

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paradiset 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Paradiset 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1986.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Paradiset 1 i Jönköping. Fastigheten består av 8 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad till återanskaffningsvärde hos Trygg-Hansa.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
4	3	68,9-87,5
4	2	62,5-62,9

Total bostadsyta är 563,7 m².

Till fastigheten hör en gemensam trädgård där medlemmarna ansvarar för skötseln enligt av styrelsen uppgjort schema. Källarutrymmet innehåller tvättstuga med torkrum, bastu med dusch, toalett, cykelförråd samt 8 källarförråd.

Föreningen är ansluten till Com Hem/Tele2 kabel-tv och bredband.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Överlåtelse

Under året har tre överlåtelse skett.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-01-16:

Amanda Sjöland	Styrelseordförande
Julia Lindster	Ledamot
Frida Westerberg	Ledamot
Pontus Möller	Suppleant

Under året har det hållits sju protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Pia Stenlund
Katariina Hyttinen

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativ två ledamöter i förening.
Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det underhåll utfört som fodrats för att hålla fastigheten i fullgott skick, bland annat har en entrétrappa renoverats och renovering av källaren har inletts.

Underhåll

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planering av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2038. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	449	443	431	409
Resultat efter finansiella poster	-95	-128	25	5
Soliditet (%)	18,4	21,4	24,2	23,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	796	786	764	725
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,4	99,8	98,4	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 215	4 106	4 191	4 191
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 215	4 106	4 191	4 191
Räntekänslighet (%)	5,3	5,2	5,5	5,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	107	225	226
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	261	251	261

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt ett negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad och det negativa kassaflödet beror bland annat på utfört underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	490 000	289 592	0	-128 118	651 474
stämmobeslut		-128 118		128 118	0
Årets resultat				-94 783	-94 783
Belopp vid årets utgång	490 000	161 474	0	-94 783	556 691

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-94 783
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-157 756
i ny räkning överföres	62 973
	-94 783

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	448 881	443 340
Övriga rörelseintäkter		2 750	1 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		451 631	444 340
Fastighetskostnader			
Drifts- och administrationskostnader	3	-388 988	-368 577
Avskrivningar av byggnader och inventarier		-73 011	-73 011
Summa rörelsekostnader		-461 999	-441 588
Rörelseresultat		-10 368	2 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 173	-23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 588	-130 847
Summa finansiella poster		-84 415	-130 870
Resultat efter finansiella poster		-94 783	-128 118
Resultat före skatt		-94 783	-128 118
Årets resultat		-94 783	-128 118

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 720 490	2 793 501
Summa materiella anläggningstillgångar		2 720 490	2 793 501
Summa anläggningstillgångar		2 720 490	2 793 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350	0
Summa kortfristiga fordringar		356	1
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		300 155	256 850
Summa kassa och bank		300 155	256 850
Summa omsättningstillgångar		300 511	256 851
SUMMA TILLGÅNGAR		3 021 001	3 050 352

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		161 474	289 592
Summa bundet eget kapital		651 474	779 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-94 783	-128 118
Summa fritt eget kapital		-94 783	-128 118
Summa eget kapital		556 691	651 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	2 328 031	2 266 855
Summa långfristiga skulder		2 328 031	2 266 855
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		47 720	47 720
Skatteskulder		26 832	25 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 727	58 552
Summa kortfristiga skulder		136 279	132 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	3 021 001	3 050 352

Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-94 783	-128 118
Justeringar för avskrivningar	73 011	73 011

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-21 772 -55 107

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-355	11 375
Förändring av kortfristiga skulder	4 256	9 411

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-17 871 -34 321

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	108 896	0
Amortering av lån	-47 720	-47 720

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

61 176 -47 720

Årets kassaflöde

43 305 -82 041

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 256 850 338 891

Likvida medel vid årets slut

300 155 256 850

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Byggnader	50
Kakelugnar	25
Ventilation	10
Inventarier	5

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Årsavgifter bostäder	448 881	443 340
	448 881	443 340

Not 3 Drifts- och administrationskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
El och värme	129 884	141 705
Vatten och avlopp	25 687	5 622
Sophämtning	11 260	29 441
Reparation och underhåll av fastighet	157 756	115 566
Fastighetsavgift	13 792	13 039
Kabel-TV	16 417	16 166
Fastighetsförsäkring	14 478	15 940
Övriga förvaltningskostnader	19 714	31 098
	388 988	368 577

Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 728 007	4 728 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 728 007	4 728 007
Ingående avskrivningar	-1 934 506	-1 861 495
Årets avskrivningar	-73 011	-73 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 007 517	-1 934 506
Utgående redovisat värde	2 720 490	2 793 501
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	3 339 000	3 630 000
	14 139 000	10 630 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%		2025-08-31	2024-08-31
Swedbank	3,238	Rörligt	2 375 751	2 314 575
			2 375 751	2 314 575
Kortfristig del av långfristig skuld (amortering nästa år)			47 720	92 640

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	3 954 000	3 954 000
	3 954 000	3 954 000

Jönköping

2026-02-04

Amanda Sjöland
Ordförande

Julia Lindster

Frida Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Katarina Hyttinen
Revisor

Pia Stenlund
Revisor