

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

BRF Paradiset
Org nr: 732400-1879



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Paradiset

Datum Tisdagen den 9 februari 2021

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämmoordförande
- D) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
- T) Stämmans avslutande

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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Paradiset får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 visar ett överskott på 78 739 kr men hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 330 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 1 143 927 kr visar resultatet ett underskott på 107 334 kr.

Underskottet beror bl a på att posterna obligatorisk ventilationskontroll (OVK), 57 400 kr och energideklaration, 37 500 kr under not 4 var inte upptagna i budgeten. Kostnaderna för uppvärmning och el samt räntekostnaderna för fastighetslånen blev dock lägre än budget.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 424% till 352%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 121 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 200 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 62 500 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 500 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen köper fastighetsskötsel och vicevårdsskap 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, vicevård
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakning, ventilation och värme, trygghetsjour)
Schindler hiss AB, Salwens	Hissar
Telia	Kabel-TV, bredband o telefoni
Kalmar Energi	El

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 106 tkr och planerat underhåll för 1 144 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 29 779 957 för det närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 977 996 kr (312,19 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 330 000 kr (139,42 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stam-och badrumsrenovering	1992/1993	
Fönsterbyte	1992/1993	
Termostater och rumsgivare	2015/2016	
Byte av armaturer i allmänna utrymmen.	2018/2019	

Årets utförda underhåll/installationer	
Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	58 625
Installationer	502 343
Fasader, dörrar	161 825
Markytor	421 134
Byte låssystem (skrivs av på 10 år med början nästa verksamhetsår)	1 615 000

Planerat underhåll		
	År	Kommentar
Renovering av hissar.		

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	2021
Sven-Olof Strandberg	Ledamot	2021
Gunilla Persson	Sekreterare	2021
Göte Dunsäter	Ledamot	2022
Doris Carlsson	Ledamot	2022
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irene Lundh	Suppleant	2021
Lars-Ove Rundberg	Suppleant	2022
Johan Ekelund	Suppleant	2022
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Evy Annér	Föreningsvald revisor
Staffan Borg	Föreningsvald revisor
Hans Johansson	Revisorssuppleant

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %.

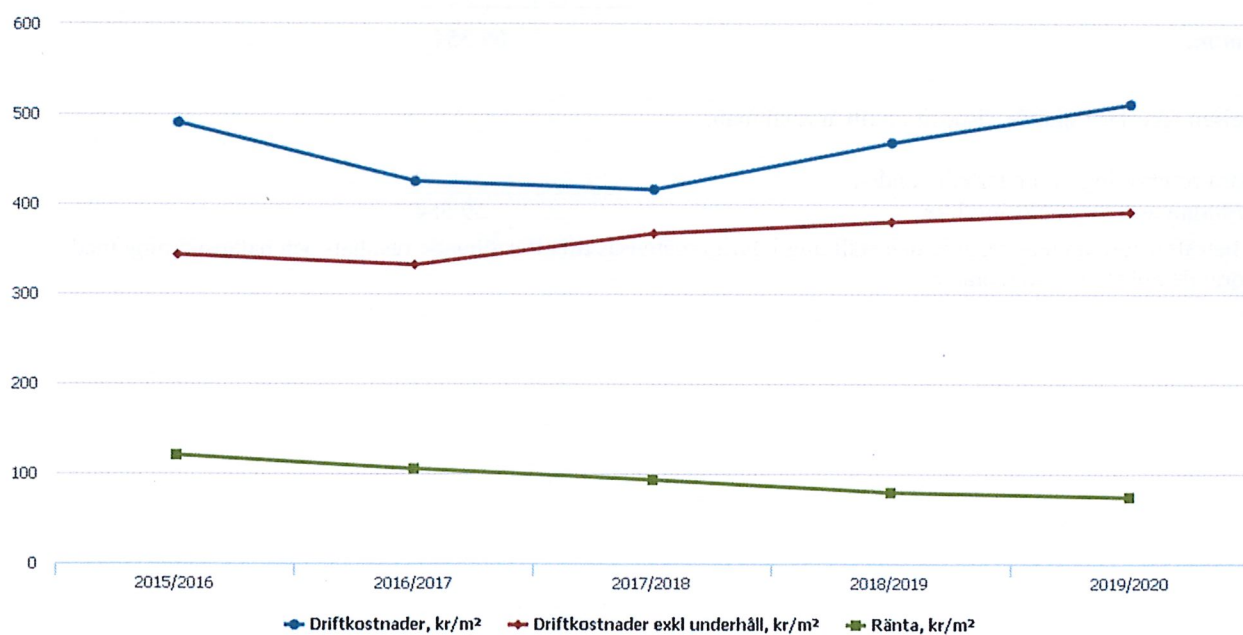
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2020-10-01. Garagen höjs med 100 kr per månad och p-platserna med 40 kr per månad från samma datum.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 770	7 750	7 611	7 511	7 503
Resultat efter finansiella poster	79	483	889	501	-122
Årets resultat	79	483	889	501	-122
Resultat exklusive avskrivningar	1 200	1 607	2 013	1 625	1 002
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-130	277	753	495	2
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	139	139	132	116	105
Balansomslutning	49 629	50 312	50 785	50 621	50 788
Soliditet %	22	22	21	18	18
Likviditet %	352	424	378	336	315
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	791	791	777	766	750
Driftkostnader, kr/m ²	511	468	416	425	490
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	391	380	367	332	343
Ränta, kr/m ²	74	79	93	105	120
Underhållsfond, kr/m ²	1 087	1 067	1 005	897	842
Lån, kr/m ²	3 915	3 913	4 005	4 184	4 180
Genomsnittsränta	1,91	1,95	2,30	2,53	2,83



