



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Paradis i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Paradis i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4877 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Stigberget 23:9 | 1978-06-29    | 1978                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 27                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 951                    |
| 11                      | garageplatser                         | 0                        |
| <b>Totalt 38 objekt</b> |                                       | <b>1 951</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1rok, 1 st 2 rok, 22 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Dan Baeckström         | Ordförande | 2021-05-26 |            |
| Eva Ohlsson            | Ledamot    | 2015-05-11 | 2024-05-20 |
| Karin Borenäs          | Ledamot    | 2018-04-28 | 2024-05-20 |
| Ulrika Wahlin          | Ledamot    | 2023-05-12 |            |
| Emma Hård              | Ledamot    | 2022-05-05 |            |
| Bengt-Arne Hogström    | Ledamot    | 2022-04-29 | 2024-05-20 |
| Johan Öst              | Ledamot    | 2021-05-26 |            |
| Martin Nilbo           | Ledamot    | 2024-05-20 |            |
| Christina Iréne Nistor | Ledamot    | 2016-04-28 |            |
| Rimma Nyman            | Ledamot    | 2024-05-20 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Nistor, Ulrika Wahlin, Johan Öst och Dan Baeckström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Baeckström och Martin Nilbo.

Revisorer har varit: Ann-Mari Franklin med Tiina Östling som suppleant, båda valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Miruna Öst (sammankallande), Eva Ohlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Stämman har tagit beslut ett av två gällande stadgeändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-04.



### Stamrenovering

Styrelsen påbörjade under hösten 2022 ett stamrenoveringsprojekt genom att ge företaget Flando i uppdrag att göra en förundersökning gällande fastigheternas behov av stamrenovering. Flando bedömde att systemet var i behov av renovering och rekommenderade snarast en relining. Föreningen har under 2023 gått vidare och gett Flando AB som konsult i uppdrag att gå ut med en anbudsförfrågan och upphandla en reliningentreprenad. Styrelsen fattade beslut om att anlita ISAB Rörinfodring Väst AB som entreprenör och Flando AB som projektledare. I november påbörjades arbetet med avloppsstammarna i husens bottenplattor. Arbetet slutfördes i månadsskiftet april/maj 2024 samt slutbesiktigades 2024-06-17.

I samband med investeringen har föreningen behövt ta upp ett nytt lån om 2,2 Mkr för att finansiera projektet.

### Översyn av föreningens skyddsrum

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har uppmanat till en översyn av skyddsrummen i fastigheter som har sådana. Styrelsen har anlitat Presto för en skyddsrumsinsektion och de rekommenderade åtgärderna har genomförts under året. En slutbesiktning har gjorts 2024-11-08.

### Avgiftshöjning

Årsavgiften höjs med 5%

Föreningens ränteutgifter har ökat avsevärt de senaste två åren. För att hålla dessa utgifter under kontroll behöver amorteringstakten på föreningens lån öka. Vidare är kraftiga avgiftsökningar aviserade inför 2025 för vatten och sophämtning, nästan 20% i båda fallen. Dessa och andra faktorer gör att vi behöver höja årsavgiften för 2025 med 5%.

### Hantering av nycklar

Byte av partner för hantering av iLoq-nycklar har genomförts, från Avarn i Sävedalen till ett mer närliggande företag, Låset, på Stora Badhusgatan.

### Trädgården

Föreningens trädgårdsgrupp spelar en viktig roll i att upprätthålla och utveckla vår gemensamma trädgård. Genom att organisera två gårdsdagar varje år samlas alla medlemmar för att hjälpas åt med olika underhållsarbete och förbättringar av området. Dessa dagar avslutas alltid med ett trevligt samkväm, där vi njuter av pizza tillsammans, vilket stärker gemenskapen och ger oss möjlighet att umgås och dela erfarenheter kring trädgårdsarbetet och föreningen. Tillsammans skapar vi en vacker och trivsamt miljö för alla att njuta av!

