



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 96 kr/kvm	 Investeringsbehov 5 037 kr/kvm	 Skuldsättning 0 kr/kvm
 Räntekänslighet 0 %	 Energikostnad 5 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 292 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Paradiset

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
96 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
5 037 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
0 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har inga lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
0 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har inga lån.

NYCKELTAL



Energikostnad
5 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet är ej representativt då medlemmarna har individuella avtal för vatten, värme och el.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
292 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet är lågt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för vatten, värme och el.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paradiset med säte i Borlänge org.nr. 782600-2219 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gläntan 1, Tuvan 5 och Ängen 1 i Borlänge kommun med adresserna Skogsvägen 13-33 samt 47-55.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängen 1	1966-01-01	1966
Gläntan 1	1966-01-01	1966
Tuvan 5	1966-01-01	1966

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 163
Totalt 85 objekt		8 163

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Markus Axelkvist	Ordförande
Christer Eresjö	Sekreterare
Thomas Alm	Ledamot
Stefan Nilsson	Ledamot
Erik Hårdén	Ledamot
Per Männikkö	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Axelkvist, Thomas Alm, Erik Hårdén och Per Männikkö.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Alm, Markus Axelkvist, Christer Eresjö och Erik Hårdén.

Revisorer har varit: Adam Eriksson Levd, Azets Revision & Rådgivning AB, auktoriserad revisor utsedd av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Markus Axelkvist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. I avgiften ingår grundutbud TV.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Värmeväxlare del 1
2018	Värmeväxlare del 2
2021	Byte av 36 ventilationsaggregat
2022	Byte av 49 ventilationsaggregat
2024	Målning av 43 garage
2025	Målning av 42 garage, filterbyte

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK
2026	Installation av 3 nya sopkärl (FNI)

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	96	104	120	126	142
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	5	6	5	4	4
Årsavgifter, kr/kvm	292	292	292	292	292
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	295	293	293	296	294
Nettoomsättning, tkr	2 395	2 395	2 393	2 397	2 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	59	264	741	748	689
Soliditet, %	93	96	96	95	95

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 260 797	0	0	1 260 797
Underhållsfond, kr	3 562 164	0	150 004	3 712 168
S:a bundet eget kapital, kr	4 822 961	0	150 004	4 972 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 222 273	263 581	-150 004	3 335 850
Årets resultat, kr	263 581	-263 581	59 093	59 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 485 854	0	-90 911	3 394 943
S:a eget kapital, kr	8 308 815	0	59 093	8 367 908

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 669 000 kr samt ianspråktagande skett med 518 996 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	3 485 854
Årets resultat, kr	59 093
Reservation till underhållsfond, kr	-669 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	518 996
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 394 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 394 943
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 394 809	2 395 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 064	0
Summa Rörelseintäkter		2 405 873	2 395 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 995 881	-1 791 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 980	-49 357
Personalkostnader	Not 6	-127 515	-132 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-209 516	-209 516
Summa Rörelsekostnader		-2 379 892	-2 182 482
Rörelseresultat		25 981	212 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 111	52 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	0	-1 669
Summa Finansiella poster		33 111	51 033
Resultat efter finansiella poster		59 093	263 581
Resultat före skatt		59 093	263 581
Årets resultat		59 093	263 581

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	6 410 788	6 620 304
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 410 788	6 620 304
Summa Anläggningstillgångar		6 410 788	6 620 304

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 458 799	898 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	158 592	167 016
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 618 861	1 065 016

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 618 861	2 065 016

Summa Tillgångar		9 029 649	8 685 320
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 260 797	1 260 797
Fond för yttre underhåll	3 712 168	3 562 164
Summa Bundet eget kapital	4 972 965	4 822 961

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 335 850	3 222 273
Årets resultat	59 093	263 581
Summa Fritt eget kapital	3 394 943	3 485 854

Summa Eget kapital

8 367 907 **8 308 815**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	291 312	34 022
Skatteskulder	114 306	82 392
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 8 076	3 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 248 048	256 652
Summa Kortfristiga skulder	661 741	376 505

