



Välkommen till årsredovisningen för Brf Paradiset i Partille

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924-1995 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 3 790 kvm och 10 lokaler om 472 kvm samt garage om 348 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 610 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arne Olsson	Ordförande
Jonas Pålsson	Kassör
Anton Mate Mark Peetso	Sekreterare
Marie Jonsson	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Björn Daniel Steiner	Suppleant
Emil Eek	Suppleant
Siv Elisabeth Åkesson	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter.

Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-13. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byte av hiss Besebäcksstigen 3
Rengöring av till och frånluftskanalerna i alla lägenheter och lokaler, exkl Sylviahuset.
- 2023** ● Radonmätning
Renovering av port och entrégolv. Paradisvägen 2
Avverkat två träd vid Paradisvägen 6
Ordnat verksamheternas utsortering av matavfall och restavfall
Ny ventilation och torkskåp i tvättstugan. Paradisvägen 2
Linjemarkering, P-platser.
Renovering av restaurangens personaltoalett. Paradisvägen 2
Upprustning av skyddsrum
Byte av inkommande fiber pga ny leverantör
Reparation och putsning av grundmur. Paradisvägen 2
Renovering av burspråksfönster Besebäcksstigen 1 och 3
Algrengöring och fasadtvätt Besebäcksstigen 1-9.
Sanering av råttor, kajor och duvor.
- 2024** ● Ventilationskanaler i Paradisvägen 2 har rengjorts.
Sex laddplatser för elbilar har upphandlats för anläggning 2025.

- 2024** ● Tak, flera fönster och alla fasader på Paradisvägen 2 har renoverats och målats.
"Mantrams" hetluftskanal har förlängts och försetts med turbo.
Duvornas boplatser har sanerats bort.
"Slukhål" vid Paradisvägen 2 har åtgärdats.
Skyddsrummet har inspekterats och färdigställt.
En markyta vid "Mangiare Ristorante" har jämnats för uteservering
- 2025** ● "Mangiare Ristorante" har fått tillstånd för ny skylt.
Tegel o puts har undersökts och reparerats på murstocken i Sylviahuset.
Sex entrédörrar har försetts med skärmtak.
Gårdar vid Besb.st. har åtgärdats och fått nya staket, grindar och skärmar.
Ny mur och planteringar har anlagts vid Paradisvägen 6.
Rötterna efter de nedtagna almarna har tagits bort.
Städförrådet har renoverats och fått ny tvättmaskin och tumlare.
Alla stammar har spolats. de har filmats på strategiska ställen.
Avloppsstammarna i Sylviahuset har filmats.
Slukhål och beläggning har åtgärdats vid Sylviahusets hörn.
Utvändig el har renoverats och kompletterats.
Sex P-platser har fått uttag för laddning av elbil. 6 till är upphandlade.
"Mangiares" ventilation har kompletterats och fått ny fläkt.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av undercentral för fjärrvärme
Byte av ventilationsfläkt. enl. plan
Byte av avloppsstammar. Paradisvägen 2
- 2026** ● Målning av trapphusen Besebäcksstigen 1 och 3
Målning av trapphus. Paradisvägen 4-6
Polering av dörrar. Beseb.st. 5-9
Målning av trapphus. Paradisv. 2
Byte av ventilationsfläkt. enl. plan
- 2027** ● Lägga om asfalt
Byte av ventilationsfläkt. enl. plan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El, Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elnät	Partille Energi
Fastighetsregister	SBC
Hämtning av avfall	Renova
Hissar	Kone
Lägenhetsregister	SBC
Mattor	CWS-Boco Sweden AB
Tak, fönster och fasader på Sylviahuset.	GÖFAST
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgård och vinterväghållning	TMM, Trädgård & MarkMiljö i Väst
Trappstädning	Alternativ Städ
Tvätt o service av underjordsbehållare. "Moloker"	San Sac AB
Värmesystem.	Qusek
Ventilationsfläktar.	Provent

Övrig verksamhetsinformation

Vi förbereder övergång till fastighetsnära återvinning. Det kommer innebära viss omfördelning av gemensamma utrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjs från 2026 med 2 % och hyrorna med 3 %. Ingen höjning på parkeringar och garage.

