



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Paradiset i Partille

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paradiset i Partille

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- 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
Linda Maria de Freitas Oliveira	Ledamot
Annette Elisabeth Hjelström Falk	Ledamot
Eva Pernilla Johannesson	Ledamot
Sven Thomas Karlsson	Ledamot
Jonas Lennart Helge Pålsson	Ledamot
Nahid Pakdelan	Ledamot

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linda Maria de Freitas Oliveira, Linda Annikki Elengius, Sven Thomas Karlsson, Mona Ingegerd Lundqvist, Gunnar Roger Pehrsson och Jonas Lennart Helge Pålsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Johansson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Richard Criwall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-29. Extra stämma med anledning av nya stadgar samt grindar.

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.

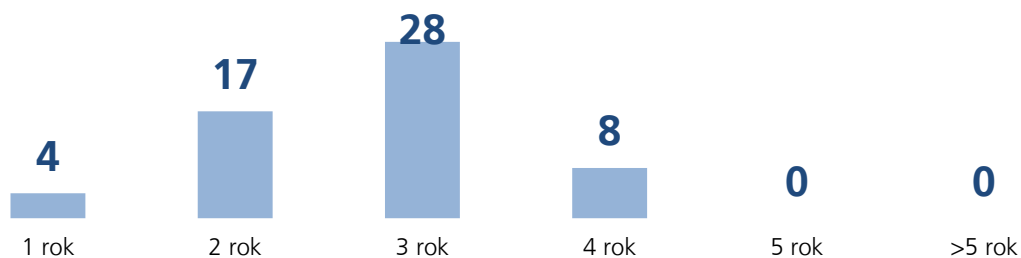
Fastigheternas värdeår är 1993.

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
Friserssalong	50 m ²	2018-04-01
Annas nails	44 m ²	2020-01-01
Tatueringstudio	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 2015 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 Besebäcksstigen 5-9	2017	utfört
Målning hissdörrar	2017	utfört
Renovering av soprum	2016	utfört
Byte av hiss, Besebäckstigen 1	2016	utfört
Tvättstugan Sylvia	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	Kommentar
Underhåll fasader Paradisvägen	2019	
Puts Villa Sylvia	2019	
Stam i Villa Sylvia	2019	Relining liggande servis
Målning och lagning av övriga tak	2019	Påbörjat upphandling
Målning plåt tak Paradisvägen 4-6	2019	Påbörjat upphandling
Byte garageport	2019	
Byte termostatventiler	2020	
Tätning/tvätt fasad Besebäcksstigen 1-3	2020	
Målning trapphus Paradisvägen 4-6 inkl golv	2021	
Omläggning ytskikt asfalt p-platser	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
Hissar	Kone, Vinga Hiss
Mattor	CWS-Boco Sweden AB
Arborist	Anders Gren

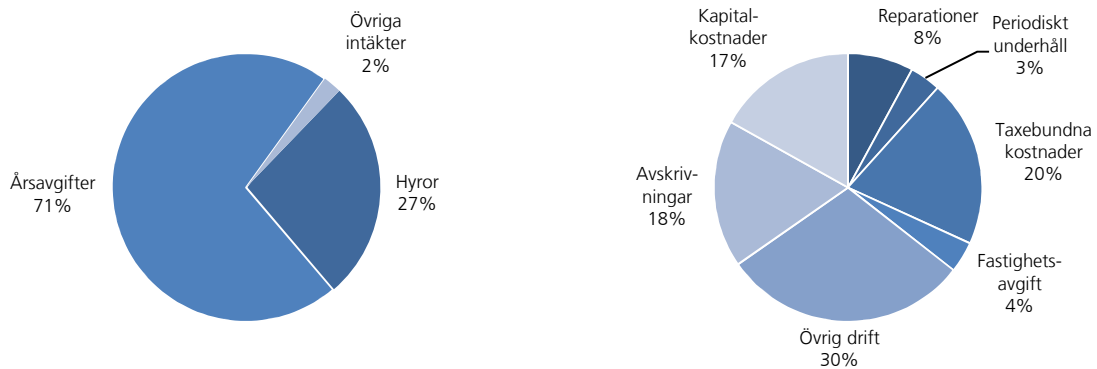
Föreningens ekonomi

Under 2019 kommer vi att omförhandla samtliga lån, vilket kommer sänka räntekostnaderna väsentligt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 954 423	2 802 172
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 859 373	3 836 019
Finansiella intäkter	6 831	1 149
Minskning kortfristiga fordringar	7 328	125 844
Ökning av kortfristiga skulder	200 335	0
	4 073 868	3 963 012
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 269 903	2 539 895
Finansiella kostnader	589 323	890 500
Minskning av långfristiga skulder	360 000	268 310
Minskning av kortfristiga skulder	0	112 055
	3 219 226	3 810 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 809 064	2 954 423
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	854 641	152 251

