

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Paradiset  
Org nr: 732400-1879





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Paradiset får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Nybro kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning av underhållsfond på 2 500 000 kr och ianspråkstagande av underhållsfond på 492 793 kr visar ett underskott på 1 384 563 kr. Kollar man enbart på årets resultat så har det ökat jämfört med föregående år. Vattenkostnaderna ökade med ca 78 000 kr jämfört med budget. Föreningen har även amorterat bort ett lån under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 288 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 911 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 1,2 och 3 i kv Grävlingen i Nybro Kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 153 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-64. Fastighetens adress är Jakobsgatan 23, 25 och 27, Norra Långgatan 27 samt Göljemålagatan 23.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	77
3 rum och kök	55
4 rum och kök	6

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	32
Antal p-platser	95

Total tomtarea	24 335 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	9 539 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 539 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	78 962 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 033 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen köper fastighetsskötsel och vicevärdsskap av Emilssons fastighetsservice.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning ( underhållsplan, brandskyddsarbete
Emilssons fastighetsservice	Fastighetsskötsel, vicevärd
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakning, ventilation och värme, trygghetsjour)
Schindler hiss AB, Dekra	Hissar
Telia	Kabel-TV, bredband o telefoni
Kalmar Energi	El
Aimo Park Sweden AB	Arrendeavtal för föreningens p-platser inkl. en laddstolpe

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 224 tkr och planerat underhåll för 493 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 51 892 517 kr för det närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 189 252 kr (544kr/m<sup>2</sup>). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 2 500 000 kr (262 kr/m<sup>2</sup>). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 114 273 000 kr.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stam-och badrumsrenovering	1992/1993
Fönsterbyte	1992/1993
Termostater och rumsgivare	2015/2016
Byte av armaturer i allmänna utrymmen.	2018/2019
Byte låssystem	2019/2020
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	2020/2021
Taktvätt med efterbehandling	2020/2021
Torktumlare	2021/2022
Diverse målningsarbeten bl a tvättstugekorridorer, fikarum, dörrar m.m	2021/2022
Målning av 10 stycken trapphus	2021/2022
Renovering hissar	2021/2022
Målning	2022/2023
Tvättutrustning	2022/2023
Renovering hissar	2022/2023
Huskropp utvändigt	2022/2023
Markytor	2023/2024

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	285 569
Installationer	207 224



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Holmgren	Ordförande	2027
Agneta Köppen	Sekreterare	2027
Göte Dunsäter	Vice ordförande	2026
Marcus Persius	Ledamot	2027
Victoria Bodén	Ledamot	2026
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Irene Ingvansson	Suppleant	2027
Johan Einebrant	Suppleant	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Evy Annér	Förtroendevald revisor	2026
Staffan Borg	Förtroendevald revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 189 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 955 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Under verksamhetsåret har alla amatörer bytts ut i allmänna utrymmen i hopp om att spara energi.