Extra amortering lån, 1Mkr.

Målsättning att amortera minst 2% av total skuld per år.

Föreningen strävar efter en god finansiell hälsa.

Övriga uppgifter

Styrelsen har börjat använda Google Drive för kallelser, protokoll och arkivering samt Trello för hantering av ärenden.

Extra stämma godkände förslag till stadgeändring bl. a gällande digital information till medlemmar.

Ett par mindre fuktskador har hanterats.

Ett antal sabotage av skyltar vid avgiftsbelagda P-platser.

En av tre hyreslägenheter ska under 2026 ombildas till bostadsrätt. Detta förstärker föreningens ekonomi avsevärt.

Ytterligare sex laddpunkter till elbilsladdning, Besebäcksstigen, skall installeras våren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 363 249	5 098 072	4 673 495	4 147 156
Resultat efter fin. poster	935 913	169 281	-178 278	590
Soliditet (%)	44	43	42	42
Yttre fond	610 000	861 622	1 043 548	1 102 460
Taxeringsvärde	64 725 000	70 455 000	70 455 000	70 455 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 100	1 049	954	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,7	71,5	70,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 084	9 441	9 653	11 205
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 994	7 268	6 594	7 323
Sparande / kvm totalyta, kr	319	404	201	246
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	20	9	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	86	103	86	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	51	53	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	174	148	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,20	2,06	-
Räntekänslighet (%)	8,26	9,00	10,12	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 090 259	-	-	28 090 259
Upplåtelseavgifter	7 083 810	-	-	7 083 810
Fond, yttre underhåll	861 622	-861 622	610 000	610 000
Uppskrivningsfond	27 182 239		-193 308	26 988 931
Balanserat resultat	-38 053 613	1 030 903	-416 692	-37 439 403
Årets resultat	169 281	-169 281	935 913	935 913
Eget kapital	25 333 597	0	935 913	26 269 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 829 402
Årets resultat	935 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-610 000
Totalt	-36 503 490

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	118 652
Balanseras i ny räkning	-36 384 838

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 363 250	5 098 072
Övriga rörelseintäkter	3	78 677	104 880
Summa rörelseintäkter		5 441 927	5 202 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 539 153	-3 240 652
Övriga externa kostnader	9	-368 889	-476 835
Personalkostnader	10	-211 465	-105 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 358	-539 004
Övriga rörelsekostnader		-20 921	0
Summa rörelsekostnader		-3 680 785	-4 361 643
RÖRELSERESULTAT		1 761 142	841 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 827	73 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-855 056	-745 834
Summa finansiella poster		-825 229	-672 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		935 913	169 281
ÅRETS RESULTAT		935 913	169 281

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	55 749 354	56 288 358
Maskiner och inventarier	13	79 896	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 829 250	56 288 358
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 829 250	56 288 358
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 541	32 579
Övriga fordringar	14	2 295 790	1 120 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	205 069	121 936
Summa kortfristiga fordringar		2 528 400	1 274 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		967 351	2 030 610
Summa kassa och bank		967 351	2 030 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 495 752	3 305 588
SUMMA TILLGÅNGAR		59 325 002	59 593 946

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 174 069	35 174 069
Uppskrivningsfond		26 988 931	27 182 239
Fond för yttre underhåll		610 000	861 622
Summa bundet eget kapital		62 773 000	63 217 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 439 403	-38 053 613
Årets resultat		935 913	169 281
Summa fritt eget kapital		-36 503 490	-37 884 333
SUMMA EGET KAPITAL		26 269 510	25 333 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 120 630	32 240 630
Summa långfristiga skulder		22 120 630	32 240 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 120 000	1 265 041
Leverantörsskulder		94 318	145 581
Skatteskulder		12 280	9 822
Övriga kortfristiga skulder		70 023	83 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	638 242	516 191
Summa kortfristiga skulder		10 934 862	2 019 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 325 002	59 593 946

