

# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Paradiset i Partille

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2022 och 2071.
- 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 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

Arne Olsson	Ordförande
Tobias Aronsson	Ledamot
Marie Jonsson	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Jonas Lennart Helge Pålsson	Ledamot
Siv Åkesson	Ledamot

Theo Ankarcrona	Suppleant
Rebecka Lindström	Suppleant
Mona Ingegerd Lundqvist	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Aronsson och Arne Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

### Valberedning

Eva Eriksson

Bosse Åsberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

### 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 Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

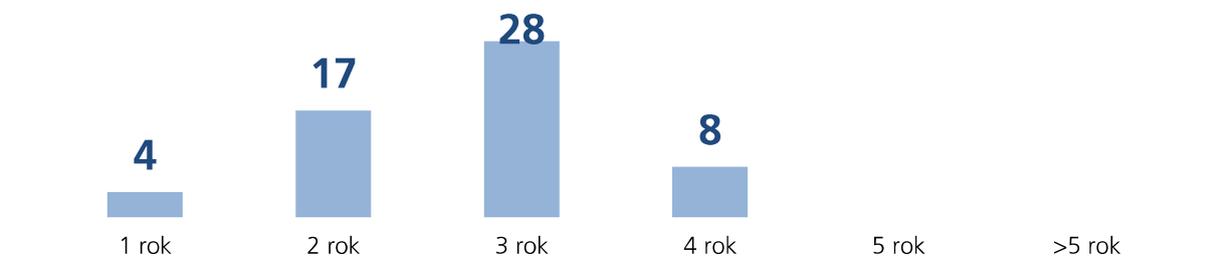
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 196 m<sup>2</sup>, varav 3 785 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 411 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2024-04-01
Studio Glam	44 m <sup>2</sup>	2023-12-01
Tatueringsstudio	53 m <sup>2</sup>	2026-01-31
Bilskola	42 m <sup>2</sup>	2025-04-30
Pizzeria	130 m <sup>2</sup>	2024-02-28
Gastons UR	33 m <sup>2</sup>	2023-11-01
Solariet	55 m <sup>2</sup>	2024-11-01
Mantram Partille	34 m <sup>2</sup>	2025-03-31
Hälsokliniken	16 m <sup>2</sup>	2025-03-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Rengöring av till och frånluftskanalerna i alla lägenheter och lokaler, exkl Sylviahuset.	2022	
Byte av hiss Besebäcksstigen 3	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning tak paradisvägen 2	2023	
Måla linjemarkering p.plats	2023	
Putsning av grundmur Paradisvägen 2	2023	Begärt offert via SBC
Målning trapphus besebäcksstigen	2024	
Byte undercentral för fjärrvärme	2025	
Byta ventilationsfläkt	2025	
Byte avloppsstammar paradisvägen 2	2025	
Målning trapphus Paradisvägen 4-6 inkl golv	2026	
Polering dörrar Besebäcksstigen 5- 9, Paradisvägen 4-6	2026	
Målning trapphus 1 Paradisvägen 2	2026	
Byta ventilationsfläkt	2026	
Målning hissdörrar Besebäcksstigen 5-9	2026	
Lägga om asfalt	2027	
Byta ventilationsfläkt	2027	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lägenhetsregister	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fastighetskötsel	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Trappstäd	Alternativ Städ
Hissar	Kone
Mattor	CWS-Boco Sweden AB
Trädgårdsskötsel, vinterväghållning	Trädgård & Markmiljö i Väst

## Föreningens ekonomi

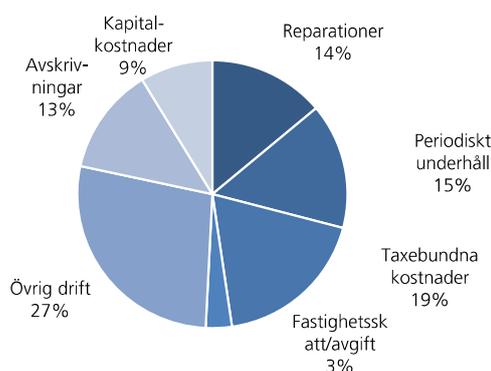
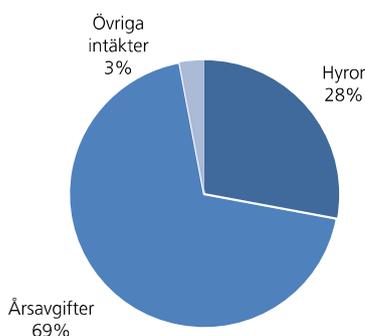
Pga. det ekonomiska läget i omvärlden kan ytterligare höjning av avgifterna inte uteslutas.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 322 875</b>	<b>2 286 094</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 175 703	4 020 177
Finansiella intäkter	4 920	3 968
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 029
Ökning av kortfristiga skulder	100 840	0
	<b>4 281 463</b>	<b>4 033 174</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 276 584	2 150 108
Finansiella kostnader	364 431	301 850
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	125 750	0
Minskning av långfristiga skulder	398 820	454 584
Minskning av kortfristiga skulder	0	89 851
	<b>4 165 585</b>	<b>2 996 392</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 438 753</b>	<b>3 322 875</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>115 878</b>	<b>1 036 781</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022-10-16. Ordförande avgick och ledamot förordnades som ordförande tills vidare.