*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 1 337 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

Tvättat fasaden på Besebäckstigen 5-9

Fuktundersökning av fasad Paradisvägen 4-6

Besiktigat balkonger på Paradisvägen 4-6

Förarbeten för upphandlingsunderlag Paradisvägen 4-6 samt Besebäckstigen 5-9

Upphandling för grindar och staket för utförande 2019

Uppsättning av brandvarnare i alla trapphus

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	882	882	848	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	448	440	428	483
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 692	10 807	10 893	11 342
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	16	13
Värmekostnad/m ² totalyta	65	63	65	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	30	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	171	229	250
Soliditet (%)	46	46	46	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	388	-40	-530	-1 745
Nettoomsättning (tkr)	3 851	3 825	3 665	3 703

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	28 342 083	-193 307	0	28 535 390
Upplåtelseavgifter	7 083 810	0	0	7 083 810
Ack kostnad för nyupplåtelse	-42 948	0	0	-42 948
Fond för yttre underhåll	1 005 826	573 558	-639 694	1 071 962
S:a bundet eget kapital	64 521 978	380 251	-639 694	64 781 421
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-35 451 069	-573 558	793 135	-35 670 646
Årets resultat	388 096	388 096	39 865	-39 865
S:a ansamlad förlust	-35 062 973	-185 462	833 000	-35 710 512
S:a eget kapital	29 459 005	194 789	193 306	29 070 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	388 096
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 877 511
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-573 558
summa balanserat resultat	-35 062 973

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

130 146
-34 932 827

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 850 879	3 825 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 494	10 625
Summa rörelseintäkter		3 859 373	3 836 019
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 598 692	-1 992 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-574 114	-460 894
Personalkostnader	Not 6	-97 098	-86 737
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 882	-446 638
Summa rörelsekostnader		-2 888 785	-2 986 533
RÖRELSERESULTAT		970 588	849 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 831	1 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 323	-890 500
Summa finansiella poster		-582 492	-889 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		388 096	-39 865
ÅRETS RESULTAT		388 096	-39 865

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 753 452	60 368 649
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	3 686	7 371
Summa materiella anläggningstillgångar		59 757 137	60 376 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 757 137	60 376 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 321	23 495
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 035 202	1 399 794
Summa kortfristiga fordringar		1 065 523	1 423 289
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 780 895	1 575 816
Summa kassa och bank		2 780 895	1 575 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 846 418	2 999 105
SUMMA TILLGÅNGAR		63 603 555	63 375 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 174 069	35 174 069
Uppskrivningsfond		28 342 083	28 535 390
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 005 826	1 071 962
Summa bundet eget kapital		64 521 978	64 781 421
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 451 069	-35 670 646
Årets resultat		388 096	-39 865
Summa fritt eget kapital		-35 062 973	-35 710 512
SUMMA EGET KAPITAL		29 459 005	29 070 909
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 966 473	33 326 473
Summa långfristiga skulder		32 966 473	33 326 473
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	360 000	360 000
Leverantörsskulder		334 843	117 769
Skatteskulder		9 416	20 322
Övriga skulder		97 322	102 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	376 496	377 594
Summa kortfristiga skulder		1 178 077	977 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 603 555	63 375 124

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	2018	2017
Byggnader	120 år	200 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

	2018	2017
Årsavgifter	2 747 834	2 747 834
Hyror bostäder	257 927	257 927
Hyror lokaler momspliktiga	303 375	299 795
Hyror lokaler	259 672	248 350
Hyror parkering moms	7 920	7 920
Hyror garage moms	0	600
Hyror parkering	83 340	79 800
Hyror garage	112 300	111 940
Kabel-TV intäkter	70 200	70 200
Hysesrabatt	0	-9 279
Gemensamhetslokal	2 850	10 200
Avgift andrahandsuthyrning	5 384	0
Öresutjämning	78	106
	3 850 879	3 825 394