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 761 142	841 309
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	540 358	539 004
	2 301 500	1 380 313
Erhållen ränta	29 827	73 806
Erlagd ränta	-855 418	-744 352
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 475 909	709 767
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 112	-130 930
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 546	-382 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 458 343	196 595
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 265 041	-754 584
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 265 041	-754 584
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 052	-557 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 150 818	3 708 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 262 870	3 150 818

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Paradiset i Partille är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Om- och tillbyggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	3,62 - 5,15 %
Markanläggningar	4,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 834 540	3 651 948
Hysesintäkter bostäder	313 692	298 752
Hysesintäkter lokaler	290 340	286 608
Hysesintäkter lokaler, moms	434 052	428 088
Hysesintäkter garage	167 158	178 882
Hysesintäkter garage, moms	1 860	0
Hysesintäkter p-plats	138 006	134 727
Hysesintäkter p-plats, moms	23 124	16 854
Intäkter kabel-TV	68 400	68 400
Intäkter kabel-TV moms	600	600
Intäkt parkeringsbolag, moms	7 414	0
Elintäkter laddstolpe	2 640	0
Elintäkter laddstolpe moms	34 215	0
Parkering	22 482	9 326
Övernattnings-/gästlägenhet	8 800	3 900
Påminnelseavgift	1 620	720
Dröjsmålsränta	60	0
Pantsättningsavgift	1 764	4 536
Överlåtelseavgift	8 709	7 165
Administrativ avgift, moms	1 617	637
Administrativ avgift	1 225	1 029
Vidarefakturerade kostnader	930	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	5 904
Öres- och kronutjämning	2	-4
Summa	5 363 250	5 098 072

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	104 880
Återvunnen moms	78 677	0
Summa	78 677	104 880

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2020-2025 där avdragsrätten baserar sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	814	19 054
Fastighetsskötsel gård enl avtal	302 653	241 077
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	78 159	1 282
Städning enligt avtal	33 622	45 655
Sotning	2 016	0
Besiktningar	833	0
Hissbesiktning	8 140	14 794
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 089	46 157
Brandskydd	1 075	8 364
Myndighetstillsyn	0	4 396
Gårdkostnader	6 737	8 633
Sophantering	11 271	17 015
Snöröjning/sandning	78 633	1 849
Serviceavtal	69 158	46 911
Mattvätt/Hyrmattor	8 264	8 228
Förbrukningsmaterial	10 369	27 496
Summa	628 832	490 910

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 357	15 142
Hyseslägenheter	0	30 347
Bostadsrättslägenheter	0	370
Hyseslokaler	2 363	36 238
Tvättstuga	29 917	0
Trapphus/port/entr	0	1 603
Källarutrymmen	7 231	0
Dörrar och lås/porttele	0	21 519
VVS	163 010	33 144
Värmeanläggning/undercentral	666	0
Ventilation	31 150	9 942
Elinstallationer	51 487	28 040
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 076	0
Hissar	78 921	124 807
Fönster	1 775	3 793
Balkonger/altaner	9 750	0
Mark/gård/utemiljö	54 723	5 878
Vattenskada	82 698	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 307
Summa	519 125	312 128

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	18 252	1 007 172
Gemensamma utrymmen	0	42 946
Ventilation	27 067	0
Tak	0	76 294
Fasader	31 422	0
Fönster	0	12 885
Mark/gård/utemiljö	41 912	14 031
Summa	118 652	1 153 328

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	132 738	92 303
Uppvärmning	397 082	472 643
Vatten	187 564	235 440
Sophämtning/renhållning	125 334	145 883
Grovsopor	0	5 425
Summa	842 718	951 694

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	200 337	129 249
Kabel-TV	77 714	58 839
Bredband	9 717	7 324
Fastighetsskatt	142 058	137 180
Summa	429 826	332 592