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

#### 2023-2024

Relining

Upprustning av skyddsrummet på Paradisgatan 19

#### 2021-2022

Ny lägenhet

Under 2021 byggdes dåligt utnyttjade ytor i bottenplanet på Vattugatan om till en lägenhet på två rum och kök av ett fastighetsförädlingsbolag. Lägenheten slutbesiktigades i jan. 2022 och såldes i februari. Därmed utökade föreningens sitt lägenhetsbestånd till totalt 27 lägenheter.

#### 2019

En stor yttre renovering genomfördes:

- byte av tak, samtliga fönster och balkongdörrar, grind, entrédörrar, utebelysning, dörrar till sop- och cykelrum samt fasadbyte.
- installation av solceller, klart våren 2020.
- renovering av befintliga trädörrar.
- byte av takfläktar samt installation av spjäll i köksfläktarna och godkänd OVK

**2016**

Byte av låssystem till Iloq till allmänna utrymmen.

Renovering av tvättstugor:

- byte av tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och avfuktare till torkrum
- nytt klinkergolv på Vattugatan
- målning av ytskikt

**2013**

Nya porttelefoner till samtliga trappuppgångar och grinden mot Paradisgatan.

**2012**

Renovering av trappuppgångarna och lekplatsen. Fallplattor på lekplatsen är lagda.

**2005-2019**

Föreningen subventionerade badrumsrenoveringar för sina medlemmar under förutsättning att byte av golvbrunn och nytt ytskikt med godkänd tätning installerades.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

**2025 - 2027**

Det finns inte inplanerat några större åtgärder enligt underhållsplanen.

**2028-2029**

Enligt underhållsplanen planeras byte av hissar, vilket innebär en större investering. Hissarna kontrollbesiktigas varje år och eventuellt kan bytet av hissar senareläggas.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 198   | 247   | 281   | 166   | 278   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 942 | 6 874 | 6 912 | 7 079 | 7 373 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 942 | 6 874 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 8     | 8     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 203   | 185   | 164   | 169   | 156   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 049 | 912   | 852   | 835   | 835   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92    | 91    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 139 | 1 001 | 941   | 1 072 | 919   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 207 | 1 954 | 1 835 | 1 777 | 1 792 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -100  | 94    | 76    | -79   | 95    |
| Soliditet, %                           | 22    | 24    | 24    | 24    | 20    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Det negativa resultatet för året beror främst på räntekostnader samt ökade avskrivningskostnader.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna och ser samtidigt en förbättring i ränteläget. Därför bedömer styrelsen att årets förlust inte påverkar föreningens förmåga att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 888 805                  | 0                                                                      | 0                         | 2 888 805                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 656 743                    | 0                                                                      | 0                         | 656 743                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 939 541                    | 0                                                                      | 126 000                   | 1 065 541                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 485 089</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>126 000</b>            | <b>4 611 089</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 15 668                     | 93 620                                                                 | -126 000                  | -16 712                    |
| Årets resultat, kr                    | 93 620                     | -93 620                                                                | -100 158                  | -100 158                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>109 288</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-226 158</b>           | <b>-116 870</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 594 377</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-100 158</b>           | <b>4 494 219</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 126 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 109 288         |
| Årets resultat, kr                                  | -100 158        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -126 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-116 870</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-116 870</b> |

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 206 599                | 1 933 779                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 15 152                   | 20 084                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 221 751</b>         | <b>1 953 863</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 039 741               | -1 023 943               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -225 945                 | -175 249                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -148 582                 | -179 927                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -486 375                 | -298 456                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 900 642</b>        | <b>-1 677 575</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>321 109</b>           | <b>276 288</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 5 658                    | 17 341                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -426 925                 | -200 009                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-421 267</b>          | <b>-182 668</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-100 158</b>          | <b>93 620</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-100 158</b>          | <b>93 620</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-100 158</b>          | <b>93 620</b>            |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 19 548 206        | 16 276 204        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 11 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 0                 | 1 101 299         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>19 548 206</b> | <b>17 377 503</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   |        | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>19 548 706</b> | <b>17 378 003</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                   |                   |
| Aktuell skattefordran                                    | Not 13 | 4 613             | 8 263             |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 14 | 691 262           | 1 879 693         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | Not 15 | 127 325           | 117 568           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>823 201</b>    | <b>2 005 524</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                          |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                          | Not 16 | 300 000           | 0                 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>                    |        | <b>300 000</b>    | <b>0</b>          |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                           | Not 17 | 2 169             | 3 863             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                              |        | <b>2 169</b>      | <b>3 863</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>1 125 370</b>  | <b>2 009 388</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>20 674 077</b> | <b>19 387 391</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 3 545 548 | 3 545 548 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 065 541 | 939 541   |
| Summa Bundet eget kapital | 4 611 089 | 4 485 089 |

