



# ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund med säte i Lund org.nr. 769618-9401 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008-06-16. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Paradis 60	2013-05-03	1903

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	65
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 252
<b>Totalt 16 objekt</b>		<b>1 317</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1:or-2st, 2:or-6st, 3:or-2st, 4:or-2st, 6:a-1st,8:a-1st.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Svenheim	Ordförande	2022-08-18	2024-05-20
Charlotte Beskow	Ordförande	2024-05-20	
Björn Arnljots	Ledamot	2022-08-18	
Håkan Danfors	Ledamot	2023-06-21	2024-05-20
Per Rosenberg	Ledamot	2024-05-20	
Dirk Stoppelenburg	Ledamot	2022-04-25	2024-05-20
Lina Särnbratt	Ledamot	2024-05-20	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Bertil Raue på Baker Tilly MLT KB vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Kristina Arnljots och Anders Althin, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +16% per 2025-01-01 är registrerad.

Nya stadgar: På uppdrag utav styrelsen tog HSB, under våren 2024, fram nya stadgar som tar hänsyn till ny lagstiftning. Dessa stadgar presenterades på stämman i maj 2024. Beslut om stadgeändring kräver samtycke från samtliga röstberättigade i föreningen, alternativt att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor. Beslut kunde ej tas på stämman 2024. De kommer att presenteras på nytt för slutligt beslut, på stämman 2025.

Ny styrelse: På stämman 20 maj, 2024 valdes en ny styrelse. Under resterande delen av året har styrelsen satt sig in i föreningens olika avtal och rutiner. Föreningen har ett antal avtal med olika leverantörer: HSB för ekonomisk förvaltning, SBC för fastighetsskötsel, Kraftringen för el och värme, Kone /Dekra för hiss, Icopal för brandskydd osv. Den nya styrelsen har träffat ett flertal av dessa företag för att diskutera arbetet och planera inför framtiden.

Renoveringar: Under verksamhetsåret 2023 påbörjades ett beslutat större underhåll i form av utvändigt målning av fastighetens fönster. Uppdraget visade sig betydligt mer omfattande än vad som projekterats och medförde en försening som ledde till att målningsarbetet måste slutföras under 2024. Under extrastämman i november 2023 beslöts att ta upp ytterligare ett lån om 1 M för att täcka extrakostnaderna. Lånet upptogs i januari 2024.

I perioden mars – juni slutfördes målningsarbetet och slutbesiktigades juni 2024. Alla fakturor är nu betalda. Det som fortlöpande kommer att utgöra en kostnad är räntorna på de två amorteringsfria lån, om 1 M SEK vardera, som togs upp för att finansiera arbetet.

Utöver fönsterrenoveringen har inga större reparationer behövts.

Ekonomisk förvaltning: Sedan 230101 sköts förvaltningen av HSB. Under våren fick föreningen en ny ekonom på HSB. Samarbetet fungerar nu väl. Under hösten fick styrelsen besked av HSB att man snabbt behövde byta bank för in- och utbetalningar. Skälet var det pågående införandet av den globala standarden ISO 20022 för betalningar, vilket påverkar integrationen mellan förvaltare och bank. HSB hade valt att integrera med ett par banker (dock ej SEB) och styrelsen fick välja mellan att flytta transaktionskontot till en av de två banker HSB valt, alternativt att avsluta avtalet med HSB. Styrelsen valde att flytta transaktionskontot till Handelsbanken. Övergången skedde under oktober / november. Lånen såväl som placerade pengar kommer att ligga kvar i SEB tills vidare.

Ekonomi och medlemsavgifter: Budgetprocessen inleddes i oktober. HSBs analyserade 2024 års intäkter/kostnader, samt aviserade prisökningar hos leverantörer och presenterade ett budgetförslag samt rekommenderade en höjning. Efter att ha granskat HSBs siffror och diskuterat internt beslöt styrelsen att höja medlemsavgifterna med 16% från 250101.

Underhållsplan: Styrelsen har gått igenom den befintliga planen från 2019.

Under året har besiktning/ service gjorts enligt nedanstående

Kraftringen: service av fjärrvärme /varmvattenanläggningen 2 ggr per år (mars sept)

ICOPAL: besiktning av röklucka, rökgångar och brandsläckare 1 gång per år (aug)

Kone: service av hiss 2 ggr per år (aug, dec)

Dekra: inspektion av hiss och nød telefon 1 gång per år (mars)

Spolning dagvattenledningarna 1 gång per år (juli)

Arbete med uppdatering skall fortsätta under 2025.

#### Sedan föreningen startade har följande större arbeten genomförts:

En genomgripande fönsterrenovering genomfördes under 2023/2024

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

Inga större arbeten planeras de närmaste 5 åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (nr 7 och nr 8) .

