

Årsredovisning
för
Brf Paradisäppet
769634-5805

Räkenskapsåret
2025

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

Föreningen registrerades 2017-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-14 och nuvarande stadgar 2025-06-02.

Säte

Föreningen har säte i Varbergs kommun.

Äkta Förening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 48 lägenheter om totalt 3090 kvm.

Föreningen betalar fastighetsskatt för garaget vilken för 2025 uppgår till 8 130 kr.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa med förnyat avtal 2025-11-01.

Styrelsen Sammansättning

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2025-05-22 haft följande sammansättning:

Andreas Liljegren	Ordförande
Anders Andersson	Ledamot
Håkan Thurfjell	Ledamot
Zoran Pavlov Peters	Ledamot
Conrad Granhamn	Suppleant
Håkan Friberg	Suppleant

Johanna Svensson Auktoriserad Revisor/RTJ

Styrelsemöte

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

Föreningens Byggnad

Föreningen har 48 lägenheter i två flerbostadshus med underliggande garage. Total bostadsyta är 3090kvm. Total garageyta är 1098 kvm. 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 är enligt stadgar minst 40 kr / kvadratmeter av lägenhetsarea och lokalarea exklusive garage, totalt 123 600 kr. Styrelsen föreslår nu att höja avsättningen till 140 000 kr vilket motsvarar ca 45 kr / kvadratmeter av lägenhetsarean. Styrelsen skall enligt stadgarna ta fram en underhållsplan inom 7 år från föreningens bildande och arbetet med detta har startats under 2025.

Avtal med Leverantörer

Tre Händer AB har enligt ett 4 årigt avtal ansvar för den ekonomiska förvaltningen i föreningen. Avtalet löper tom 2026-12-31, med 6 månaders uppsägning och 1 års förlängning. HSB Fastighetsförvaltning Göta AB sköter enligt avtal den tekniska förvaltningen/lokalvård i föreningen. Avtalet löper tom 2028-04-30, med 6 månaders uppsägning och 1 års förlängning. RC Hiss AB är kontrakterade för service av föreningens hissar.

Väsentliga Händelser under Räkenskapsåret

Föreningen antog nya stadgar under föregående räkenskapsår. Dessa har blivit registrerade hos bolagsverket den 2 juni 2025

Styrelsen har förhandlat ett kollektivt fiberavtal med Mediateknik i Varberg AB för föreningens medlemmar.

Under räkenskapsåret har styrelsen påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan. Arbetet fortskrider under 2026.

Under 2025 har det utförts målningsarbete på altanfasader på våning 6 och 7 samt så har det bytts till fuktsäkrade stommar och ny trall på öppna balkongar på våning 6. Dessa arbeten har varit garantiarbeten och har därmed inte bekostats föreningen.

Ekonomi

Föreningen beslöt att höja lägenhetsavgiften med 9,5 % med start 2026-01-01

Planerat underhåll 2026

Inget väsentligt underhåll är planerat under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut var det 72 st medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 828	2 552	2 329	2 172	1 620
Resultat efter fin. poster	-1 171	-1 232	-1 089	-1 109	-1 089
Soliditet %	79	79	79	78	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	854	769	692	654	523
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	93,0	91,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 609	9 767	9 604	9 921	9 890
Skuldsättning per kvm (kr)	7 090	7 206	7 086	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,9	1,9	1,1	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	21,4	21,4	20,8	21,2	20,9
Energikostnad per kvm boyta (kr)	260	200	173	160	106
Energikostnad per kvm (kr)	192	147	127	0	0
Sparande per kvm boyta (kr)	241	206	248	247	234
Sparande per kvm (kr)	178	152	183	0	0
Räntekänslighet (%)	11,2	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	371	-3 657	-1 232	112 602
Reservering till yttre fond			124	-124		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 232	1 232	0
Årets resultat					-1 171	-1 171
Belopp vid årets utgång	92 700	24 421	495	-5 013	-1 171	111 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 013 228
årets förlust	-1 170 925
	-6 184 153

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	140 000
i ny räkning överföres	-6 324 153
	-6 184 153

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 828 459	2 552 138
Övriga intäkter		16 896	0
		2 845 355	2 552 138
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 250 643	-1 081 076
Övriga kostnader	4	-241 812	-189 403
Personalkostnader	5	-61 142	-69 036
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 913 613	-1 869 270
		-3 467 210	-3 208 785
Rörelseresultat		-621 855	-656 647
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 693	12 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 764	-587 854
		-549 071	-575 676
Resultat efter finansiella poster		-1 170 926	-1 232 323
Resultat före skatt		-1 170 926	-1 232 323
Årets resultat		-1 170 925	-1 232 323

