

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

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 BRF Paradiset får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 underrållsfond 2 000 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 211 883kr visar ett underskott på 1 408 399kr.

Driftkostnaderna för vatten och fjärrvärme har ökat med ca 395 000kr jämfört med budget. Vattenkostnader för januari 2023 till augusti 2023 fakturerades så det hamnade på detta verksamhetsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 221% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 288 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 668 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 m²

Bostäder bostadsrätt 9 539 m²

Total bostadsarea 9 539 m²

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, 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 326 tkr och planerat underhåll för 212 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 45 344 971 för det närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 534 497 kr (475,36 kr/m²). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 2 000 000 kr (209,66 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 105 000 000 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	211 883

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
Agneta Köppen	Sekreterare	2025
Göte Dunsäter	Vice ordförande	2026
Sven-Olof Strandberg	Ledamot	2025
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Link Holmgren	Suppleant	2025
Victoria Bodén	Suppleant	2026
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Evy Annér	Förtroendevald revisor
Staffan Borg	Förtroendevald revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 185 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 189 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-10-01. Gick inte på Riksbyggens rekommendation om att höja med 10 %.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 901 kr/m²/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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

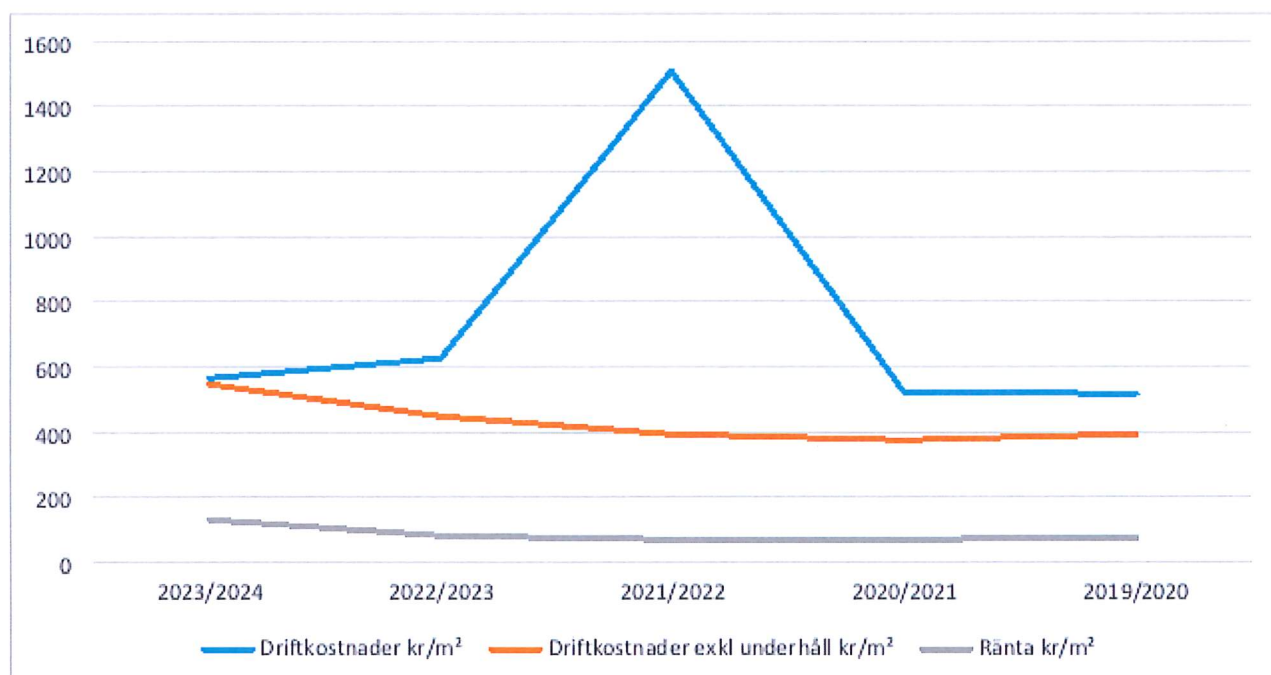
Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Under verksamhetsåret har alla amatörer bytts ut i allmänna utrymmen i hopp om att spara energi.

Flersårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 880	8 419	8 229	8 095	7 770
Resultat efter finansiella poster*	380	-434	-9 154	209	79
Årets resultat	380	-434	-9 154	209	79
Resultat exkl avskrivningar	1 668	852	-7 871	1 491	1 200
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-332	-648	-9 201	161	-130
Balansomslutning	42 496	43 123	44 442	48 926	49 629
Årets kassaflöde	658	-182	-3 191	625	-1 200
Soliditet %*	5	4	5	23	22
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	259	221	236	398	352
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	21	33	146	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	901	852	832	819	791
Driftkostnader kr/kvm	565	621	1 508	516	511
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	543	446	388	371	391
Energikostnad kr/kvm*	277	230	208	191	197
Underhållsfond kr/kvm	306	119	116	1 081	1 087
Reservering till underhållsfond kr/kvm	210	157	139	139	139
Sparande kr/kvm*	197	264	295	302	246
Ränta kr/kvm	125	77	68	66	74
Skuldsättning kr/kvm*	4 118	4 216	4 313	3 831	3 915
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 118	4 216	4 313	3 831	3 915
Räntekänslighet %*	4,6	4,9	5,2	4,7	4,9
Genomsnittsränta	3,0	3,48	1,72	1,72	1,91

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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	1 135 443	346 041	-434 282
Disposition enl. årsstämmobeslut			-434 282	434 282
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-211 883	211 883	
Årets resultat				379 718
Vid årets slut	548 580	2 923 560	-1 876 358	379 718

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-88 241
Årets resultat	379 718
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 883
Summa	-1 496 640

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 496 640**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 880 466	8 419 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 772	150 080
Summa rörelseintäkter		8 924 238	8 569 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-6 065 960	-6 993 101
Personalkostnader	Not 6	-77 719	-69 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 393	-1 286 394
Summa rörelsekostnader		-7 432 072	-8 348 627
Rörelseresultat		1 492 166	220 713
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	120 858	74 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 233 306	-731 566
Summa finansiella poster		-1 112 448	-654 994
Resultat efter finansiella poster		379 718	-434 282
Årets resultat		379 718	-434 282

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 755 582	36 876 477
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 018 979	1 186 477
Summa materiella anläggningstillgångar		36 774 561	38 062 953
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		36 874 561	38 162 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	–43	39 092
Övriga fordringar	Not 15	30 303	24 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	228 287	190 650
Summa kortfristiga fordringar		258 547	254 591
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 362 794	4 705 186
Summa kassa och bank		5 362 794	4 705 186
Summa omsättningstillgångar		5 621 341	4 881 532
Summa tillgångar		42 495 902	43 122 730

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		548 580	548 580
Fond för yttre underhåll		2 923 560	1 135 443
Summa bundet eget kapital		3 472 140	1 684 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 876 358	346 041
Årets resultat		379 718	−434 282
Summa fritt eget kapital		−1 496 640	−88 241
Summa eget kapital		1 975 500	1 595 782
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 607 746	17 990 233
Summa långfristiga skulder		8 607 746	17 990 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 674 737	22 221 458
Leverantörsskulder	Not 19	171 893	250 336
Skatteskulder	Not 20	33 118	78 351
Övriga skulder	Not 21	69 040	36 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	963 868	949 983
Summa kortfristiga skulder		31 912 656	23 536 715
Summa eget kapital och skulder		42 495 902	43 122 730

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 492 166	220 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	Not 7	1 288 393	1 286 394
		2 780 558	1 507 106
Erhållen ränta		93 548	34 906
Erlagd ränta		-1 185 955	-769 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 688 151	772 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)		-15 799	-8 337
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)		-85 535	42 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 586 817	806 865
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i inventarier		0	-59 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-59 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån	Not 18	- 929 208	-929 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-929 208	-929 208
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Årets kassaflöde		657 609	-182 318
Likvida medel vid årets början		4 705 186	4 887 503
Likvida medel vid årets slut		5 362 794	4 705 186