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	548 580	0	0	10 181 146	-315 996	482 885
Disposition enl. årsstämmobeslut					482 885	-482 885
Reservering underhållsfond				1 330 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 143 927		
Förändring av underhållsfond	0	0			-186 073	
Årets resultat						78 739
Vid årets slut	548 580	0	0	10 367 219	-19 184	78 739

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	166 889
Årets resultat	78 739
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 143 927
Summa	59 554

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	59 554

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 769 688	7 750 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 392	60 022
Summa rörelseintäkter		7 896 080	7 810 133
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 932 420	-5 409 140
Personalkostnader	Not 6	-81 315	-74 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 120 898	-1 124 057
Summa rörelsekostnader		-7 134 633	-6 607 413
Rörelseresultat		761 447	1 202 720
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 383	23 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-708 091	-753 257
Summa finansiella poster		-682 708	-719 835
Resultat efter finansiella poster		78 739	482 885
Årets resultat		78 739	482 885

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 239 162	41 360 060
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 615 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 854 162	41 360 060
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		41 954 162	41 460 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	26 417	3 292
Övriga fordringar	Not 15	61 406	61 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	133 632	134 301
Summa kortfristiga fordringar		221 455	198 999
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 452 960	8 652 964
Summa kassa och bank		7 452 960	8 652 964
Summa omsättningstillgångar		7 674 416	8 851 962
Summa tillgångar		49 628 578	50 312 022

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	548 580	548 580
Fond för yttre underhåll	10 367 219	10 181 146
Summa bundet eget kapital	10 915 799	10 729 726
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-19 184	-315 996
Årets resultat	78 739	482 885
Summa fritt eget kapital	59 554	166 889
Summa eget kapital	10 975 354	10 896 615
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 679 368
Summa långfristiga skulder	27 679 368	37 328 301
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 669 461
Leverantörsskulder	Not 19	216 029
Skatteskulder	Not 20	51 302
Övriga skulder	Not 21	45 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	991 217
Summa kortfristiga skulder	10 973 856	2 087 106
Summa eget kapital och skulder	49 628 578	50 312 022

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	59
Miljöhus	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 565 664	7 548 784
Hyrer, lokaler	43 068	43 068
Hyrer, garage	91 868	91 332
Hyrer, p-platser	74 040	73 920
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 232	-213
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 720	-6 780
Summa nettoomsättning	7 769 688	7 750 111

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	25 523	33 707
Ersättningar från hyresgäster	20 262	4 046
Öresutj.	-6	-9
Återvunna fordringar	1 070	0
Övriga rörelseintäkter	79 543	22 277
Summa övriga rörelseintäkter	126 392	60 022

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 143 927	-839 571
Reparationer	-106 199	-178 238
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-191 065	-191 000
Försäkringspremier	-99 092	-96 675
Återbäring från Riksbyggen	0	5 900
Obligatoriska besiktningar, hissar	-81 600	-74 897
Energideklaration	-37 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll	-57 400	0
Bevakningskostnader	0	-2 736
Snö- och halkbekämpning	-8 719	-17 025
Övriga fastighetskostnader	-73 125	0
Förbrukningsmaterial	-23 938	-26 872
Rep- och underhåll installationer	-1 956	-2 063
Driftkostnader	-10 255	-10 255
Vatten	-427 737	-422 697
Fastighetsel	-230 781	-241 982
Uppvärmning	-1 216 776	-1 233 470
Sophantering och återvinning	-220 323	-213 593
Fastighetsskötsel	-941 304	-919 825
Summa driftkostnader	-4 871 696	-4 464 999