Ansamlad förlust

|                        |          |         |
|------------------------|----------|---------|
| Balanserat resultat    | -16 712  | 15 668  |
| Årets resultat         | -100 158 | 93 620  |
| Summa Ansamlad förlust | -116 870 | 109 288 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 4 494 219 | 4 594 377 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 5 847 500 | 5 828 750 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 5 847 500 | 5 828 750 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |           |
|-------------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 9 646 564  | 7 581 564 |
| Leverantörsskulder                              |        | 115 361    | 281 696   |
| Skatteskulder                                   |        | 6 274      | 4 854     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 19 | 2 085      | 6 018     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 562 074    | 1 090 131 |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 10 332 358 | 8 964 263 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 16 179 858 | 14 793 013 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 20 674 077 | 19 387 391 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 321 109           | 276 288          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 486 375           | 298 456          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>486 375</b>    | <b>298 456</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 3 220             | 17 341           |
| Erlagd ränta                                                                        | -369 189          | -197 941         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>441 515</b>    | <b>394 144</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -8 453            | 7 114            |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -754 642          | 809 146          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-763 095</b>   | <b>816 260</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-321 580</b>   | <b>1 210 404</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -2 657 078        | -988 246         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-2 657 078</b> | <b>-988 246</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 2 083 750         | -75 000          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>2 083 750</b>  | <b>-75 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-894 909</b>   | <b>147 158</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 867 848</b>  | <b>1 720 690</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>972 940</b>    | <b>1 867 848</b> |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|             |       |
|-------------|-------|
| Byggnader   | 0,75% |
| Ombyggnader | 2-5%  |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 334 273 kr, förändring jämfört med föregående år 0 kr.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 2 045 868                | 1 778 892                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 138 228                  | 122 386                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 4 900                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                         | 17 603                   | 38 031                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 206 599</b>         | <b>1 939 309</b>         |
|       | Hysesbortfall                                   | 0                        | -5 530                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>0</b>                 | <b>-5 530</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 206 599</b>         | <b>1 933 779</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 15 152                   | 20 084                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>15 152</b>            | <b>20 084</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -148 635                 | -156 521                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -94 693                  | -29 373                  |
|       | Reparationer                                    | -156 279                 | -129 494                 |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -90 399                  |
|       | EI                                              | -53 992                  | -52 648                  |
|       | Uppvärmning                                     | -223 777                 | -212 319                 |
|       | Vatten                                          | -119 180                 | -96 004                  |
|       | Sophämtning                                     | -40 083                  | -74 114                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -47 136                  | -41 120                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -17 432                  | -13 295                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -47 199                  | -42 914                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -91 335                  | -85 742                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 039 741</b>        | <b>-1 023 943</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -148 506                 | -140 459                 |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -7 436                   | -6 140                   |
|       | Extern revision                                                                          | -13 500                  | -12 000                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -33 272                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -17 549                  | -14 851                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -2 074                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -3 607                   | -1 799                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-225 945</b>          | <b>-175 249</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -121 920                 | -88 920                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -3 200                   | -3 200                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -3 200                   | -55 450                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -18 899                  | -30 994                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 363                   | -1 363                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-148 582</b>          | <b>-179 927</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -486 375                 | -298 456                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-486 375</b>          | <b>-298 456</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 5 168                    | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 490                      | 17 341                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>5 658</b>             | <b>17 341</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -423 555                 | -199 609                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -3 370                   | -400                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-426 925</b>          | <b>-200 009</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 18 815 942        | 18 864 260        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 1 584 000         | 1 584 000         |
|        | Årets investeringar                                                   | 3 758 377         | 0                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>24 158 319</b> | <b>20 448 260</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -4 123 738        | -3 873 600        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -486 375          | -298 456          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-4 610 113</b> | <b>-4 172 056</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>19 548 206</b> | <b>16 276 204</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 24 000 000        | 24 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 115 000           | 115 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 32 000 000        | 32 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 45 000            | 45 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>56 160 000</b> | <b>56 160 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 16 063 000        | 16 063 000        |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>16 063 000</b> | <b>16 063 000</b> |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 48 318            | 48 318            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>48 318</b>     | <b>48 318</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -48 318           | -48 318           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-48 318</b>    | <b>-48 318</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 1 101 299         | 113 053           |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                 | 988 246           |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -1 101 299        | 0                 |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>          | <b>1 101 299</b>  |