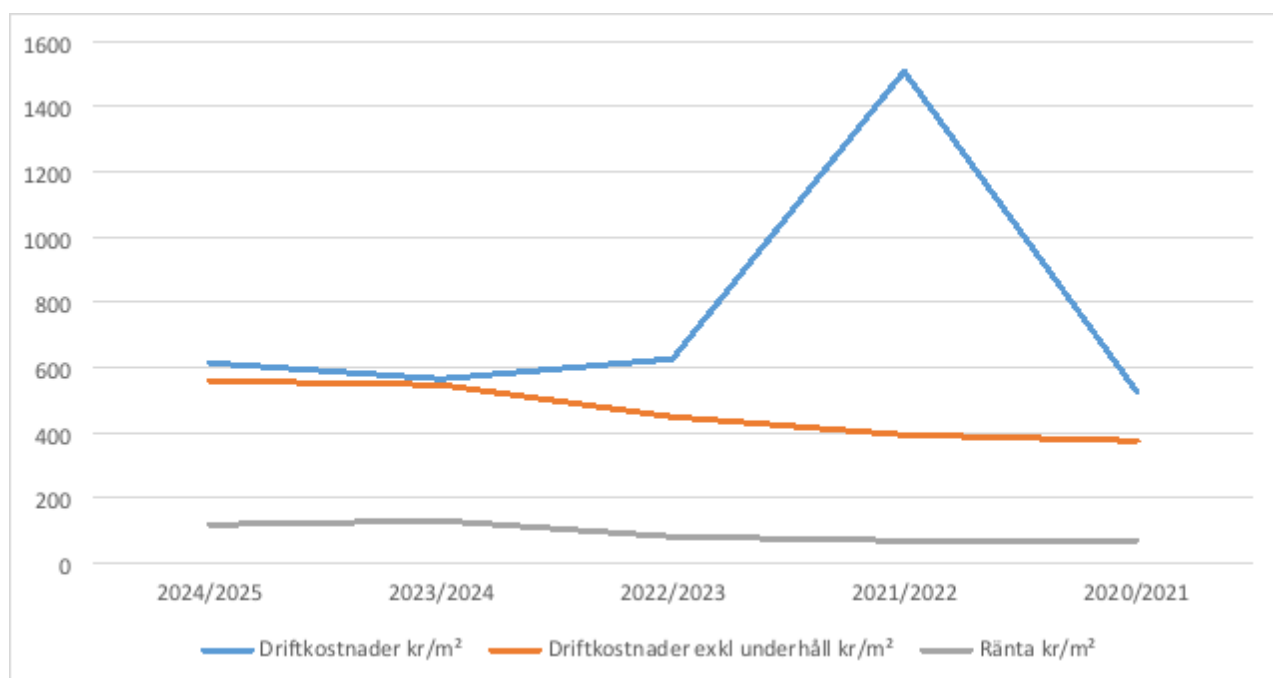


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 450	8 880	8 419	8 229	8 095
Resultat efter finansiella poster*	623	380	-434	-9 154	209
Resultat exkl avskrivningar	1 911	1 668	852	-7 871	1 491
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-589	-332	-648	-9 201	161
Balansomslutning	41 894	42 496	43 084	44 442	48 926
Soliditet %*	6	5	4	5	23
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	296	259	221	236	398
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	31	15	21	33	146
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	955	901	852	832	819
Driftkostnader kr/kvm	611	565	621	1 509	517
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	559	543	446	389	371
Energikostnad kr/kvm*	294	277	230	208	191
Underhållsfond kr/kvm	306	306	119	116	1 081
Reservering till underhållsfond kr/kvm	262	210	157	139	139
Sparande kr/kvm*	252	197	264	295	302
Ränta kr/kvm	116	125	77	68	66
Skuldsättning kr/kvm*	3 988	4 118	4 216	4 313	3 831
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 988	4 118	4 216	4 313	3 831
Räntekänslighet %*	4,2	4,6	4,9	5,2	4,7
Genomsnittsränta	2,86	3,0	3,48	1,72	1,72