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-434 602	-423 394
Övriga kostnader	-6 506	-8 678
IT-kostnader	-452 490	-356 440
Arvode, yrkesrevisorer	-15 813	-15 438
Övriga förvaltningskostnader	-21 692	-24 426
Juridiska kostnader	-26 896	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 438	-32 851
Telefon och porto	-8 423	-7 369
Medlems- och föreningsavgifter	-8 415	-9 945
Bankkostnader	-2 450	-2 450
Övriga externa kostnader, vicevärd	-59 999	-60 000
Summa övriga externa kostnader	-1 060 724	-944 141

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga löner	-7 560	0
Styrelsearvoden	-57 950	-55 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 100	-4 200
Övriga kostnadsersättningar	-260	-2 572
Utbildning	0	-3 900
Sociala kostnader	-10 445	-8 144
Summa personalkostnader	-81 315	-74 216

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-66 334	-66 334
Avskrivning Markinventarier	-3	-3 162
Avskrivningar standardförbättringar	-1 054 562	-1 054 562
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 120 898	-1 124 057

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 214	23 604
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 824	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 344	218
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 383	23 822

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-708 091	-753 257
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-708 091	-753 257

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 047 372	-3 981 038
Standardförbättringar	-23 056 477	-22 001 915
Markinventarier	-31 620	-28 458
	-27 135 469	-26 011 411

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-66 334	-66 334
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 054 562	-1 054 562
Årets avskrivning markinventarier	-3	-3 162
	-1 120 899	-1 124 058

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-28 256 368	-27 135 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 239 161	41 360 060
Varav		

Byggnader	40 165 658	41 286 557
Mark	73 503	73 503

Taxeringsvärden

Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	500 000	500 000
Totalt taxeringsvärde	62 500 000	62 500 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 444 000</i>	<i>49 444 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 056 000</i>	<i>13 056 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	205 709	205 709
	205 709	205 709
Årets anskaffningar		
Installationer, nytt låssystem	1 615 000	0
	1 615 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 820 709	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 820 709	205 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-205 709	-205 709
	-205 709	-205 709
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-205 709	-205 709
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 615 000	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
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

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-408	3 292
Kundfordringar	26 825	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 417	3 292

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	61 406	61 406
Summa övriga fordringar	61 406	61 406

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 144	15 742
Förutbetalda försäkringspremier	1 115	1 115
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 085	77 156
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 288	40 288
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 632	134 301

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 540	2 540
Bankmedel	6 379 489	6 755 677
Transaktionskonto	1 070 932	1 894 746
Summa kassa och bank	7 452 960	8 652 964

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	37 348 829	37 328 301
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 669 461	-874 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 679 368	36 454 301

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,62%	2020-10-28	542 473,00	0,00	33 904,00	508 569,00
SWEDBANK	1,67%	2020-11-28	603 555,00	0,00	16 652,00	586 903,00
SWEDBANK	1,91%	2020-12-22	8 294 225,00	0,00	271 944,00	8 022 281,00
SWEDBANK	2,05%	2021-11-25	3 180 227,00	0,00	198 764,00	2 981 463,00
SWEDBANK	1,97%	2023-05-25	12 920 805,00	0,00	156 000,00	12 764 805,00
SWEDBANK	1,40%	2024-06-19	3 172 681,00	0,00	82 944,00	3 110 473,00
SWEDBANK	1,59%	2024-12-20	9 488 335,00	0,00	114 000,00	9 374 335,00
Summa			38 202 301,00	0,00	874 208,00	37 348 829,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 874 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 496 000 kr mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 32 978 829 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	216 029	240 712
Summa leverantörsskulder	216 029	240 712

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	51 302	32 809
Summa skatteskulder	51 302	32 809

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	40 927	43 169
Clearing	4 920	306
Summa övriga skulder	45 847	43 475

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	98 581	95 338
Upplupna elkostnader	16 116	21 157
Upplupna vattenavgifter	34 753	33 574
Upplupna värmekostnader	58 748	57 693
Upplupna kostnader för renhållning	0	36 185
Upplupna styrelsearvoden	64 214	59 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 415	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	109 882	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	600 508	592 510
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	991 217	896 110

Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	60 977 000	60 977 000

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Nybo 2020-11-18
Ort och datum

