

Årsredovisning
för
Brf Paradisäppet
769634-5805

Räkenskapsåret
2024

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.

Allmänt om verksamheten

Bolagsverket

Säte

Äkta Förening.

Fastigheten

Fastigheten har år 2020 som värdeår och är befriade ifrån fastighetsskatt de 15 första åren. Föreningen skall därmed börja betala fastighetsavgift för hela fastigheten från och med år 2036.

Försäkring

Styrelsen Sammansättning

Andreas Liljegren	Ordförande
Patrick Åkerblad	Ledamot
Håkan Thurffjell	Ledamot
Anders Andersson	Ledamot
Zoran Pavlov Peters	Suppleant
Anton Gemrud	Suppleant

Johanna Svensson Auktoriserad Revisor/RTJ

Styrelsemöte

Styrelsen har under räkenskapsåret haft en ordinarie föreningsstämma, ett konstitueringsmöte en extra föreningsstämma samt 11 protokollförda styrelsesammanträden.

Föreningens Byggnad

Föreningen har 48 lägenheter i två flerbostadshus med underliggande garage. Total bostadsyta är 3090kvm. Total garageyta är 1098kvm. Garaget ligger i bolaget Granbarr 115 Fast 1 AB. Bil/MC platserna förmedlas och regleras via ett kösystem. Tomtens areal är 2888kvm.

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 18 229 tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 3 755 tkr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten.

Avsättning till underhållsfond görs enligt stadgar med 40 kr / kvadratmeter av lägenhetsarea och lokalarea exklusive garage. Styrelsen skall enligt stadgarna ta fram en underhållsplan inom 7 år från föreningens bildande. Någon underhållsplan är ännu ej upprättad.

Avtal med Leverantörer

Tre Händer AB har enligt ett 4 årigt avtal ansvar för den ekonomiska förvaltningen i föreningen. Avtalet löper tom 2026-10-01, med 6 månaders uppsägning och 1 års förlängning.

HSB Fastighetsförvaltning Göta AB sköter enligt avtal den tekniska förvaltningen/lokalvård i föreningen. Avtalet löper tom 2025-04-30, med 6 månaders uppsägning och 1 års förlängning.

Väsentliga Händelser under Räkenskapsåret

Föreningen har beslutat om nya stadgar på föreningsstämma 23 maj samt extra föreningsstämma 3 oktober.

Stadgarna är vid årsredovisningens upprättande inte registrerade hos bolagsverket.

Under 2024 har föreningen installerat en solcells- och batterianläggning. Total kostnad för denna investering uppgår till 1 010 437 kr och redovisas under posten inventarier, verktyg och maskiner i balansräkningen. Kostnaden skrivs av över 20 år.

Under hösten 2024 har OVK utförts.

Ekonomi

Föreningen beslöt att höja lägenhetsavgiften med 3 % med start 2025-02-01

Planerat underhåll 2025

Under 2025 är målning av fasader inplanerat.

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelse skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut var det 72 st medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 552	2 329	2 172	1 620
Resultat efter fin. poster	-1 232	-1 089	-1 109	-1 089
Soliditet %	79	79	78	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	769	692	654	523
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	91,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 767	9 604	9 921	9 890
Skuldsättning per kvm (kr)	7 206	7 086	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,9	1,1	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	21,4	20,8	21,2	20,9
Energikostnad per kvm boyta (kr)	200	173	160	106
Energikostnad per kvm (kr)	147	127	0	0
Sparande per kvm boyta (kr)	206	248	247	234
Sparande per kvm (kr)	152	183	0	0
Räntekänslighet (%)	12,7	13,9	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa endast för innevarande år.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 700	24 421	247	-2 445	-1 089	113 834
Reservering till yttre fond			124	-124		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 089	1 089	0
Årets resultat					-1 232	-1 232
Belopp vid årets utgång	92 700	24 421	371	-3 658	-1 232	112 602

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 657 305
årets förlust	-1 232 323
	-4 889 628

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	123 600
i ny räkning överföres	-5 013 228
	-4 889 628

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 552 138	2 329 395
Övriga intäkter		0	11 418
		2 552 138	2 340 813
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 081 076	-1 012 548
Övriga kostnader	4	-189 403	-172 179
Personalkostnader	5	-69 036	-61 566
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 869 270	-1 855 892
		-3 208 785	-3 102 185
Rörelseresultat		-656 647	-761 372
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 178	717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 854	-328 064
		-575 676	-327 347
Resultat efter finansiella poster		-1 232 323	-1 088 719
Resultat före skatt		-1 232 323	-1 088 719
Årets resultat		-1 232 323	-1 088 719

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 772 228	142 584 420
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 338 954	349 600
		142 111 182	142 934 020
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		142 161 182	142 984 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200 638	190 638
Övriga fordringar		75 121	971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 236	98 129
		391 995	289 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		721 154	682 777
Summa omsättningstillgångar		1 113 149	972 515
SUMMA TILLGÅNGAR		143 274 331	143 956 535