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	548 580	2 923 560	-1 876 358	379 718
Disposition enl. årsstämmobeslut			379 718	-379 718
Reservering underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-492 793	492 793	
Årets resultat				622 644
<b>Vid årets slut</b>	<b>548 580</b>	<b>4 930 767</b>	<b>-3 503 847</b>	<b>622 644</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 496 640
Årets resultat	622 644
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	492 793
<b>Summa</b>	<b>-2 881 203</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 881 203**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 449 979	8 920 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 776	3 406
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 589 755</b>	<b>8 924 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-6 527 445	-6 065 960
Personalkostnader	Not 6	-124 418	-77 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 393	-1 288 393
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 940 257</b>	<b>-7 432 072</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 649 498</b>	<b>1 492 166</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	79 386	120 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 106 240	-1 233 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 026 854</b>	<b>-1 112 448</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>622 644</b>	<b>379 718</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>622 644</b>	<b>379 718</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	34 634 686	35 755 582
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	851 482	1 018 979
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 486 168</b>	<b>36 774 561</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 586 168</b>	<b>36 874 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	107	-43
Övriga fordringar	Not 14	33 858	30 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	199 795	228 287
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>233 760</b>	<b>258 547</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 074 136	5 362 794
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 074 136</b>	<b>5 362 794</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 307 896</b>	<b>5 621 341</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 894 064</b>	<b>42 495 902</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		548 580	548 580
Fond för yttre underhåll		2 923 560	2 923 560
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>3 472 140</strong>	<strong>3 472 140</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-1 496 640	-1 876 358
Årets resultat		622 644	379 718
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-873 996</strong>	<strong>-1 496 640</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>2 598 144</strong>	<strong>1 975 500</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 034 360	8 607 746
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>19 034 360</strong>	<strong>8 607 746</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 003 529	30 674 737
Leverantörsskulder	Not 18	180 150	171 893
Skatteskulder	Not 19	0	33 118
Övriga skulder	Not 20	40 219	69 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 037 662	963 868
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>20 261 560</strong>	<strong>31 912 656</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>41 894 064</strong>	<strong>42 495 902</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 649 498	1 492 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 288 393	1 288 393
	<b>2 937 891</b>	<b>2 780 558</b>
Erhållen ränta	116 369	93 548
Erlagd ränta	-1 123 445	-1 185 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 930 815</b>	<b>1 688 151</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 196	-15 799
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	37 317	-85 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 955 936</b>	<b>1 586 817</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 244 594	-929 208
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 244 594</b>	<b>-929 208</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	711 342	657 609
Likvida medel vid årets början	5 362 794	4 705 186
Likvida medel vid årets slut	6 074 136	5 362 794

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	59
Miljöhus	Linjär	50
Installation, passersystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 110 196	8 594 527
Hyror, lokaler	44 268	44 268
Hyror, garage	130 504	126 984
Hyror, p-platser	146 140	123 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-313
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 860	-8 200
Övriga ersättningar	30 948	40 366
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 449 979</b>	<b>8 920 832</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	139 776	3 406
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>139 776</b>	<b>3 406</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-492 793	-211 883
Reparationer	-223 924	-326 114
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 820	-241 530
Försäkringspremier – <i>Ser högre ut pga periodeiserat rätt månader på rätt år</i>	-169 960	-104 913
Kabel- och digital-TV	-424 944	-460 356
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 229	0
Obligatoriska besiktningar	-92 733	-64 450
Bevakningskostnader	-5 123	0
Snö- och halkbekämpning	-13 593	-15 000
Förbrukningsinventarier	-37 645	-11 212
Vatten	-997 738	-934 571
Fastighetsel	-344 565	-368 320
Uppvärmning	-1 466 386	-1 336 633
Sophantering och återvinning	-236 659	-252 345
Förvaltningsarvode drift	-1 072 176	-1 065 787
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 827 587</b>	<b>-5 392 613</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-516 171	-496 908
IT-kostnader	-15 106	-12 876
Arvode, yrkesrevisorer	-25 313	-20 313
Övriga förvaltningskostnader	-5 863	-14 207
Kreditupplysningar	-11 537	-2 893
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 207	-28 644
Representation	-3 850	-4 270
Kontorsmateriel	-15 144	-19 835
Telefon och porto	-44	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 650	-6 885
Bankkostnader	-5 560	-6 516
Övriga externa kostnader	-58 415	-60 001
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-699 858</b>	<b>-673 347</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-58 000	-36 500
Sammanträdesarvoden	-42 000	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-21 418	-11 819
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-124 418</b>	<b>-77 719</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-66 334	-66 334
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 054 562	-1 054 562
Avskrivning Installationer	-167 498	-167 498
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 288 393</b>	<b>-1 288 393</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	92 048
Ränteintäkter från likviditetsplacering	75 267	27 310
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 229	1 439
Övriga ränteintäkter	890	61
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>79 386</b>	<b>120 858</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 106 185	-1 194 153
Övriga räntekostnader	-55	0
Övriga finansiella kostnader	0	-39 153
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 106 240</b>	<b>-1 233 306</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 561 497	6 561 497
Mark	73 503	73 503
Standardförbättringar	61 828 906	61 828 906
Markinventarier	31 623	31 623
	<b>68 495 529</b>	<b>68 495 529</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 495 529</b>	<b>68 495 529</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 379 039	-4 312 706
Standardförbättringar	-28 329 285	-27 274 723
Markinventarier	-31 623	-31 623
	<b>-32 739 947</b>	<b>-31 619 052</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-66 334	-66 334
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 054 562	-1 054 562
	<b>-1 120 896</b>	<b>-1 120 896</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-33 860 843</b>	<b>-32 739 948</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 634 686</b>	<b>35 755 582</b>