| Not 13 | Aktuell skattefordran                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|        | <i>Aktuell skattefordran</i>                              |                |                  |
|        | Aktuell skattefordran                                     | 4 613          | 8 263            |
|        | <i>Summa Aktuell skattefordran</i>                        | <b>4 613</b>   | <b>8 263</b>     |
| Not 14 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 670 770        | 1 863 985        |
|        | Övriga fordringar                                         | 20 492         | 15 708           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>691 262</b> | <b>1 879 693</b> |
| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 2 438          | 0                |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 124 887        | 117 568          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>127 325</b> | <b>117 568</b>   |
| Not 16 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 300 000        | 0                |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>300 000</b> | <b>0</b>         |
| Not 17 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                |                  |
|        | Bankkonto 1                                               | 2 169          | 3 863            |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>2 169</b>   | <b>3 863</b>     |

**Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SE-Banken Bolån     | 1,59%            | 2027-04-28        | 5 847 500         | 0                           |
| Stadshypotek        | 3,6%             | 2025-02-13        | 446 564           | 240 000                     |
| Stadshypotek        | 3,6%             | 2025-02-18        | 2 200 000         | 0                           |
| Stadshypotek        | 4,12%            | 2025-04-30        | 7 000 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>15 494 064</b> | <b>240 000</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 5 847 500 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 9 646 564 |
| Kortfristig del                                           | 9 646 564 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 240 000   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 960 000   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,08%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |              |              |
| Momsskuld                   | 2 085        | 2 307        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0            | 3 711        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>2 085</b> | <b>6 018</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |                |                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 201 668        | 191 508          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 62 128         | 4 392            |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 298 277        | 894 231          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>562 074</b> | <b>1 090 131</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Paradis i Göteborg, org.nr. 716409-4877

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paradis i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### 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 den 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. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Paradis i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Mari Franklin  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Paradis i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAN BAECKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:23:24



**EMMA HÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:28:06



**MARTIN NILBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:27:46



**ULRIKA WAHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:36:52



**RIMMA NYMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:28:14



**JOHAN ÖST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:39:05



**CHRISTINA IRÉNE NISTOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:55:32



**ANN-MARI FRANKLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:02:15



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:30:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Paradis i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-MARI FRANKLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:05:55



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:30:33



HSB – där möjligheterna bor

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## för HSB Bostadsrättsförening Paradis i Göteborg

---

### Mål och visioner

Vår målsättning är att ha en bostadsrättsförening där alla kan trivas, känna sig delaktiga och välinformerade. Ordföranden besöker nya medlemmar för kort information om föreningen, styrelsen och allmänna frågor. Vid viktigare förändringar och beslut annonserar vi på anslagstavlor i varje trappuppgång och lägger information i samtliga brevlådor. Vi informerar även på vår hemsida, där förutom nyheter, medlemmarna kan hämta information om styrelsen, föreningsdokument, blanketter med mera: <http://brfparadis.se/>.