Hissen på besebäckstigen 3 är bytt.

Ventilationskanalerna har rengjorts.

Ytterdörrarna på Paradisvägen 4-6 har målats.

Den sekundära värmeshunten slutade fungera, varvid vi fick en period med mycket kalla lägenheter. Nu styrs värmen av fjärrvärmeleverantörens inställningar på primärshunten.

Garagets yttervägg målades grå.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	926	899	882	882
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	534	517	442	453
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 205	11 333	11 478	11 595
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	12	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	66	58	62
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	41	40	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	58	59	78
Soliditet (%)	42	41	40	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	961	-2 851	-2 227
Nettoomsättning (tkr)	4 147	3 942	3 815	3 869

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 785 m<sup>2</sup> bostäder och 1 411 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 133 207	0	0	28 133 207
Uppskrivningsfond	27 568 855	-193 307	0	27 762 162
Upplåtelseavgifter	7 083 810	0	0	7 083 810
Ack kostnad för nyupplåtelse	-42 948	0	0	-42 948
Fond för yttre underhåll	1 102 460	573 558	-44 656	573 558
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>63 845 384</b>	<b>380 251</b>	<b>-44 656</b>	<b>63 509 789</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-38 503 380	-573 558	1 198 527	-39 128 349
Årets resultat	590	590	-960 564	960 564
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-38 502 790</b>	<b>-572 968</b>	<b>237 963</b>	<b>-38 167 785</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 342 594</b>	<b>-192 717</b>	<b>193 307</b>	<b>25 342 004</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-37 929 822
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-573 558
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-38 502 790</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

632 470
<b>-37 870 320</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	4 147 156	3 941 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 546	78 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 175 703</b>	<b>4 020 177</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 769 618	-1 750 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-443 434	-315 324
Personalkostnader	Not 6	-63 533	-84 637
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-539 017	-611 622
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 815 602</b>	<b>-2 761 730</b>

### RÖRELSERESULTAT

**360 101**      **1 258 446**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 920	3 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 431	-301 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 511</b>	<b>-297 882</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**590**      **960 564**

