

Årsredovisning för

Brf Paradiset 49

769615-0585

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Paradiset 49, 769615-0585, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Paradiset 49 i Lund äger fastigheten Paradiset 49 i Lund. Fastigheten omfattar 8 lägenheter på totalt 416 kvm varav 1st 1 r o k, 2st 1,5 r o k, 3st 2 r o k samt 2st 3 r o k.

Byggnaderna är uppförda på 1860-talet. De genomgick en totalrenovering under 2006-2007 då Bostadsrättsföreningen Paradiset 49 bildades. I samband med bildandet av föreningen upprättades en ekonomisk plan som sträckte sig fram till 2017. En ny plan togs fram 2018 som sträcker sig fram till 2027.

Avsättning till yttre fond görs med 24 996 kronor varje år. Fonden är i utgången av 2025, 299 952 kronor.

Årets avskrivningar är 365 063 kronor. Årets förlust är 526 006 kronor.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Styrelsens sammansättning:

Martin Hjort, ledamot (ordförande fram till september 2025)

Jan Provoost, ordförande

Martin Rydén, Ledamot

Tessen von Geijer, Ledamot

Ida Clementsson, Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter samt suppleanter.

Firman tecknas av styrelsen. Jan Provoost och Martin Rydén.

Revisorer har varit: Lars Johansson vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 8 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renoverat fönsterlister (sju fönster) på nedervåningen
- Underhåll och ersättning av kritiska delar i ventilationssystem
- Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften för lägenheterna med 8% från 1 januari.
- Hyresavgiften för parkeringsplatserna lämnades oförändrad.
- Gångbanerenhållning uppsagt från 1 januari

Väsentliga händelser gällande åren före räkenskapsåret

2024

Föreningen sålde hyreslägenheten i den egna föreningen för 2 250 tkr. Överlåtelseavtalet med köparen undertecknades i maj och tillträdet skedde under sommaren. Genom likviditetstillskottet har del av föreningens lån amorterats, vilket inneburit lägre räntekostnader och större flexibilitet i rörelsekapitalet.

2023

Styrelsen beslutade under året om en höjning av årsavgifterna med 40%. Höjningen avsåg både lägenheter och parkeringsplatser. Den relativt kraftiga höjningen ska ses mot bakgrund av flera successiva sänkningar av årsavgifterna sedan 2014 då föreningen sålde av mark och därmed frigjorde kapital. Efter höjningen motsvarade nivån på årsavgifterna de för 2007 i omräknat penningvärde.

2022

Föreningen genomförde under hösten ett större planerat renoveringsprogram omfattande tak, fasader, ventilation och el för såväl huvudbyggnaden som gårdshuset. Totalentreprenör var RSB Byggnads AB och kontraktswärdet för hela programmet uppgick till ca 3,0 mkr. Slutbesiktning av fastigheten avhölls den 16 december med godkänt resultat. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften för lägenheterna med 10 % från den 1 januari och med ytterligare 10 % från den 1 juli. Hyresavgiften för parkeringsplatserna lämnades oförändrad.

2021

Föreningen förvärvade i september 2021 en lägenhet i den egna föreningen efter ett enhälligt godkännande på en extrastämma. Lägenheten ombildades därefter till en hyresrätt för att sedan omgående hyras ut till en extern hyresgäst. Förvärvet ska betraktas som en investering och innehavet är därför långsiktigt. Ett nytt banklån om 2,1 mkr togs under året för att finansiera kommande planerade underhållsprojekt.

2020

Inga väsentliga händelser inträffade under 2020. Pga uppförandet av ett flerfamiljshus på granntomten beslöt styrelsen att avvakta med att starta upp aktiviteter i underhållsplanen.

2019

Styrelsen beslutade om sänkning av årsavgifterna med 5 procent att gälla från och med 1 juli. I december 2019 tecknade styrelsen ett avtal med Comhem som innebär ett kostnadsfritt basutbud av telefoni/TV/bredband (100/10) till lägenhetsinnehavarna.

2018

Riksbyggen tog på uppdrag av föreningens styrelse fram en 30-årig underhållsplan för perioden 2018-2047, vilken godkändes av styrelsen i mars 2018. Styrelsen beslutade i december 2018 att anta en 10-årig ekonomisk plan för 2018-2027.

2017

Undersökning gjordes i syfte att utvärdera möjlighet att förädla råvinden i gårdshuset till bostad. Styrelsen beslöt tillsvidare att avvakta i frågan. Förädlingen är dock fullt möjlig i framtiden.

2016

Installation av fiber via Comhem. Investeringen kostnadsfördes i sin helhet 2016

2015

Omfattande dräneringsarbeten runt innergården utfördes av Mark & Miljö AB.

2014

En del av fastigheten styckades av och avyttrades. Genom avyttringen frigjordes kapital som användes till att amortera lån. Månadsavgifterna kunde i och med detta sänkas med 40% under en femårsperiod.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	454 578	434 001	368 244	277 905
Resultat efter finansiella poster	-526 006	-825 583	-799 556	-638 955
Soliditet, %	53	55	53	54
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 092	1 043	767	597
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	94	96	80	83
Skuldsättning per kvadratmeter	17 337	17 337	20 934	20 939
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	17 337	17 337	22 678	22 684
Sparande per kvadratmeter	neg	neg	neg	neg
Räntekänslighet %	16	17	30	38
Energikostnad per kvadratmeter	369	325	305	271

Fastigheten omfattar 8 lägenheter med en yta på totalt 416 kvm.