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 594 527	8 129 908
Hyror, lokaler	44 268	44 268
Hyror, garage	126 984	126 984
Hyror, p-platser	123 200	123 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-313	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 200	-5 500
Summa nettoomsättning	8 880 466	8 419 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	40 366	47 964
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Erhållna statliga bidrag - elstöd	0	99 601
Övriga rörelseintäkter	3 406	2 522
Summa övriga rörelseintäkter	43 772	150 080

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-211 883	-1 670 700
Reparationer	-326 114	-299 137
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 530	-241 530
Försäkringspremier	-104 913	-132 257
Kabel- och digital-TV	-460 356	0
Återbäring från Riksbyggen	500	4 400
Obligatoriska besiktningar	-64 450	-24 960
Snö- och halkbekämpning	-15 000	-19 656
Förbrukningsinventarier	-11 212	-42 098
Vatten	-934 571	-541 620
Fastighetsel	-368 320	-393 824
Uppvärmning	-1 336 633	-1 256 047
Sophantering och återvinning	-252 345	-255 744
Förvaltningsarvode drift	-1 065 787	-1 049 545
<i>* Förbrukning vatten är betydligt högre då bland annat en justering av förbrukningskostnad för januari – augusti 2023 fakturerades under detta verksamhetsår</i>		
Summa driftskostnader	-5 392 613	-5 922 720

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-496 908	-476 401
Annonsering och reklam	0	-5 444
IT-kostnader	-12 876	-440 278
Arvode, yrkesrevisorer	-20 313	-18 438
Övriga förvaltningskostnader	-14 207	-21 939
Kreditupplysningar	-2 893	-493
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 644	-31 416
Representation	-4 270	0
Kontorsmateriel	-19 835	0
Telefon och porto	0	-9 746
Medlems- och föreningsavgifter	-6 885	-6 885
Bankkostnader	-6 516	-4 341
Övriga externa kostnader	-60 001	-55 002
Summa övriga externa kostnader	-673 347	-1 070 381

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-36 500	-36 500
Sammanträdesarvoden	-26 400	-19 682
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-11 819	-9 950
Summa personalkostnader	-77 719	-69 132

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-66 334	-66 334
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 054 562	-1 054 562
Avskrivning Installationer	-167 498	-165 498
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 288 393	-1 286 394

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	92 048	9 476
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 310	64 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 439	193
Övriga ränteintäkter	61	299
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	120 858	74 572

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 194 153	-730 798
Övriga räntekostnader	0	-768
Övriga finansiella kostnader	-39 153	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 233 306	-731 566

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
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	-4 312 706	-4 246 372
Standardförbättringar	-27 274 723	-26 220 161
Markinventarier	-31 623	-31 623
	-31 619 052	-30 498 156

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

	-32 739 948	-31 619 052
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	35 682 079	36 802 974
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

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 820 709	1 820 709
Installationer	59 975	0
	1 880 684	1 820 709
Årets anskaffningar		
Installationer	0	59 975
	0	59 975
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 880 684	1 880 684
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-694 207	-528 709
	-694 207	-528 709
Årets avskrivningar		
Installationer	-167 498	-165 498
	-167 498	-165 498
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 018 979	1 186 477
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	1 018 979	1 186 477

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
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

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-43	-61
Ej reskontraförd inbetalning	0	39 153
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-43	39 092

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	30 303	24 849
Summa övriga fordringar	30 303	24 849

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	80 325	53 015
Förutbetalda försäkringspremier	52 457	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 884	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 621	38 033
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	99 601
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 287	190 650

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	2 540	2 540
Bankmedel	3 531 634	3 441 311
Transaktionskonto	1 828 621	1 261 335
Summa kassa och bank	5 362 794	4 705 186

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	39 282 483	40 211 691
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-929 208	-929 208
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 745 529	- 21 292 250
Långfristig skuld vid årets slut	8 607 746	17 990 233