### ÅRETS RESULTAT

**590**      **960 564**

# Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	57 366 366	57 905 383
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 366 366</b>	<b>57 905 383</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 366 366</b>	<b>57 905 383</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		195 386	71 948
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 176 482	2 347 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	5 879	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 377 746</b>	<b>2 419 088</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		262 648	979 679
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>262 648</b>	<b>979 679</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 640 395</b>	<b>3 398 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 006 760</b>	<b>61 304 150</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 174 069	35 174 069
Uppskrivningsfond		27 568 855	27 762 162
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 102 460	573 558
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 845 384</b>	<b>63 509 789</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-38 503 380	-39 128 349
Årets resultat		590	960 564
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-38 502 790</b>	<b>-38 167 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 342 594</b>	<b>25 342 004</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 212 430	22 610 630
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 212 430</b>	<b>22 610 630</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 712 409	12 713 029
Leverantörsskulder		137 135	166 282
Skatteskulder		3 495	0
Övriga skulder		88 223	74 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	510 474	397 631
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 451 736</b>	<b>13 351 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 006 760</b>	<b>61 304 150</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	2 886 876	2 802 792
Hyror bostäder	270 977	263 085
Hyror lokaler momspliktiga	360 936	347 129
Hyror lokaler	250 260	244 763
Hyror parkering moms	10 717	7 992
Hyror parkering	115 500	106 176
Hyror garage	158 100	139 560
Kabel-TV intäkter	69 000	69 200
Hyresrabatt	0	-48 891
Parkering	1 844	1 811
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Gästlägenhet	12 175	7 900
Öresutjämning	146	-14
	<b>4 147 156</b>	<b>3 941 503</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	20 246	55 720
	Övriga intäkter	8 300	22 954
		<b>28 546</b>	<b>78 674</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	22 505	17 170
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	162 212	93 513
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 636	17 655
	Snöröjning/sandning	48 466	79 476
	Städning entreprenad	29 490	27 828
	Städning enligt beställning	4 938	22 205
	Mattvätt/Hyrmattor	6 854	6 355
	Hissbesiktning	10 907	5 262
	Gemensamma utrymmen	6 190	1 727
	Garage/parkering	0	6 731
	Sophantering	5 374	0
	Gård	13 541	17 000
	Serviceavtal	42 643	37 002
	Förbrukningsmateriel	17 436	16 126
	Teleport/hissanläggning	0	4 761
	Brandskydd	8 118	0
		<b>413 311</b>	<b>352 812</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	33 888	0
	Hyreslägenheter	0	2 996
	Brf Lägenheter	126 552	0
	Lokaler	123 780	31 947
	Gemensamma utrymmen	0	1 555
	Tvättstuga	26 966	838
	Lås	9 164	525
	VVS	86 859	19 094
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 375
	Ventilation	0	19 058
	Elinstallationer	27 970	1 610
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 365	0
	Bredband	0	2 623
	Hiss	64 201	54 131
	Tak	5 000	0
	Fönster	25 328	0
	Balkonger/altaner	0	3 149
	Mark/gård/utemiljö	8 187	0
	Garage/parkering	3 570	23 791
	Vattenskada	37 606	135 023
		<b>580 436</b>	<b>297 715</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	30 645	0
	Värmeanläggning	0	44 656
	Ventilation	104 663	0
	Hiss	497 162	0
		<b>632 470</b>	<b>44 656</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER forts</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	94 323	61 089
	Värme	330 993	343 189
	Vatten	222 814	213 851
	Sophämtning/renhållning	129 720	78 975
	Grovsopor	3 574	16 031
		<b>781 423</b>	<b>713 135</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	142 342	138 918
	Kabel-TV	78 915	69 706
	Bredband	9 868	9 771
		<b>231 125</b>	<b>218 395</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 853</b>	<b>123 433</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 769 618</b>	<b>1 750 147</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	7 002	3 214
	Tele- och datakommunikation	11 555	7 365
	Juridiska åtgärder	94 803	19 594
	Inkassering avgift/hyra	1 513	5 484
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 328	20 496
	Föreningskostnader	1 028	12 652
	Styrelseomkostnader	1 955	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 988	11 073
	Förvaltningsarvode	205 068	200 677
	Förvaltningsarvodena övriga	5 375	0
	Administration	27 243	4 673
	Korttidsinventarier	1 495	0
	Konsultarvode	40 516	21 897
	Föreningsavgifter	0	2 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 110
	OBS konto	13 185	0
		<b>443 434</b>	<b>315 324</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 500	68 400
	Sociala kostnader	13 033	16 237
		<b>63 533</b>	<b>84 637</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	194 328	194 328
	Förbättringar	60 135	132 740
	Uppskrivning byggnad	193 307	193 307
	Markanläggning	91 247	91 247
		<b>539 017</b>	<b>611 622</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 963 609	33 963 610
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 963 609</b>	<b>33 963 609</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	29 322 575	29 322 575
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-193 307	-193 307
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 560 413	-1 367 106
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>27 568 855</b>	<b>27 762 162</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 820 388	-3 402 072
	Årets avskrivningar enligt plan	-345 710	-418 315
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 166 098</b>	<b>-3 820 388</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 366 366</b>	<b>57 905 383</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 097 000	12 097 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 734 000	41 016 000
	Taxeringsvärde mark	19 721 000	21 988 000
		<b>70 455 000</b>	<b>63 004 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 028 000	58 977 000
	Lokaler	4 427 000	4 027 000
		<b>70 455 000</b>	<b>63 004 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 311	32 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 311</b>	<b>32 311</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-32 311	-32 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 311</b>	<b>-32 311</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 852	36 852
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 852</b>	<b>36 852</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 852	-36 852
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 852</b>	<b>-36 852</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	44	19
	Skattefordran	0	3 925
	Klientmedel hos SBC	2 121 377	1 292 984
	Fordringar	333	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		<b>3 176 482</b>	<b>2 347 140</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	5 879	0
		<b>5 879</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vid årets början		573 558	573 558
Reservering enligt stadgar		573 558	573 558
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-44 656	-573 558
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 102 460</b>	<b>573 558</b>

<b>Not 14</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2022-12-31</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Swedbank	0,830 %	2 730 000	2 850 000	2024-09-25	
Swedbank	0,960 %	10 000 000	10 000 000	2026-09-25	
Swedbank	3,434 %	2 314 209	2 593 029	2023-03-28	
Swedbank	0,830 %	9 880 630	9 880 630	2024-09-25	
Swedbank	3,434 %	10 000 000	10 000 000	2023-03-28	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 924 839</b>	<b>35 323 659</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 712 409	-12 713 029		
		<b>22 212 430</b>	<b>22 610 630</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 930 739 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	44 931 900	44 931 900
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	10 148	0
	Värme	57 995	0
	Arvoden	0	15 200
	Sociala avgifter	0	4 000
	Ränta	38 641	52 480
	Avgifter och hyror	83 288	316 476
	Städning	0	9 475
	SBC Hemma avgifter och hyror	388 545	0
		<b>578 617</b>	<b>397 631</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi följer underhållsplanen. Se "Teknisk status".

---

## Styrelsens underskrifter

---

Partille den / 2023

Arne Olsson  
Ordförande

Tobias Aronsson  
Ledamot

Marie Jonsson  
Ledamot

Thomas Karlsson  
Ledamot

Jonas Lennart Helge Pålsson  
Ledamot

Siv Åkesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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.

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 2022 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

**Frejs Revisorer AB**

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)