Sedan 2020 skickar vi ut digitala nyhetsbrev till samtliga medlemmar som så önskar för att påminna om förändringar i vår förening. Styrelsen har en kontinuerlig diskussion om hur vi kan förbättra kommunikationen med våra medlemmar och hur vi ska kunna agera så snabbt som möjligt i olika situationer. Styrelsen kallar också till informationsmöten inför större beslut för att lyssna till våra medlemmar och här ges möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen arbetar regelbundet med att se över föreningens kostnader och avtal. Vi arbetar bland annat med följande:

- går regelbundet igenom om några avtal är aktuella för omförhandling
- arbetat fortlöpande med underhållsplanen
- alla anbudsförfrågningar skickas till flera företag
- vid större upphandlingar anlitar vi kompetens från HSB för att säkerställa att all upphandling görs professionellt med hänsyn till kvalitet, pris, miljö m.m.

### Det goda boendet

Styrelsen ordnar en gemensam gårdsdag på våren och en på hösten med bra uppslutning från våra medlemmar. Tack vare det arbetet får gården ett rejält lyft och blir trevlig och inbjudande. Syftet med gårdsdagarna är att hålla vår vackra gård i ordning men även att ge alla boende tillfälle att träffas. Gårdsdagarna avslutas alltid med en gemensam pizzamåltid i trädgården.

Föreningslokalen är öppen för alla medlemmar som vill starta till exempel en studiecirkel eller annan aktivitet. Föreningslokalen är även tillgänglig för uthyrning som övernattningslägenhet.

2020 bildades en trädgårdsgrupp under ledning av trädgårdsansvarig i styrelse. Gruppen har planerat och genomfört nyplanteringar samt tagit initiativ till olika förbättringar i vår trädgård. Trädgårdsgruppen har bidragit till förnyelse och en mer attraktiv och välskött trädgård.

### **Relationen till våra grannföreningar**

Styrelsen strävar efter att ha goda relationer till våra grannföreningar Brf Berghell och Brf Lustgården. Vi delar gård och fjärrvärmecentral med Brf Berghell. Styrelsen samordnar våra gårdsdagar och har gemensamma möten vid behov. När det gäller vår andra grannförening Lustgården har vi under året haft gemensamma ärenden gällande garage, sophämtning och snöröjning. I dessa frågor har vi haft möten och kontakter. Styrelsens ambition inför det kommande året är att förbättra kontakterna med våra grannföreningar i olika frågor där vi har gemensamma intressen.

### **Systematiskt brandskyddsarbete**

Styrelsen har fortsatt att bedriva systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Styrelsens tidigare beslut om brandskyddspolicy inom föreningen ligger fast. Brandsläckare, brandvarnare och timer kontrolleras regelbundet enligt vårt serviceavtal. Det är ett krav att samtliga lägenheter ska ha en fungerande brandvarnare. Föreningen har försett alla lägenheter med en brandvarnare men underhållsansvaret ligger på lägenhetsinnehavaren. Gällande brandskyddspolicy har delats ut till samtliga boende och ska finnas i informationspärmerna som hör till varje lägenhet. Brandskyddspolicyn finns även på vår hemsida. Det är *förbjudet* att ha brännbart material i trappuppgångar, trapphus och i förrådsgångar.

### **Uppföljning av samordnad fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med HSB angående den tekniska förvaltningen och hade ett inplanerat möte i början av 2025 med ledningen för den tekniska förvaltningen. Styrelsen har regelbunden kontakt med vår fastighetsskötare på HSB, där styrelsens underhållsansvariga tar en kontakt före/efter varje styrelsemöte. Detta arbetssätt har flera fördelar. Vi har en bra personlig kontakt med fastighetsskötaren och kan snabbt ge både positiv och negativ återkoppling och undvika missförstånd. Via HSB-portalerna och direkt kontakt med HSB har vi bra uppföljningsmöjlighet när det gäller felanmälningar. I portalerna kan vi se vad som är felanmält, om det har åtgärdats och av vem och kan på så sätt ta upp eventuella brister.

*Styrelsen för Brf Paradis*

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.