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	8 494	10 625
	8 494	10 625

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	10 621	21 930
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 067	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 125	2 628
	Snöröjning/sandning	24 556	11 135
	Städning entreprenad	26 842	31 546
	Städning enligt beställning	34 629	4 805
	Mattvätt/Hyrmattor	7 608	10 455
	Sotning	0	971
	Hissbesiktning	7 103	9 356
	Gemensamma utrymmen	2 810	13 642
	Gård	3 200	7 408
	Serviceavtal	8 992	7 600
	Förbrukningsmateriel	21 745	11 966
	Störningsjour och larm	375	1 334
	Brandskydd	1 055	703
		175 727	135 478
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	910
	Brf Lägenheter	375	30 121
	Lokaler	56 204	19 068
	Gemensamma utrymmen	0	8 195
	Tvättstuga	1 750	2 154
	Entré/trapphus	0	38 862
	Lås	-1 596	9 915
	Installationer	0	4 213
	VVS	7 177	63 493
	Värmeanläggning/undercentral	21 831	10 209
	Ventilation	0	1 625
	Elinstallationer	24 714	12 404
	Bredband	4 507	2 307
	Hiss	42 657	27 667
	Fasad	62 000	0
	Fönster	7 675	0
	Balkonger/altaner	0	1 425
	Mark/gård/utemiljö	1 230	21 759
	Garage/parkering	6 743	2 112
	Skador/klotter/skadegörelse	37 337	1 050
	Vattenskada	4 986	33 128
		277 589	290 616
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	7 711
	Lokaler	0	13 929
	Sophantering/återvinning	11 990	0
	Vind	71 650	0
	Entré/trapphus	0	115 656
	Elinstallationer	6 766	0
	Tak	0	491 530
	Fasad	0	10 868
	Mark/gård/utemiljö	39 740	0
		130 146	639 694
	Taxebundna kostnader		
	El	64 436	66 494
	Värme	338 164	328 678
	Vatten	214 234	158 180
	Sophämtning/renhållning	67 727	67 400
	Grovsopor	14 545	806
		699 104	621 559

**Not 4
Forts.**

Övriga driftkostnader

Försäkring	108 898	98 952
Kabel-TV	69 886	69 889
Bredband	9 783	9 772

188 567 **178 612**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

127 559 **126 305**

TOTALT DRIFTKOSTNADER

1 598 692 **1 992 264**

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2018

2017

Kreditupplysning	3 977	2 634
Tele- och datakommunikation	4 950	6 436
Juridiska åtgärder	63 795	48 166
Inkassering avgift/hyra	2 118	1 700
Hysesförluster	2 207	117 464
Övriga förluster	21 187	0
Revisionsarvode extern revisor	18 780	23 435
Föreningskostnader	4 352	4 087
Styrelseomkostnader	6 480	4 653
Fritids- och trivselkostnader	6 718	3 637
Förvaltningsarvode	271 718	212 112
Förvaltningsarvoden övriga	9 874	0
Administration	25 825	12 394
Korttidsinventarier	0	2 719
Konsultarvode	126 322	15 757
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700

574 114 **460 894**

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2018

2017

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	74 800	66 000
Sociala kostnader	22 298	20 737

97 098 **86 737**

Not 7

AVSKRIVNINGAR

2018

2017

Byggnad	194 328	117 065
Förbättringar	136 314	118 190
Uppskrivning byggnad	193 307	116 450
Markanläggning	91 247	91 247
Inventarier	3 685	3 685

618 882 **446 638**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-116 450
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-787 185	-670 735
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	28 342 083	28 535 390
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 130 351	-1 803 848
	Årets avskrivningar enligt plan	-421 890	-326 503
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 552 241	-2 130 351
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 753 452	60 368 649
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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		2018-12-31	2017-12-31
	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		-29 482	-25 796
	Årets avskrivningar enligt plan		-3 685	-3 685
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-33 167	-29 481
	Redovisat restvärde vid årets slut		3 686	7 371

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto		6 286	0
	Klientmedel hos SBC		1 028 169	1 378 607
	Fordringar		0	21 187
	Fordringar kreditfakturor		747	0
			1 035 202	1 399 794

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		1 071 962	1 078 404
	Reservering enligt stadgar		573 558	573 558
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-639 694	-580 000
	Vid årets slut		1 005 826	1 071 962

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Swedbank	3,990 %	10 000 000	10 000 000	2019-04-25
	SBAB	1,010 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-28
	SBAB	1,010 %	9 890 630	9 890 630	2019-03-28
	SBAB	0,770 %	3 435 843	3 795 843	2019-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		33 326 473	33 686 473	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
			32 966 473	33 326 473	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 526 473 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 931 900	44 931 900

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	27 000	12 200
	Sociala avgifter	8 483	3 833
	Ränta	80 260	66 658
	Avgifter och hyror	260 753	294 903
		376 496	377 594