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2023-12-21	5 417 500,00	-5 390 000,00	27 500,00	0,00
SWEDBANK	1,59%	2024-06-19	2 861 641,00	-2 778 697,00	82 944,00	0,00
SWEDBANK	5,02%	2024-11-28	536 947,00	0,00	16 652,00	520 295,00
SWEDBANK	4,27%	2024-11-28	6 116 305,00	0,00	78 000,00	6 038 305,00
SWEDBANK	1,59%	2024-12-20	9 032 335,00	0,00	114 000,00	8 918 335,00
SWEDBANK	5,24%	2024-12-28	0,00	2 778 697,00	0,00	2 778 697,00
SWEDBANK	4,63%	2024-12-28	0,00	5 390 000,00	27 500,00	5 362 500,00
SWEDBANK	5,24%	2025-01-28	406 857,00	0,00	33 904,00	372 953,00
SWEDBANK	4,78%	2025-05-23	6 180 500,00	0,00	78 000,00	6 102 500,00
SWEDBANK	1,18%	2025-12-22	7 274 435,00	0,00	271 944,00	7 002 491,00
SWEDBANK	1,78%	2026-11-25	2 385 171,00	0,00	198 764,00	2 186 407,00
Summa			40 211 691,00	0,00	929 208,00	39 282 483,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 929 208 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har sju lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 607 746kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	171 893	250 336
Summa leverantörsskulder	171 893	250 336

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	33 118	78 351
Summa skatteskulder	33 118	78 351

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 587	36 587
Skuld för moms	63	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
Clearing	32 387	0
Summa övriga skulder	69 040	36 587

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	111 845	64 494
Upplupna elkostnader	22 326	26 457
Upplupna vattenavgifter	73 183	47 923
Upplupna värmekostnader	61 790	61 691
Upplupna styrelsearvoden	0	62 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	694 724	687 073
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	963 868	949 983

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	60 977 000	60 977 000

Styrelsens underskrifter

Nybro 24/11/13

Ort och datum

Birgitta Holmgren

Birgitta Holmgren

Agneta Köppen

Agneta Köppen

Sven-Olof Strandberg

Sven-Olof Strandberg

Göte Dunsäter

Göte Dunsäter

Sandra Sjöberg

Sandra Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 21 december 2024*

Ernst & Young AB

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Evy Arnér

Evy Arnér
Förtroendevald revisor

Staffan Borg

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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av 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 iverkliga 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 att utföra 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 fort-löpande 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 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 21 december 2024

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Evy Annér
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 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	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 392 613	5 922 720
Övriga externa kostnader	673 347	1 070 381
Personalkostnader	77 719	69 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 288 393	1 286 394
Finansiella poster	1 112 448	654 994
Summa kostnader	8 544 520	9 003 622

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	1 065 787	1 049 545
Rabatt/återbäring från RB	-500	-4 400
Obligatoriska besiktningkostnader	43 344	0
Hissbesiktning	21 106	24 960
Snö- och halkbekämpning	15 000	19 656
Rep bostäder utg för köpta tj	24 290	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	11 925
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 838	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	46 835	20 876
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	38 919	36 421
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 438	5 380
Rep install utg för köpta tj El	55 860	52 907
Rep install utg för köpta tj Hissar	140 096	49 889
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	825
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	52 453
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	6 361
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	19 394
Rep markytor utg för köpta tj	2 095	32 027
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	6 744	10 679
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	732 063
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	36 508
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	857 850
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	44 279
UH Markytor utg för köpta tj	211 883	0
Fastighetsel	368 320	393 824
Uppvärmning	1 336 633	1 256 047
Vatten	934 571	541 620
Sophämtning	252 345	255 744
Fastighetsförsäkring	104 913	132 257
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	460 356	0
Fastighetsskatt	241 530	241 530
Förbrukningsmaterial	11 212	42 098
Summa driftkostnader	5 392 613	5 922 720



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	9 539 kr/kvm	9 539 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	48	0
Fastighetsel	39	41
Fastighetsförsäkring	11	14
Fastighetsskatt	25	25
Fastighetsskötsel grund	112	110
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	4
Hissbesiktning	2	3
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	5	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep install utg för köpta tj El	6	6
Rep install utg för köpta tj Hissar	15	5
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	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	5
Rep markytor utg för köpta tj	0	3
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	2
Sophämtning	26	27
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	77
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	5
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	0	90
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	22	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	140	132
Vatten	98	57
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Summa driftkostnader	565,32	620,90

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