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 121 000

117 121 000

Fond för yttre underhåll

370 800

247 200

117 491 800

117 368 200

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 657 305

-2 444 985

Årets resultat

-1 232 323

-1 088 719

-4 889 628

-3 533 704

Summa eget kapital

112 602 172

113 834 496

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

10, 11

19 163 875

19 561 025

Summa långfristiga skulder

19 163 875

19 561 025

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

11

11 016 500

10 114 350

Leverantörsskulder

111 042

79 330

Aktuella skatteskulder

23 360

23 360

Övriga skulder

2 832

96 499

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

354 550

247 475

Summa kortfristiga skulder

11 508 284

10 561 014

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 274 331

143 956 535

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 232 323	-1 088 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 869 270	1 855 892
Betald skatt	675	-15 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	637 622	751 939

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-10 000	-190 638
Förändring av kortfristiga fordringar	-92 932	700 120
Förändring av leverantörsskulder	31 712	29 992
Förändring av kortfristiga skulder	13 407	65 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 809	1 356 877

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 046 432	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 046 432	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	900 000	0
Amortering av lån	-395 000	-981 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	505 000	-981 500

Årets kassaflöde	38 377	375 377
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	682 777	307 400
Likvida medel vid årets slut	721 154	682 777

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BRFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter bokförs i den period de avser, oavsett när betalning eller avisering har skett, och har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,83
Inre underhåll	0,83
Stammar	2
Värme	2
El	2,5
Fasad	2
Fönster	2,5
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Hissar	4
Balkonger	4
Övrigt	2
Inventarier, verktyg och installationer	20
Laddstolpsanläggning	10
Solcells- och batterianläggning	5

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga

intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet
Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgift bostäder	2 338 494	2 139 586
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift & andrahanduthyrningsavgift	9 048	9 306
Uthyrning garage	158 000	150 000
Övriga intäkter	8 160	30 503
Intäkter el enligt individuell mätning	38 436	0
	2 552 138	2 329 395

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten samt en grundavgift för fiber.
Sedan november 2024 debiteras medlemmarna för elförbrukning enligt individuell mätning.
Medlemmarna har egna abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	109 851	68 659
Värme	301 865	280 472
Vatten och avlopp	205 120	181 497
Städning och renhållning	99 623	98 580
Reparation och underhåll av fastighet	79 312	100 468
Fastighetsskötsel	227 657	230 023
Fastighetsförsäkringspremier	45 968	41 169
Fastighetsskatt	11 680	11 680
	1 081 076	1 012 548

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
IT	22 952	23 062
Ersättning till revisor	16 750	15 938
Ekonomisk förvaltning	113 429	113 650
Övriga förvaltningskostnader	36 272	19 529
	189 403	172 179

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	53 500	48 300
Sociala avgifter	15 536	13 266
	69 036	61 566
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 036	61 566

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 021 000	148 021 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 021 000	148 021 000
Ingående avskrivningar	-5 436 580	-3 624 388
Årets avskrivningar	-1 812 192	-1 812 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 248 772	-5 436 580
Utgående redovisat värde	140 772 228	142 584 420
Bokfört värde mark	24 742 500	24 742 500
	24 742 500	24 742 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 000	437 000
Inköp	1 046 432	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 483 432	437 000
Ingående avskrivningar	-87 400	-43 700
Årets avskrivningar	-57 108	-43 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 508	-87 400
Utgående redovisat värde	1 338 924	349 600

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30 180 375 kronor (29 675 375 konor föregående år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 163 875	19 561 025
	19 163 875	19 561 025
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 016 500	10 114 350
	11 016 500	10 114 350

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 409742	1,00	2026-03-30	10 317 000	10 317 000
Stadshypotek 409743	0,79	2024-03-30	0	9 741 250
Stadshypotek 409744	1,40	2029-03-30	9 156 375	9 465 875
Stadshypotek 524467	3,35	2025-06-30	88 250	151 250
Stadshypotek 670187	3,90	2025-01-02	9 741 250	0
Stadshypotek 698400	3,80	2025-01-14	877 500	0
			30 180 375	29 675 375
Kortfristig del av långfristig skuld			11 016 500	10 114 350

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 462 500 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 950 000	30 950 000
	30 950 000	30 950 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Liljegren
Ordförande

Patrick Åkerblad

Anders Andersson

Håkan Thurfjell

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pär Andreas Liljegren

Styrelseledamot

Serienummer: 938cea6c2d3733[...]c530a546ac34f

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-29 15:57:55 UTC



PATRICK ÅKERBLAD

Styrelseledamot

Serienummer: 997a025895510c[...]46fef53f3a240

IP: 95.194.xxx.xxx

2025-04-29 16:05:46 UTC



HÅKAN THURFJELL

Styrelseledamot

Serienummer: 20c4bbfc60d643[...]c553935ac5a39

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-04-29 16:16:33 UTC



DAN ANDERS ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 823ebab90a794b[...]8710331706a33

IP: 94.103.xxx.xxx

2025-04-30 13:59:55 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-04-30 14:11:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.