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-65	-1 111	-14	31
Skuldsättning, kr/kvm	8 937	8 178	7 418	7 418
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 401	8 602	7 804	7 804
Räntekänslighet, %	15	16	18	18
Energikostnad, kr/kvm	275	250	246	249
Årsavgifter, kr/kvm	629	529	446	431
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	72	68	70
Totala intäkter, kr/kvm	853	704	625	590
Nettoomsättning, tkr	1 104	912	811	777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 030	-2 497	-550	-490
Soliditet, %	80	81	84	84

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de ökade kostnaderna för fönsterprojektet, vilka delvis fakturerades 2024. De ökade räntekostnader som är en effekt av finansieringen av fönsterprojektet kompenseras med de beslutade höjningarna på avgifter och hyror.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	56 530 000	0	0	56 530 000
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>56 530 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 530 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 040 832	-2 496 542	0	-6 537 375
Årets resultat, kr	-2 496 542	2 496 542	-1 030 194	-1 030 194
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 537 374</b>	<b>0</b>	<b>-1 030 194</b>	<b>-7 567 569</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 992 626</b>	<b>0</b>	<b>-1 030 194</b>	<b>48 962 431</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 529 696 kr samt ianspråktagande skett med 529 696 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 537 375
Årets resultat, kr	-1 030 194
Reservation till underhållsfond, kr	-529 696
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	529 696
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 567 569</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 567 569</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 103 618	912 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 250	14 757
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 122 867</b>	<b>927 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 077 253	-2 488 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 208	-156 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-531 915	-531 915
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 731 377</b>	<b>-3 177 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-608 510</b>	<b>-2 250 387</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 952	15 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 636	-262 098
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-421 684</b>	<b>-246 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 030 194</b>	<b>-2 496 542</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 030 194</b>	<b>-2 496 542</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 030 194</b>	<b>-2 496 542</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 60 451 670 60 983 585

*Summa Materiella anläggningstillgångar***60 451 670 60 983 585**

### Summa Anläggningstillgångar

**60 451 670 60 983 585**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

117 64 409

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 11 856 35 155

*Summa Kortfristiga fordringar***11 973 99 564**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 9 558 133 738 403

*Summa Kassa och bank***558 133 738 403**

### Summa Omsättningstillgångar

**570 106 837 967**

### Summa Tillgångar

**61 021 775 61 821 551**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 530 000	56 530 000
Fond för yttre underhåll	0	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>56 530 000</b>	<b>56 530 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 537 375	-4 040 832
Årets resultat	-1 030 194	-2 496 542
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 567 568</b>	<b>-6 537 375</b>

### Summa Eget kapital

**48 962 432**      **49 992 625**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 770 000	10 770 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>7 770 000</b>	<b>10 770 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 000 000	0
Leverantörsskulder		51 486	825 744
Skatteskulder	Not 11	35 640	40 066
Övriga kortfristiga skulder		0	57 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	202 218	135 647
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 289 344</b>	<b>1 058 926</b>

### Summa Skulder

**12 059 344**      **11 828 926**

### Summa Eget kapital och skulder

**61 021 775**      **61 821 551**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -608 510 -2 250 388

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 531 915 531 915

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**531 915 531 915**

Erhållen ränta 20 952 15 943

Erlagd ränta -434 612 -262 098

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-490 255 -1 964 627**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 87 591 -46 944

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -777 606 767 926

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-690 015 720 982**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-1 180 270 -1 243 645**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 1 000 000 1 000 000

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**1 000 000 1 000 000**

## **Årets kassaflöde**

**-180 270 -243 645**

**Likvida medel vid årets början 738 403 982 048**

**Likvida medel vid årets slut 558 133 738 403**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar:

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	787 512	662 844
Hyror lokaler	312 188	241 494
Övriga primära intäkter	3 918	8 018
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 103 618</b>	<b>912 356</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 103 618</b>	<b>912 356</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 595	7 257
	Övriga sekundära intäkter	15 655	7 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>19 250</b>	<b>14 757</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-108 083	-102 307
	Snö och halk-bekämpning	-25 153	-19 596
	Reparationer	-31 880	-1 383 140
	Planerat underhåll	-412 696	-502 000
	El	-48 241	-38 428
	Uppvärmning	-288 110	-266 082
	Vatten	-25 604	-24 435
	Sophämtning	-48 480	-51 181
	Fastighetsförsäkring	-27 797	-15 675
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-17 820	-22 246
	Förvaltningsavtalskostnader	-40 855	-48 006
	Övriga driftkostnader	-2 534	-14 589
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 077 253</b>	<b>-2 487 685</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-23 163	-5 865
	Extern revision	-39 625	-21 250
	Konsultkostnader	-46 250	-118 750
	Föreningsverksamhet	-675	-400
	Övriga förvaltningskostnader	-12 496	-11 635
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-122 208</b>	<b>-157 900</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-531 915	-531 915
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-531 915</b>	<b>-531 915</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 191 414	53 191 414
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 144 838	13 144 838
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 336 252</b>	<b>66 336 252</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 352 667	-4 820 752
	Årets avskrivningar	-531 915	-531 915
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 884 582</b>	<b>-5 352 667</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 451 670</b>	<b>60 983 585</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 167 000	1 167 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	615 000	615 000
	<b>Summa</b>	<b>48 182 000</b>	<b>48 182 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	11 856	11 197
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 958
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>11 856</b>	<b>35 155</b>
Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	193 064	530 639
	Bankkonto 2	11 746	7 763
	Bankkonto 3	0	200 000
	Bankkonto 4	317 864	0
	Bankkonto 10	35 458	0
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>558 133</b>	<b>738 403</b>



Lund enligt elektronisk signering

Charlotte Beskow  
Ordförande

Lina Särnbratt

Per Rosenberg

Björn Arnljots

-----

-----

-----

-----

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bertil Raue  
Auktoriserad revisor

-----



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Paradiset i Lund  
Org.nr. 769618-9401

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paradiset i Lund för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paradiset i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bertil Raue

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHARLOTTE BESKOW**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:29:27



**LINA SÄRNBRATT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:13:01



**PER ROSENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:52:43



**BJÖRN ARNLJOTS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:46:28



**BERTIL RAUE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:14:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERTIL RAUE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:17:25



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.