**Varav**

Byggnader	34 561 183	35 682 079
Mark	73 503	73 503

**Taxeringsvärden**

Bostäder	78 400 000	78 400 000
Lokaler	562 000	633 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>78 962 000</b>	<b>79 033 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>63 502 000</i>	<i>63 577 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 460 000</i>	<i>15 456 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 820 709	1 820 709
Installationer	59 975	59 975
	<b>1 880 684</b>	<b>1 880 684</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 880 684</b>	<b>1 880 684</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-861 705	-694 207
	<b>-861 705</b>	<b>-694 207</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-167 498	-167 498
	<b>-167 498</b>	<b>-167 498</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>851 482</b>	<b>1 018 979</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	851 482	1 018 979

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	100 000	100 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	107	-43
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>107</b>	<b>-43</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	2 720	0
Skattekonto	31 138	30 303
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>33 858</b>	<b>30 303</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	43 342	80 325
Förutbetalda försäkringspremier	58 752	52 457
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 080	92 884
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 621	2 621
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 795</b>	<b>228 287</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	0	2 540
Bankmedel	3 643 883	3 531 634
Transaktionskonto	2 430 252	1 828 621
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 074 136</b>	<b>5 362 794</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	38 037 889	39 282 483
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-875 804	-929 208
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 127 725	-29 745 529
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 034 360</b>	<b>8 607 746</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,97%	2025-07-28	372 953,00	0,00	372 953,00	0,00
SWEDBANK	2,78%	2026-02-25	520 295,00	0,00	12 489,00	507 806,00
SWEDBANK	2,68%	2026-05-25	6 038 305,00	0,00	58 500,00	5 979 805,00
SWEDBANK	1,18%	2025-12-22	7 002 491,00	0,00	271 944,00	6 730 547,00
SWEDBANK	2,55%	2027-06-23	2 778 697,00	0,00	82 944,00	2 695 753,00
SWEDBANK	2,55%	2026-06-17	5 362 500,00	0,00	55 000,00	5 307 500,00
SWEDBANK	1,78%	2026-11-25	2 186 407,00	0,00	198 764,00	1 987 643,00
SWEDBANK	2,97%	2027-12-22	8 918 335,00	0,00	114 000,00	8 804 335,00
SWEDBANK	2,84%	2028-05-24	6 102 500,00	0,00	78 000,00	6 024 500,00
<b>Summa</b>			<b>39 282 483,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 244 594,00</b>	<b>38 037 889,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 875 804 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har fyra lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 034 360kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen.

<b>Not 18 Leverantörsskulder</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Leverantörsskulder	180 150	171 893
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>180 150</b>	<b>171 893</b>

<b>Not 19 Skatteskulder</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Skatteskulder	0	33 118
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>33 118</b>

<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	34 694	36 587
Skuld för moms	347	63
Skuld sociala avgifter och skatter	4	3
Clearing	5 173	32 387
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>40 219</b>	<b>69 040</b>

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	94 640	111 845
Upplupna elkostnader	22 563	22 326
Upplupna vattenavgifter	86 936	73 183
Upplupna värmekostnader	71 622	61 790
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	761 902	694 724
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 037 662</b>	<b>963 868</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 977 000	60 977 000

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 4 december 2025

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Holmgren,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Agneta Köppen,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Göte Dunsäter,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Victoria Bodén,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marcus Persius,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Sjöberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

---

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

---

Evy Annér  
Förtroendevald revisor

---

Staffan Borg  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Paradiset, org.nr 732400-1879

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Paradiset för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Paradisets finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Paradiset enligt god revisionssed 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- 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. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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.