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Resultatet är negativt beroende av höga avskrivningar, ökade räntekostnader samt förlust vid avyttring av lägenhet.

För att möta framtida åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen höjt avgiften ett antal gånger de senaste åren. Ytterligare förändring av årsavgifter utreds för närvarande.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	12 000 000	274 956	-2 558 300	-825 583	8 891 073
Disp fg års resultat		24 996	-850 579	825 583	
Årets resultat				-526 006	-526 006
Vid årets slut	12 000 000	299 952	-3 408 879	-526 006	8 365 067

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-3 408 880
Årets resultat	-526 006
Totalt	-3 934 886
Disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	46 176
Balanseras i ny räkning	-3 981 062
Summa	-3 934 886

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	454 578	434 001
Övriga rörelseintäkter		10 457	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		465 035	434 001
Rörelsekostnader			
Fastighets och driftskostnader	3	-357 161	-254 229
Övriga externa kostnader	4	-29 607	-32 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 063	-365 063
Övriga rörelsekostnader	5	-	-241 159
Summa rörelsekostnader		-751 831	-893 331
Rörelseresultat		-286 796	-459 330
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 210	-366 253
Summa finansiella poster		-239 210	-366 253
Resultat efter finansiella poster		-526 006	-825 583
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-526 006	-825 583
Skatter			
Årets resultat		-526 006	-825 583

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6,7	15 303 301	15 668 364
Summa materiella anläggningstillgångar		15 303 301	15 668 364
Summa anläggningstillgångar		15 303 301	15 668 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 252	13 547
Summa kortfristiga fordringar		29 252	13 547
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	351 047	532 011
Summa kassa och bank		351 047	532 011
Summa omsättningstillgångar		380 299	545 558
SUMMA TILLGÅNGAR		15 683 600	16 213 922

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll		299 952	274 956
Summa bundet eget kapital		12 299 952	12 274 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 408 880	-2 558 301
Årets resultat		-526 006	-825 583
Summa fritt eget kapital		-3 934 886	-3 383 884
Summa eget kapital		8 365 066	8 891 072
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 212 000	7 212 000
Summa långfristiga skulder		7 212 000	7 212 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 700	10 131
Skatteskulder		26 825	25 750
Övriga skulder		-	2 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 009	72 534
Summa kortfristiga skulder		106 534	110 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 683 600	16 213 922

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-526 006	-825 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	365 063	606 222
	<u>-160 943</u>	<u>-219 361</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-160 943	-219 361
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 705	-53
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 316	27 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-180 964	-192 237
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 208 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 208 364
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-1 496 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 496 499
Årets kassaflöde	-180 964	519 628
Likvida medel vid årets början	532 011	12 383
Likvida medel vid årets slut	351 047	532 011

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrättern från.

Sparande per kvadratmeter

årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	454 578	434 001
Summa	454 578	434 001

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gångbanernhållning	12 249	10 748
Fastighetsel	35 823	28 778
Fjärrvärme	88 610	86 373
Vatten/avlopp	29 249	20 137
Avfallshantering	-2 634	15 046
Kabel-TV och internet	24 724	24 418
Ekonomisk förvaltning	16 350	23 544
Teknisk förvaltning	4 667	21 406
Löpande underhåll	134 331	10 739
Fastighetsskatt	13 792	13 040
Summa	357 161	254 229

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Pantbrevskostnader mm för nya lån	-	1 950
Övriga externa kostnader	29 607	30 930
Summa	29 607	32 880

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förlust vid försäljning av lägenhet	-	-241 159
Summa	-	-241 159

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 016 605	15 016 605
	15 016 605	15 016 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 011 740	-2 741 664
-Årets avskrivning enligt plan	-270 076	-270 076
	-3 281 816	-3 011 740
Ingående uppskrivningar	3 663 499	3 758 486
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-94 987	-94 987
	3 568 512	3 663 499
Redovisat värde vid årets slut	15 303 301	15 668 364

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 850 000	8 850 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kreditlimit	100 000	100 000
Outnyttjad del	-100 000	-100 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	2025-12-31
Sparbanken Skåne, bunden ränta till 2026-03-03	4,43	2 700 000
Sparbanken Skåne, bunden ränta till 2029-11-10	3,31	2 062 000
Sparbanken Skåne, bunden ränta till 2027-11-10	3,10	2 450 000
		7 212 000

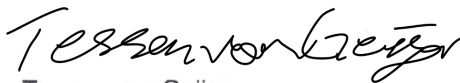
Underskrifter

Lund 2026-05-10

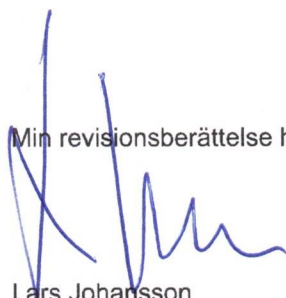
Jan Provoost
Styrelseordförande


Martin Rydén

Isa Clementsson


Tessen von Geijer
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-18


Lars Johansson
Av föreningen vald revisor