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	3 316
Tele- och datakommunikation	2 522	5 234
Juridiska åtgärder	16 784	0
Inkassokostnader	3 120	506
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	61	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 163	32 519
Styrelseomkostnader	9 712	0
Fritids och trivselkostnader	954	0
Föreningskostnader	13 716	26 826
Förvaltningsarvode enl avtal	265 668	257 596
Överlåtelsekostnad	6 174	15 993
Pantsättningskostnad	2 646	6 020
Administration	10 699	4 024
Konsultkostnader	5 364	124 801
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Summa	368 889	476 835

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	165 750	85 500
Arbetsgivaravgifter	45 715	19 652
Summa	211 465	105 152

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	855 052	745 834
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	855 056	745 834

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 963 609	33 963 609
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 963 609	33 963 609
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 857 490	-4 511 794
Årets avskrivning	-345 696	-345 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 203 186	-4 857 490
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	29 322 575	29 322 575
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 140 336	-1 947 028
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-193 308	-193 308
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	26 988 931	27 182 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 749 354	56 288 358
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 097 000</i>	<i>12 097 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 820 000	50 734 000
Taxeringsvärde mark	14 905 000	19 721 000
Summa	64 725 000	70 455 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 163	69 163
Årets inköp	81 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 413	69 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-69 163	-69 163
Årets avskrivning	-1 354	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 517	-69 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 896	0

Årets inköp avser 6 st laddstolpar.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	272	255
Transaktionskonto	1 240 488	572 466
Borgo räntekonto	1 055 030	547 742
Summa	2 295 790	1 120 463

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 883	11 789
Förutbet fast skötsel	4 183	0
Förutbet försäkr premier	67 856	64 625
Förutbet kabel-TV	19 513	19 523
Förutbet vatten	0	23 558
Förutbet bredband	0	2 441
Upplupna intäkter	97 634	0
Summa	205 069	121 936

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	2,49 %	2 710 000	2 710 000
Swedbank	2029-09-25	2,71 %	9 880 630	9 880 630
Swedbank	2026-09-25	0,96 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2028-10-25	4,27 %	9 650 000	9 770 000
Swedbank	2025-03-28	3,34 %	0	1 145 041
Summa			32 240 630	33 505 671
Varav kortfristig del			10 120 000	1 265 041

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 640 630 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 352	0
Uppl kostnad Städning entrepr	5 656	4 062
Uppl kostn el	14 355	8 413
Uppl kostnad Värme	52 530	55 428
Uppl kostn räntor	7 028	7 390
Uppl kostnad arvoden	68 750	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 601	0
Förutbet hyror/avgifter	446 970	440 898
Summa	638 242	516 191

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 931 900	44 931 900

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den indiska restaurangen har bytt ägare vid årsskiftet och heter nu: Lahori Masala Partille. Renovering av hissen på Paradisvägen 4-6 är upphandlad och kommer utföras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Partille

Anton Mate Mark Peetso
Sekreterare

Arne Olsson
Ordförande

Jonas Pålsson
Kassör

Marie Jonsson
Ledamot

Thomas Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 10:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 14:44

DOCUMENT ID:

S1YcSyKp-l

ENVELOPE ID:

rye05SyKa-e-S1YcSyKp-l

DOCUMENT NAME:

Brf Paradiset i Partille, 769614-9223 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

7c42d0c3951b870de71964e073ead38acc675b7ab63a786f0895deecd872ae36f44b3be30956ac7b3d1c775ecb2c3ab7f8a88d4790545d69973d3cd5aacdfa93

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LENNART HELGE PÅLSSON jonas.palsson@swedbank.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:04 24.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.193.126
2. Anton Mate Mark Peetso anton.peatso@qubewave.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:09 24.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.69.180
3. EVY MARIE JONSSON mariejonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:23 24.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.65.107
4. SVEN THOMAS KARLSSON styrelsen@brfparadisertille.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:46 24.04.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.181
5. KARL ARNE KENNET OLSSON arne.olsson48@icloud.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 17:21 25.04.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.253.247
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 10:50 26.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed