

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

BRF Paradiset

Org nr: 732400-1879



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Paradiset får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 underhållsfond 1 500 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 1 670 700kr visar ett underskott på 263 582kr.

Driftskostnaderna har ökat jämfört med budget. El, vatten och sophantering har ökat med sammanlagt 169 000kr. Årets reparationskostnader uppgick till ca 299 137kr mot budgeterat 100 000kr. RBO-avtalet med hissarna är nu slutfakturerat och klart.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sex lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 236% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 852 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	24 501 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 539 m ²
Total bostadsarea	9 539 m ²

Årets taxeringsvärde	79 033 000 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. Det här året har ingen utdelning och återbäring erhållits.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhållsplan, brandskydd)
Emilssons fastighetsservice	Fastighetsskötsel, vicevärd
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakning, ventilation och värme, jour, 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 299 tkr och planerat underhåll för 1 671 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 523 126 kr för det närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 752 313 kr (183,70 kr/m²). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 500 000 kr (157,25 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 101 767 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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 stycke trapphus	2021/2022	
Renovering hissar	2021/2022	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Målning	732 063	
Tvättutrustning	36 508	
Renovering hissar	857 850	
Huskropp utvändigt	44 279	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Holmgren	Ordförande	2025
Doris Karlsson	Sekreterare 1	2024
Göte Dunsäter	Vice ordförande	2024
Sven-Olof Strandberg	Ledamot	2025
Agneta Köppen	Ledamot	2025
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Ove Rundberg	Suppleant	2024
Link Holmgren	Suppleant	2025
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Evy Annér
Staffan Borg

Uppdrag

Auktoriserad revisor
Föreningsvald revisor
Föreningsvald revisor

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2,5 %.

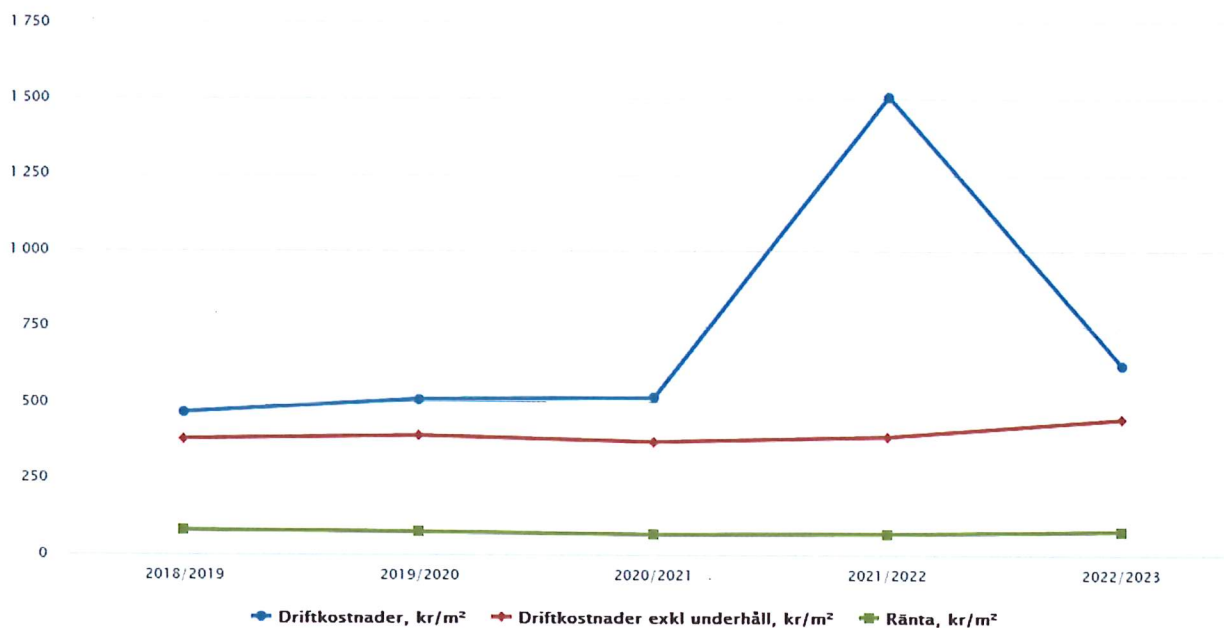
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2023-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 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 (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 419	8 229	8 095	7 770	7 750
Resultat efter finansiella poster	-434	-9 154	209	79	483
Årets resultat	-434	-9 154	209	79	483
Resultat exklusive avskrivningar	852	-7 871	1 491	1 200	1 607
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-648	-9 201	161	-130	277
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	139	139	139	139
Balansomslutning	43 123	44 442	48 926	49 629	50 312
Soliditet %	4	5	23	22	22
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	221	236	398	352	424
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	21	33	146	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	852	832	819	791	791
Driftkostnader, kr/m ²	621	1 508	516	511	468
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	446	388	371	391	380
Ränta, kr/m ²	77	68	66	74	79
Underhållsfond, kr/m ²	119	116	1 081	1 087	1 067
Lån, kr/m ²	4 216	4 313	3 831	3 915	3 913
Genomsnittsränta	3,48	1,71	1,72	1,91	1,95



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	548 580	0	0	1 106 143	9 529 229	-9 153 889
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-9 153 889	9 153 889
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 670 700	1 670 700	
Årets resultat						-434 282
Vid årets slut	548 580	0	0	935 443	546 040	-434 282

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	175 340
Årets resultat	-434 282
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 670 700
Summa	-88 241

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden

Att balansera i ny räkning i kr

- 88 041

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 419 260	8 229 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 080	38 177
Summa rörelseintäkter		8 569 340	8 267 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-6 993 101	-15 444 863
Personalkostnader	Not 6	-69 132	-75 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 286 394	-1 282 395
Summa rörelsekostnader		-8 348 627	-16 803 151
Rörelseresultat		220 713	-8 535 796
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 000	9 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	74 572	16 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-731 566	-644 452
Summa finansiella poster		-654 994	-618 093
Resultat efter finansiella poster		-434 282	-9 153 889
Årets resultat		-434 282	-9 153 889

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 876 477	37 997 372
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 186 477	1 292 000
Summa materiella anläggningstillgångar		38 062 953	39 289 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		38 162 953	39 389 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	39 092	4 359
Övriga fordringar	Not 15	24 849	24 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	190 650	136 526
Summa kortfristiga fordringar		254 591	165 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 705 186	4 887 503
Summa kassa och bank		4 705 186	4 887 503
Summa omsättningstillgångar		4 881 532	5 052 939
Summa tillgångar		43 122 730	44 442 311

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		548 580	548 580
Fond för yttre underhåll		1 135 443	1 106 143
Summa bundet eget kapital		1 684 023	1 654 723
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		346 041	9 529 229
Årets resultat		-434 282	-9 153 889
Summa fritt eget kapital		-88 241	375 340
Summa eget kapital		1 595 782	2 030 064
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 990 233	27 026 290
Summa långfristiga skulder		17 990 233	27 026 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 221 458	14 114 609
Leverantörsskulder	Not 19	250 336	214 457
Skatteskulder	Not 20	78 351	46 149
Övriga skulder	Not 21	36 587	54 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	949 983	956 668
Summa kortfristiga skulder		23 536 715	15 385 957
Summa eget kapital och skulder		43 122 730	44 442 311

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 129 908	7 938 002
Hyror, iokaier	44 268	43 868
Hyror, garage	126 984	127 642
Hyror, p-platser	123 600	123 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-324
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 500	-3 610
Summa nettoomsättning	8 419 260	8 229 178

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	47 964	16 728
Öresutj.	-7	-4
Erhållna statliga bidrag - elstöd	99 601	0
Övriga rörelseintäkter	2 522	21 453
Summa övriga rörelseintäkter	150 080	38 177

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 670 700	-10 684 118
Reparationer	-299 137	-77 474
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 530	-238 671
Försäkringspremier	-132 257	-117 091
Återbäring från Riksbyggen	4 400	12 600
Obligatoriska besiktningar, hissar	-24 960	-37 494
Snö- och halkbekämpning	-19 656	-9 562
Förbrukningsmaterial	-42 098	-830
Rep- och underhåll installationer	0	-156
Vatten	-541 620	-429 255
Fastighetsel	-393 824	-302 066
Uppvärmning	-1 256 047	-1 254 828
Sophantering och återvinning	-255 744	-229 602
Inre skötsel, städ	0	-40 000
Fastighetsskötsel	-1 049 545	-980 895
Summa driftskostnader	-5 922 720	-14 389 441

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-476 401	-455 999
Övriga kostnader	-5 444	-2 134
IT-kostnader	-440 278	-449 774
Arvode, yrkesrevisorer	-18 438	-16 563
Övriga förvaltningskostnader	-21 939	-19 009
Juridiska kostnader	-493	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 416	-17 017
Telefon och porto	-9 746	-6 557
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-6 885	-8 415
Bankkostnader	-4 341	-3 120
Advokatkostnader	0	-16 718
Övriga externa kostnader, vicevärd	-55 002	-60 002
Summa övriga externa kostnader	-1 070 381	-1 055 421

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-36 500	-57 200
Sammanträdesarvoden	-19 682	0
Övriga ersättningar	0	-1 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-3 900
Sociala kostnader	-9 950	-10 293
Summa personalkostnader	-69 132	-75 893

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-66 334	-66 334
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 054 562	-1 054 562
Avskrivning Installationer	-165 498	-161 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 286 394	-1 282 395

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 000	9 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 000	9 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 476	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	64 604	16 742
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	193	17
Ovriga ränteintäkter	299	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 572	16 759

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-730 798	-644 452
Övriga räntekostnader	-768	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-731 566	-644 452

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 561 497	6 561 497
Mark	73 503	73 503
Standardförbättringar	61 828 906	61 828 906
Markinventarier	31 623	31 623
	68 495 529	68 495 529
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 495 529	68 495 529

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 246 372	-4 180 040
Standardförbättringar	-26 220 161	-25 165 601
Markinventarier	-31 623	-31 623
	-30 498 156	-29 377 264

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-66 334	-66 334
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 054 562	-1 054 562
	-1 120 896	-1 120 896

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-31 619 052** **-30 498 160****Restvärde enligt plan vid årets slut****36 876 477** **37 997 369****Varav**

Byggnader	36 802 974	37 923 866
Mark	73 503	73 503

Taxeringsvärden

Bostäder	78 400 000	78 400 000
Lokaler	633 000	633 000
Totalt taxeringsvärde	79 033 000	79 033 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 577 000</i>	<i>63 577 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 456 000</i>	<i>15 456 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 820 709	1 820 709
	1 820 709	1 820 709
Årets anskaffningar		
Installationer laddstolpar	59 975	0
	59 975	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier		0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 880 684	1 820 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-528 709	-367 209
	-528 709	-367 209
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-165 498	-161 500
	-165 498	-161 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 186 477	1 292 000
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	1 186 477	1 292 000

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	100 000	100 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	100 000	100 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-61	4 359
Ej reskontraförd inbetalning	39 153	
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39 092	4 359

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	24 849	24 550
Summa övriga fordringar	24 849	24 550

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	53 015	11 350
Förutbetalda försäkringspremier	0	1 115
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	86 029
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	38 033	38 033
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 601	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 650	136 526

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 540	2 540
Bankmedel	3 441 311	3 118 372
Transaktionskonto	1 261 335	1 766 591
Summa kassa och bank	4 705 186	4 887 503

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	40 211 691	41 140 899
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-929 208	-874 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 292 250	-13 240 609
Långfristig skuld vid årets slut	17 990 233	27 026 290

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2023-05-25	12 452 805,00	-12 335 805,00	117 000,00	0,00
SWEDBANK	5,72%	2023-11-28	553 599,00	0,00	16 652,00	536 947,00
SWEDBANK	5,03%	2023-11-28	0,00	6 135 805,00	19 500,00	6 116 305,00
SWEDBANK	1,32%	2023-12-21	5 472 500,00	0,00	55 000,00	5 417 500,00
SWEDBANK	5,52%	2024-01-28	440 761,00	0,00	33 904,00	406 857,00
SWEDBANK	4,98%	2024-05-24	0,00	6 200 000,00	19 500,00	6 180 500,00
SWEDBANK	1,40%	2024-06-19	2 944 585,00	0,00	82 944,00	2 861 641,00
SWEDBANK	1,59%	2024-12-20	9 146 335,00	0,00	114 000,00	9 032 335,00
SWEDBANK	1,18%	2025-12-22	7 546 379,00	0,00	271 944,00	7 274 435,00
SWEDBANK	1,78%	2026-11-25	2 583 935,00	0,00	198 764,00	2 385 171,00
Summa			41 140 899,00	0,00	929 208,00	40 211 691,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 929 208 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har sex lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 990 233 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	250 336	214 457
Summa leverantörsskulder	250 336	214 457