Birgitta Holmgren
Birgitta Holmgren

Sven-Olof Strandberg
Sven-Olof Strandberg

Gunilla Persson
Gunilla Persson

Doris Carlsson
Doris Carlsson

Göte Dunsäter
Göte Dunsäter

Anne Larsson
Anne Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 december 2020

Franz Lindström
Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Evy Annér
Evy Annér
Förtroendevald revisor
Staffan Borg
Staffan Borg
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Paradiset för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 utfört 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Paradiset för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

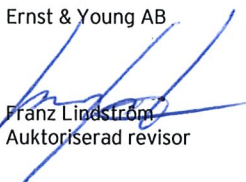
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

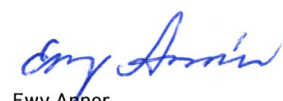
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 19 december 2020

Ernst & Young AB

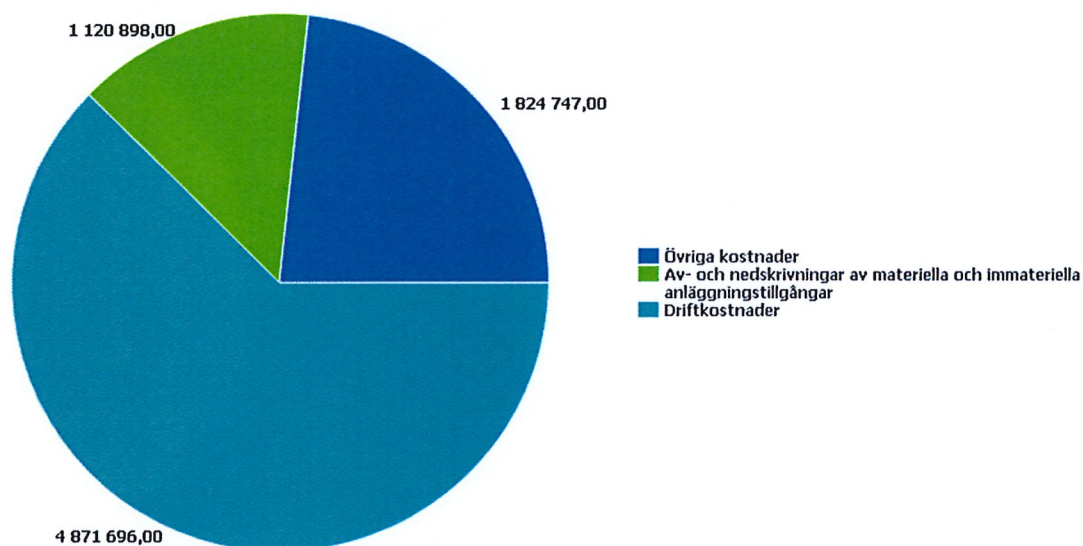

Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Ewy Anner
Förtroendevald revisor


Staffan Borg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 871 696	4 464 999
Övriga externa kostnader	1 060 724	944 141
Personalkostnader	81 315	74 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 120 898	1 124 057
Finansiella poster	682 708	719 835
Summa kostnader	7 817 342	7 327 248



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	941 304	919 825
Rabatt/återbäring från RB	0	-5 900
Energideklaration	37 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	57 400	0
Hissbesiktning	81 600	74 897
Bevakningskostnader jour	0	2 736
Snö- och halkbekämpning	8 719	17 025
Rep bostäder utg för köpta tj	1 836	27 334
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 063	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 989	43 066
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 028	11 436
Rep install utg för köpta tj Ventilation	16 630	6 784
Rep install utg för köpta tj El	3 688	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	515	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	3 438
Rep install utg för köpta tj Låssystem	14 121	358
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	6 965	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	45 364	15 834
Rep markytor utg för köpta tj	0	39 780
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	23 320
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	6 890
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	58 625	0
UH installationer utg för köpta tj El	306 115	443 750
UH installationer utg för köpta tj Hissar	156 826	153 321
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	39 401	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	87 062	242 500
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	74 763	0
UH Markytor utg för köpta tj	421 134	0
Fastighetsel	230 781	241 982
Uppvärmning	1 216 776	1 233 470
Vatten	427 737	422 697
Sophämtning	220 323	213 593
Fastighetsförsäkring	99 092	96 675
Övriga fastighetskostnader	73 125	0
Fastighetsskatt	191 065	191 000
Förbrukningsmaterial	23 938	26 872
Rep och UH av installationer	1 956	2 063
Driftkostnader	10 255	10 255
Summa driftkostnader	4 871 696	4 464 999

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

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