Summa Skulder

661 741 **376 505**

Summa Eget kapital och skulder

9 029 649 **8 685 320**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 981	212 547
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	209 516	209 516
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	209 516	209 516
Erhållen ränta	41 758	32 404
Erlagd ränta	0	-1 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 255	452 799
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 420	-57 892
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	285 236	84 196
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	282 816	26 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560 072	479 103
Årets kassaflöde	560 072	479 103
Likvida medel vid årets början	1 838 715	1 359 612
Likvida medel vid årets slut	2 398 787	1 838 715

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 avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

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 taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 952 843 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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). Nyckeltalet är ej representativt då medlemmarna har individuella avtal för vatten, värme och el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet är lågt på grund av att boende tecknar egna abonnemang för vatten, värme och el.

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 386 008	2 386 008
	Övriga intäkter	8 801	9 021
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 394 809	2 395 029
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 394 809	2 395 029

I årsavgiften ingår grundutbud TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkringsbolag	11 064	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 064	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-241 886	-227 815
	Snö och halk-bekämpning	-28 162	-13 812
	Reparationer	-70 684	-175 196
	Planerat underhåll	-518 996	-376 127
	Försäkringsskador	-138 821	0
	El	-16 358	-18 781
	Uppvärmning	-22 044	-25 438
	Vatten	-4 664	-4 506
	Sophämtning	-101 148	-101 205
	Fastighetsförsäkring	-114 561	-111 319
	Kabel-TV och bredband	-100 929	-99 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-637 627	-637 628
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 995 881	-1 791 168

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader	
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 948	-6 998
Administrationskostnader	-13 026	-13 469
Extern revision	-13 750	-12 500
Konsultkostnader	0	-1 269
Föreningsverksamhet	-5 126	-2 598
Övriga förvaltningskostnader	-9 131	-12 522
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 980	-49 357
Not 6	Personalkostnader	
<i>Personalkostnader</i>		
Arvode styrelse	-32 000	-34 500
Övriga arvoden	-67 200	-67 200
Sociala avgifter	-28 315	-30 741
<i>Summa Personalkostnader</i>	-127 515	-132 441
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	
<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
Avskrivningar på byggnader	-209 516	-209 516
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-209 516	-209 516
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 949	17 400
Ränteintäkter placeringar	28 359	35 294
Övriga ränteintäkter och liknande poster	803	8
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 111	52 702

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	0	-1 669
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	0	-1 669
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 183 174	22 183 174
	Ingående anskaffningsvärde mark	538 860	538 860
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	22 722 034	22 722 034
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 101 730	-15 892 214
	Årets avskrivningar	-209 516	-209 516
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 311 246	-16 101 730
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 410 788	6 620 304
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 637 000	48 637 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 380 000	36 380 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	85 017 000	85 017 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 582 700	12 582 700
	Varav i eget förvar	-12 282 700	-12 282 700
	<i>Ställda säkerheter</i>	300 000	300 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	479 746	479 746
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	479 746	479 746
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-479 746	-479 746
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-479 746	-479 746
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 398 787	838 715
	Övriga fordringar	60 012	59 285
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 458 799	898 000
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	18 576	27 223
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 016	139 793
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	158 592	167 016
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	1 760	1 759
	Källskatt	1 680	1 680
	Övriga kortfristiga skulder	4 636	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	8 076	3 439
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	196 940	194 607
	Övriga upplupna kostnader	51 108	62 045
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	248 048	256 652

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-20.

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 Bostadsrättsföreningen Paradiset, org.nr 782600-2219.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Paradiset för ÅR 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Paradiset för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Borlänge den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Paradiset signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Markus Axelkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:29:34



Christer Eresjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 11:40:54



Thomas Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 05:58:31



Erik Hårdén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:42:15



Stefan Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:55:15



Adam Eriksson Levd

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:41:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Paradiset signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adam Eriksson Levd

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:42:11



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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.