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	78 351	46 149
Summa skatteskulder	78 351	46 149

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 587	36 587
Clearing	0	17 487
Summa övriga skulder	36 587	54 074

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	64 494	102 450
Upplupna elkostnader	26 457	29 185
Upplupna vattenavgifter	47 923	36 727
Upplupna värmekostnader	61 691	57 310
Upplupna styrelsearvoden	62 344	64 012
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	687 073	666 984
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 983	956 668

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	60 977 000	60 977 000

Ansvarsförbindelser


Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Styrelsens underskrifter

Nybro 23/11/15
Ort och datum


Birgitta Holmgren


Doris Karlsson


Göte Dunsäter

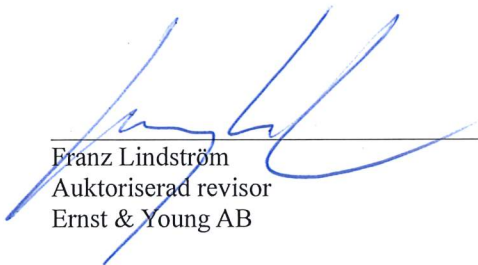

Agneta Köppen



Sven-Olof Strandberg

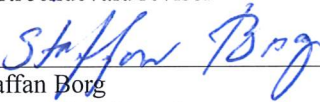

Sandra Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 december 2023

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Evy Anner
Förtroendevald revisor


Staffan Borg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Paradiset org.nr 732400-1879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Paradiset för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionsd 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Paradiset för år 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den 27 december 2023

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Ewy Anner
Förtroendevald revisor


Staffan Borg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 stadgarna.

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, fastighetsservice 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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 skuldyngd 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 22 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	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 922 720	14 389 441
Övriga externa kostnader	1 070 381	1 055 421
Personalkostnader	69 132	75 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 286 394	1 282 395
Finansiella poster	654 994	618 093
Summa kostnader	9 003 622	17 421 244

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 049 545	980 895
Rabatt/återbäring från RB	-4 400	-12 600
Inre skötsel/städ extra	0	40 000
Hissbesiktning	24 960	37 494
Snö- och halkbekämpning	19 656	9 562
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	11 925	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4 100
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	20 876	25 988
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	36 421	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 380	0
Rep install utg för köpta tj El	52 907	2 137
Rep install utg för köpta tj Hissar	49 889	5 018
Rep install utg för köpta tj Låssystem	825	1 076
Rep install utg för köpta tj Övrigt	52 453	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	6 361	3 704
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	19 394	6 225
Rep markytor utg för köpta tj	32 027	17 900
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	10 679	11 326
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	58 550
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	732 063	582 000
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	36 508	43 568
UH installationer utg för köpta tj Hissar	857 850	10 000 000
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	44 279	0
Fastighetsel	393 824	302 066
Uppvärmning	1 256 047	1 254 828
Vatten	541 620	429 255
Sophämtning	255 744	229 602
Fastighetsförsäkring	132 257	117 091
Fastighetsskatt	241 530	238 671
Förbrukningsmaterial	42 098	830
Övriga kostnader för rep och UH	0	156
Summa driftkostnader	5 922 720	14 389 441



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	9 539 kr/kvm	9 539 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Fastighetsel	41	32
Fastighetsförsäkring	14	12
Fastighetsskatt	25	25
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	0
Hissbesiktning	3	4
Inre skötsel/städ extra	0	4
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningarkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep install utg för köpta tj El	6	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	1
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	4	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	5	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	3	2
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	2	1
Sophämtning	27	24
Statuskontroll	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	77	61
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	4	5
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	5	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	90	1 048
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	132	132
Vatten	57	45
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	110	103
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Summa driftkostnader	620,90	1 508,49

BRF Paradiset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för 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

