20260521109782

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund med säte i Lund org.nr. 769618-9401 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2025-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund 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. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	65
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 252
Totalt 16 objekt		**1 317**

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.
Charlotte Beskow	Ordförande	2024-05-20	
Björn Arnljots	Ledamot	2022-12-06	2025-05-20
Per Rosenberg	Ledamot	2024-05-20	
Lina Särnbratt	Ledamot	2024-05-20	
Amanda Björk Anastassov	Ledamot	2025-05-20	

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

20260521109783

Revisorer har varit: Morgan Nilsson med Carl Fagergren som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Angela Noel och Dirk Stoppelenburg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +16%.

Ekonomi och medlemsavgifter: Budgetprocessen inleddes i oktober. Efter att ha granskat HSBs siffror och diskuterat internt beslöt styrelsen att höja medlemsavgifterna med 3% från 260101.

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 kunde ej tas på stämman 2024. De presenterades och antogs på stämman 20 maj, 2025.

Styrelsen har fortsatt arbetet med detaljerad uppföljning av leverantörer och avtal.
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. Arbetet löper på. Hiss, brandinspektion och OVK utförs enligt plan

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 nödtelefon 1 gång per år (mars)

Sex lägenheter i föreningen är utrustade med kakelugn. Lägenhetsinnehavarna är ansvariga för att dessa sköts. Fyra st är aktiva. Under 2025 besiktigades dessa fyra.
Nästa besiktning skall ske om sex år.

Styrelsen lät ta fram en ny underhållsplan 2025 och sträcker sig 20 år fram i tiden.
- En första åtgärd var installation av miljöbelysning i samtliga gemensamma utrymmen i slutet på året. Påverkan på elåtgång förväntas bli synlig 2026.
- Vidare har tätningsarbeten utförts på taket under oktober (skarvar, skruvhål mm vars tätning slits med tiden).
- Förebyggande underhåll av hisslinor genom smörjning
- Spolning dagvattenledningarna 1 gång per år (okt)

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större arbeten genomförts:
En genomgripande fönsterrenovering genomfördes under 2023/2024
Installation av miljöbelysning genomfördes i samtliga gemensamma utrymmen i slutet på året. Påverkan på elåtgång förväntas 2026.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
I oktober 2025 upptäcktes ett fel på värmesystemet som i sin tur ledde till att man upptäckt ett problem med VVS systemet. Felet i värmesystemet är åtgärdat och styrelsen är färd med att vidta åtgärder för VVS systemet. Detta beräknas vara klart under 2026 men kommer att innebära en avgiftshöjning.

20260521097784

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	27	-65	-1 111	-14	31
Skuldsättning, kr/kvm	8 937	8 937	8 178	7 418	7 418
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 401	9 401	8 602	7 804	7 804
Räntekänslighet, %	13	15	16	18	18
Energikostnad, kr/kvm	310	275	250	246	249
Årsavgifter, kr/kvm	730	629	529	446	431
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	70	72	68	70
Totala intäkter, kr/kvm	974	853	704	625	590
Nettoomsättning, tkr	1 231	1 104	912	811	777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-549	-1 030	-2 497	-550	-490
Soliditet, %	80	80	81	84	84

Upplysningar vid förlust

Utöver avskrivningarna, vilka förklarar större delen av underskottet, tidigarelades installation av miljöbelysning till 2025 pga att det då kunde genomföras till en lägre kostnad. Totalt är resultatet ändå något bättre än budget, främst på grund av lägre kostnader för värme pga lägre förbrukning än tidigare år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% höjning från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Dokument-ID 09222115557577193251 Signerat CB, LS, ABA, PR, MN

20260521109785

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	56 530 000	0	0	56 530 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	63 378	63 378
S:a bundet eget kapital, kr	**56 530 000**	**0**	**63 378**	**56 593 378**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 537 375	-1 030 194	-63 378	-7 630 946
Årets resultat, kr	-1 030 194	1 030 194	-549 387	-549 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-7 567 569**	**0**	**-612 765**	**-8 180 333**
S:a eget kapital, kr	**48 962 431**	**0**	**-549 387**	**48 413 045**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 622 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	-7 567 568
Årets resultat, kr	-549 387
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 622
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-8 180 333**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-8 180 333**

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

20260521109786

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 231 357	1 103 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 972	19 250
Summa Rörelseintäkter		**1 244 329**	**1 122 867**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-806 379	-1 077 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 771	-122 209
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-531 915	-531 915
Summa Rörelsekostnader		**-1 373 065**	**-1 731 377**
Rörelseresultat		**-128 736**	**-608 510**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 605	20 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 255	-442 636
Summa Finansiella poster		**-420 651**	**-421 684**
Resultat efter finansiella poster		**-549 387**	**-1 030 194**
Resultat före skatt		**-549 387**	**-1 030 194**
Årets resultat		**-549 387**	**-1 030 194**