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	138 960 036	140 772 228
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 237 533	1 338 954
		140 197 569	142 111 182
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		140 247 569	142 161 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	200 638
Övriga fordringar		62	75 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 451	116 236
		263 513	391 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 115 775	721 154
Summa omsättningstillgångar		1 379 288	1 113 149
SUMMA TILLGÅNGAR		141 626 857	143 274 331

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 121 000	117 121 000
Fond för yttre underhåll		494 400	370 800
		117 615 400	117 491 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 013 228	-3 657 305
Årets resultat		-1 170 925	-1 232 323
		-6 184 153	-4 889 628
Summa eget kapital		111 431 247	112 602 172
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 10, 11	18 278 625	19 163 875
Summa långfristiga skulder		18 278 625	19 163 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 11	11 414 000	11 016 500
Leverantörsskulder		139 772	111 042
Aktuella skatteskulder		19 810	23 360
Övriga skulder		1 168	2 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 235	354 550
Summa kortfristiga skulder		11 916 985	11 508 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 626 857	143 274 331

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 170 925	-1 232 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 913 613	1 869 270
Betald skatt		-3 316	675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		739 372	637 622
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		200 638	-10 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-72 390	-92 932
Förändring av leverantörsskulder		28 730	31 712
Förändring av kortfristiga skulder		-13 979	13 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		882 371	579 809
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 046 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 046 432
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	900 000
Amortering av lån		-487 750	-395 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-487 750	505 000
Årets kassaflöde		394 621	38 377
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		721 154	682 777
Likvida medel vid årets slut		1 115 775	721 154

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

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Årsavgift bostäder	2 418 009	2 338 494
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift & andrahanduthyrningsavgift	12 296	9 048
Uthyrning garage	150 000	158 000
Intäkter laddstolpar	26 181	8 160
Intäkter el enligt individuell mätning	188 396	38 436
Intäkter fiber	33 577	0
	2 828 459	2 552 138

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten.

Sedan november 2024 debiteras medlemmarna för elförbrukning enligt individuell mätning.

Sedan september 2025 debiteras medlemmarna för fiber.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	212 773	109 851
Värme	331 510	301 865
Vatten och avlopp	258 328	205 120
Städning och renhållning	117 588	99 623
Reparation och underhåll av fastighet	76 447	79 312
Fastighetsskötsel	199 227	227 657
Fastighetsförsäkringspremier	46 640	45 968
Fastighetsskatt	8 130	11 680
	1 250 643	1 081 076

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
IT	43 138	22 952
Ersättning till revisor	17 625	16 750
Ekonomisk förvaltning	136 206	113 429
Övriga förvaltningskostnader	44 843	36 272
	241 812	189 403

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 300	53 500
Sociala avgifter	12 842	15 536
	61 142	69 036
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 142	69 036

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 021 000	148 021 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 021 000	148 021 000
Ingående avskrivningar	-7 248 772	-5 436 580
Årets avskrivningar	-1 812 192	-1 812 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 060 964	-7 248 772
Utgående redovisat värde	138 960 036	140 772 228
Bokfört värde mark	24 742 500	24 742 500
	24 742 500	24 742 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 483 432	437 000
Inköp	0	1 046 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 483 432	1 483 432
Ingående avskrivningar	-144 478	-87 400
Årets avskrivningar	-101 421	-57 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 899	-144 478
Utgående redovisat värde	1 237 533	1 338 954

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
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 29 692 625 kronor (30 180 375 konor föregående år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 278 625	19 163 875
	18 278 625	19 163 875
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 414 000	11 016 500
	11 414 000	11 016 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 409742	1,00	2026-03-30	10 317 000	10 317 000
Stadshypotek 409744	1,40	2029-03-30	8 846 875	9 156 375
Stadshypotek 524467	3,35	2025-06-30	0	88 250
Stadshypotek 670187	3,90	2025-01-02	0	9 741 250
Stadshypotek 698400	2,60	2026-01-14	787 500	877 500
Stadshypotek 786176	3,07	2027-03-30	9 741 250	0
			29 692 625	30 180 375
Kortfristig del av långfristig skuld			11 414 000	11 016 500

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 399 500 kr. Under 2025 har föreningen betalat av lån 524467 i sin helhet.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 950 000	30 950 000
	30 950 000	30 950 000

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Liljegren
Ordförande

Zoran Pavlov Peters

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: 185.67.xxx.xxx

2026-04-17 16:08:35 UTC



HÅKAN THURFJELL

Styrelseledamot

Serienummer: 20c4bbfc60d643[...]c553935ac5a39

IP: 88.206.xxx.xxx

2026-04-19 11:01:26 UTC



DAN ANDERS ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 823ebab90a794b[...]8710331706a33

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-04-20 05:43:36 UTC



ZORAN PAVLOV PETERS

Styrelseledamot

Serienummer: 90ba49696f9834[...]b0098ce6efd7c

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-04-21 12:19:01 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]c7ce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-04-21 13:04:53 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.