#### De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Paradiset för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Paradiset 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorans 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dagen som framgår av våra elektroniska signaturer  
Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

BRF Paradiset

Evy Annér  
Förtroendevald revisor

BRF Paradiset

Staffan Borg  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565473903

## Dokument

Årsredovisning 211404 2024-2025

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-12-19 13:52:21 CET (+0100) av Sandra Sjöberg (SS)

Färdigställt 2026-01-15 16:19:35 CET (+0100)

## Signerare

Sandra Sjöberg (SS)

Riksbyggen

sandra.sjoberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sandra Ingrid Linnéa Sjöberg"  
Signerade 2025-12-19 13:53:42 CET (+0100)

Birgitta Holmgren (BH)

brf.paradiset@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Kristin Holmgren"  
Signerade 2025-12-20 18:36:24 CET (+0100)

Göte Dunsäter (GD)

gote.dun@telia.com

+46705741266 bekräftad via PIN via SMS för att signera.

Signerade 2026-01-12 10:00:07 CET (+0100)



Agneta Köppen (AK)

agnetakoppen@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA KRISTINA KÖPPEN"  
Signerade 2025-12-21 13:07:26 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565473903

Victoria Bodén (VB)  
bodenvictoria99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VICTORIA BODÉN"  
Signerade 2025-12-19 13:56:00 CET (+0100)

Marcus Persius (MP)  
marcus.persius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS PERSIUS"  
Signerade 2025-12-19 15:29:38 CET (+0100)

Evy Annér (EA)  
anner@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EYV  
ANNÉR"  
Signerade 2026-01-15 12:01:53 CET (+0100)

Staffan Borg (SB)  
b.staffan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STAFFAN BORG"  
Signerade 2026-01-15 15:26:25 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)  
Ernst & Young AB  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholaus Lindström"  
Signerade 2026-01-15 16:19:35 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565473903

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgar.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	5 827 587	5 392 613
Övriga externa kostnader	699 858	673 347
Personalkostnader	124 418	77 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 288 393	1 288 393
Finansiella poster	1 026 854	1 112 448
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 967 111</b>	<b>8 544 520</b>

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	1 072 176	1 065 787
Rabatt/återbäring från RB	-1 700	-500
Systematiskt brandskyddsarbete	10 229	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	43 344
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	69 375	0
Hissbesiktning	23 358	21 106
Bevakningskostnader jour	5 123	0
Snö- och halkbekämpning	13 593	15 000
Rep bostäder utg för köpta tj	18 674	24 290
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	114 073	5 838
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 575	46 835
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 597	38 919
Rep install utg för köpta tj Ventilation	12 356	5 438
Rep install utg för köpta tj El	19 177	55 860
Rep install utg för köpta tj Hissar	30 465	140 096
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 977	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2 095
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	14 029	6 744
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	285 569	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	191 375	0
UH installationer utg för köpta tj El	15 849	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	211 883
Fastighetsel	344 565	368 320
Uppvärmning	1 466 386	1 336 633
Vatten	997 738	934 571
Avfallshantering	236 659	252 345
Fastighetsförsäkring	169 960	104 913
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	424 944	460 356
Fastighetsskatt	240 820	241 530
Förbrukningsinventarier	14 985	0
Förbrukningsmaterial	22 660	11 212
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 827 587</b>	<b>5 392 613</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	9 539 kr/kvm	9 539 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avfallshantering	25	26
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45	48
Fastighetsel	36	39
Fastighetsförsäkring	18	11
Fastighetsskatt	25	25
Fastighetsskötsel grund	112	112
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Hissbesiktning	2	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	7	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	5
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	3
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	6
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	15
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	1
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	2
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	30	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	2	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	20	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	22
Uppvärmning	154	140
Vatten	105	98
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>610,92</b>	<b>565,32</b>

# RB BRF Paradiset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Paradiset i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

