
Brf Lägenheter	0	-30 121	0
Lokaler	0	-19 068	0
Gemensamma utrymmen	0	-8 195	0
Tvättstuga	0	-2 154	0
Entré/trapphus	0	-38 862	0
Lås	0	-9 915	0
Installationer	0	-4 213	0
VVS	0	-63 493	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 209	0
Ventilation	0	-1 625	0
Elinstallationer	0	-12 404	0
Bredband	0	-2 307	0
Hiss	0	-27 667	0
Balkonger/altaner	0	-1 425	0
Mark/gård/utemiljö	0	-21 759	0
Garage/parkering	0	-2 112	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 050	0
Vattenskada	0	-33 128	0
Övrigt	0	0	-357 250
	-300 000	-290 616	-357 250
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-600 000	-7 711	-50 000
Lokaler	0	-13 929	0
Entré/trapphus	0	-115 656	0
Tak	0	-491 530	-337 500
Fasad	0	-10 868	0
	-600 000	-639 694	-387 500
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-66 494	-75 000
Värme	-250 000	-328 678	-350 000
Vatten	-150 000	-158 180	-100 000
Sophämtning/renhållning	-62 000	-67 400	-70 000
Grovsopor	0	-806	0
	-537 000	-621 559	-595 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-101 000	-98 952	-77 200
Kabel-TV	-71 000	-69 889	-71 300
Bredband	-10 000	-9 772	-10 000
	-182 000	-178 612	-158 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-129 000	-126 305	-124 000
	-129 000	-126 305	-124 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 634	-4 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-6 436	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-48 166	-80 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-1 700	-6 000
Hysesförluster	0	-117 464	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-23 435	0
Föreningskostnader	-5 000	-4 087	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-4 653	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 637	-3 000
Förvaltningsarvode	-200 000	-212 112	-85 300
Administration	-10 000	-12 394	-10 000
Korttidsinventarier	0	-2 719	0
Konsultarvode	0	-15 757	-200 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 700	-6 000
	-260 000	-460 894	-406 300

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-64 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 737	-21 400
	-87 000	-86 737	-89 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-270 500	-117 065	-117 427
Förbättringar	-118 000	-118 190	-118 190
Uppskrivning byggnad	-116 500	-116 450	-116 450
Markanläggning	-91 500	-91 247	-91 300
Inventarier	-3 500	-3 685	-3 685
	-600 000	-446 638	-447 052
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 837 000	-2 986 533	-2 809 402
RÖRELSERESULTAT	944 500	849 486	1 040 276
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 078	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	71	0
Låneräntor	-620 000	-890 242	-1 210 836
Räntekostnader skattekonto	0	-55	0
Övriga räntekostnader	0	-203	0
	-620 000	-889 351	-1 209 836
RESULTAT	324 500	-39 865	-169 560