Dokument-ID 09222115557577193251 Signerat CB, LS, ABA, PR, MN

20260521109787

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	59 919 755	60 451 670
Summa Materiella anläggningstillgångar		**59 919 755**	**60 451 670**
Summa Anläggningstillgångar		**59 919 755**	**60 451 670**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	69 599	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	20 697	11 856
Summa Kortfristiga fordringar		**90 296**	**11 973**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	495 012	558 133
Summa Kassa och bank		**495 012**	**558 133**
Summa Omsättningstillgångar		**585 308**	**570 106**
Summa Tillgångar		**60 505 063**	**61 021 775**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 530 000	56 530 000
Fond för yttre underhåll		63 378	0
Summa Bundet eget kapital		**56 593 378**	**56 530 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 630 946	-6 537 375
Årets resultat		-549 387	-1 030 194
Summa Ansamlad förlust		**-8 180 333**	**-7 567 568**
Summa Eget kapital		**48 413 045**	**48 962 432**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 000 000	7 770 000
Summa Långfristiga skulder		**3 000 000**	**7 770 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 770 000	4 000 000
Leverantörsskulder		60 493	51 486
Skatteskulder	Not 12	18 085	35 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	45 276	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	198 164	202 218
Summa Kortfristiga skulder		**9 092 018**	**4 289 344**
Summa Skulder		**12 092 018**	**12 059 344**
Summa Eget kapital och skulder		**60 505 063**	**61 021 775**

20260521109788

20260521097789

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-128 736	-608 510
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	7 277	20 952
Erlagd ränta	-428 404	-434 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-17 948**	**-490 255**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-77 996	87 591
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 823	-777 606
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-45 173**	**-690 015**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-63 121**	**-1 180 270**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	1 000 000
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**1 000 000**
Årets kassaflöde	**-63 121**	**-180 270**
Likvida medel vid årets början	**558 133**	**738 403**
Likvida medel vid årets slut	**495 012**	**558 133**

Dokument-ID 09222115557577193251 Signerat CB, LS, ABA, PR, MN

20260521109790

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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

20260521109791

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	913 548	787 512
Hyror lokaler	317 100	312 188
Övriga primära intäkter	709	3 918
Summa Bruttoomsättning	**1 231 357**	**1 103 618**
Summa Nettoomsättning	**1 231 357**	**1 103 618**

Hyror lokaler avser både affärslokaler om 181.116 kr och hyra av tak för antenner om 135.984 kr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	3 595
Övriga sekundära intäkter	12 972	15 655
Summa Övriga rörelseintäkter	**12 972**	**19 250**

20260521109792

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-175 600	-148 937
	Snö och halk-bekämpning	-21 696	-25 153
	Reparationer	-95 950	-31 880
	Planerat underhåll	-53 623	-412 697
	El	-53 110	-48 241
	Uppvärmning	-311 074	-288 110
	Vatten	-44 413	-25 604
	Sophämtning	-44 703	-48 480
	Fastighetsförsäkring	-22 041	-27 797
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-16 600	-17 820
	Övriga driftkostnader	32 429	-2 534
	Summa Driftskostnader	**-806 379**	**-1 077 253**

Övriga driftskostnader innehåller återbetalning av moms från 2023 om 37 886 kr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-3 381	-23 163
	Extern revision	-30 313	-39 625
	Konsultkostnader	0	-46 250
	Föreningsverksamhet	0	-675
	Övriga förvaltningskostnader	-1 077	-12 496
	Summa Övriga externa kostnader	**-34 771**	**-122 209**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-531 915	-531 915
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-531 915**	**-531 915**

20260521097 93

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 191 414	53 191 414
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 144 838	13 144 838
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**66 336 252**	**66 336 252**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 884 582	-5 352 667
	Årets avskrivningar	-531 915	-531 915
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 416 497**	**-5 884 582**
	Utgående redovisat värde	**59 919 755**	**60 451 670**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 142 000	1 167 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	518 000	615 000
Summa	**49 060 000**	**48 182 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**13 500 000**	**13 500 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	69 599	117
	Summa Övriga fordringar	**69 599**	**117**

Övriga fordringar avser dubbla räntebetalningar för december. Beloppet har återförts i januari 2026.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	20 370	11 856
	Upplupna ränteintäkter	327	0
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**20 697**	**11 856**

20260521109794

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	170 383	193 064
	Bankkonto 2	0	11 746
	Bankkonto 4	324 612	317 864
	Bankkonto 10	17	35 458
	Summa Kassa och bank	**495 012**	**558 133**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	3,79%	2026-05-28	3 770 000	0
SEB	2,86%	2028-05-28	3 000 000	0
SEB	3,79%	2026-05-28	3 000 000	0
SEB	4,71%	2026-10-28	1 000 000	0
SEB	2,78%	2026-01-28	1 000 000	0
			11 770 000	**0**

Långfristig del	3 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 770 000
Kortfristig del	8 770 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	18 085	35 640
	Summa Skatteskulder	**18 085**	**35 640**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	45 276	0
	Summa Övriga skulder	**45 276**	**0**

20260521109795

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	105 266	113 615
Upplupna räntekostnader	7 875	8 024
Övriga upplupna kostnader	85 023	80 579
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**198 164**	**202 218**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-29.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

20260521097796

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund, org.nr. 769618-9401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 lakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

20260521109797

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

20260521109798

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Charlotte Beskow
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:10:52

Lina Särnbratt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:37:00

Amanda Björk Anastassov
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:49:42

Per Rosenberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 23:48:19

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:17:22

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:17:03

20260521109799

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.