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte från soprum till moloker

Servisen den liggande relinad Villa Sylvia

Alla lampor utbyta till LED

Installation av automatisk tändning i trapphus och källare

Styrelsens underskrifter

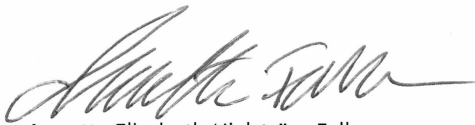
PARTILLE den 23/4 2019



Theo Fredrik Christoffer Ankarcröna
Ledamot



Linda Maria de Freitas Oliveira
Ledamot



Annette Elisabeth Hjelström Falk
Ledamot



Eva Pernilla Johannesson
Ledamot

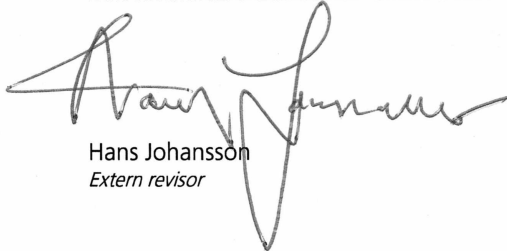


Sven Thomas Karlsson
Ledamot



Jonas Lennart Helge Pålsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2018 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.

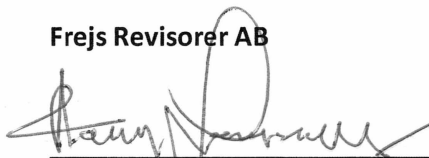
J

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 6 maj 2019

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 747 000	2 747 834	2 748 000
Hyror bostäder	257 000	257 927	258 000
Hyror lokaler momspliktiga	303 000	303 375	255 000
Hyror lokaler	259 000	259 672	256 500
Hyror parkering moms	15 000	7 920	4 000
Hyror parkering	84 000	83 340	80 500
Hyror garage	113 000	112 300	110 000
Kabel-TV intäkter	70 000	70 200	69 500
Gemensamhetslokal	0	2 850	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 384	0
Öresutjämning	0	78	0
Övriga intäkter	0	8 494	0
	3 848 000	3 859 373	3 781 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-19 000	-10 621	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-2 067	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-24 125	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-24 556	-20 000
Städning entreprenad	-33 000	-26 842	-35 000
Städning enligt beställning	-9 000	-34 629	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-7 608	-9 000
Sotning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-10 000	-7 103	-12 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-2 810	-7 000
Gård	-10 000	-3 200	-8 000
Serviceavtal	-8 000	-8 992	-13 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-21 745	-8 000
Störningsjour och larm	-4 000	-375	0
Brandskydd	-1 000	-1 055	0
	-159 000	-175 727	-142 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-327 000	0	-300 000
Brf Lägenheter	0	-375	0
Lokaler	0	-56 204	0
Tvättstuga	0	-1 750	0
Lås	0	1 596	0
VVS	0	-7 177	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-21 831	0
Elinstallationer	0	-24 714	0
Bredband	0	-4 507	0
Hiss	0	-42 657	0
Fasad	0	-62 000	0
Fönster	0	-7 675	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 230	0
Garage/parkering	0	-6 743	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-37 337	0
Vattenskada	0	-4 986	0
	-327 000	-277 589	-300 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-600 000
Sophantering/återvinning	0	-11 990	0
Vind	0	-71 650	0
Elinstallationer	0	-6 766	0
Mark/gård/utemiljö	0	-39 740	0
	0	-130 146	-600 000
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-64 436	-75 000
Värme	-343 000	-338 164	-250 000
Vatten	-159 000	-214 234	-150 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-67 727	-62 000
Grovsopor	-1 000	-14 545	0
	-644 000	-699 104	-537 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-104 000	-108 898	-101 000
Kabel-TV	-73 000	-69 886	-71 000
Bredband	-11 000	-9 783	-10 000
	-188 000	-188 567	-182 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-129 000	-127 559	-129 000
	-129 000	-127 559	-129 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 977	-4 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-4 950	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-63 795	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 118	-3 000
Hysesförluster	0	-2 207	0
Övriga förluster	0	-21 187	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-18 780	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 352	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 480	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-6 718	-2 000
Förvaltningsarvode	-223 000	-271 718	-200 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-9 874	0
Administration	-14 000	-25 825	-10 000
Konsultarvode	0	-126 322	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
	-292 000	-574 114	-260 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-74 800	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-22 298	-21 000
	-87 000	-97 098	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-195 000	-194 328	-270 500
Förbättringar	-140 000	-136 314	-118 000
Uppskrivning byggnad	-194 000	-193 307	-116 500
Markanläggning	-92 000	-91 247	-91 500
Inventarier	-4 000	-3 685	-3 500
	-625 000	-618 882	-600 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 451 000	-2 888 785	-2 837 000
RÖRELSERESULTAT	1 397 000	970 588	944 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 723	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	108	0
Låneräntor	-620 000	-589 267	-620 000
Räntekostnader skattekonto	0	-56	0
	-620 000	-582 492	-620 000

RESULTAT	777 000	388 096	324 500
-----------------	----------------	----------------	----------------