

Årsredovisning
för
Brf Paradisäppet
769634-5805
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Paradisäppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen äger aktiebolaget Granbarr 115 1 AB Org.nr. 559158-2324.

Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-14 och nuvarande stadgar 2022-08-09.

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 3090kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa med förnyat avtal 2023-11-01.

Styrelsen Sammansättning

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2023-05-25 haft följande sammansättning:

Andreas Liljegren	Ordförande
Georg Abadir	Ledamot
Patrick Åkerblad	Ledamot
Håkan Thurfjell	Ledamot
Anders Andersson	Ledamot
Per Helmer	Suppleant
Josef Winstedt	Suppleant
Martin Öhman	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 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.

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 2024-04-30, med 6 månaders uppsägning och 1 års förlängning.

Väsentliga Händelser under Räkenskapsåret

Under våren 2023 genomfördes den 2-åriga garantibesiktningen av BRF Paradisäpplets byggnader. Vid besiktning protokollfördes drygt 450 anmärkningar, vilka samtliga åtgärdades under mars-april. I samband med detta gjordes även genomgång och service av samtliga inglasningar på balkonger och terrasser.

Ekonomi

Föreningen beslöt att höja lägenhetsavgiften med 10 % med start 2024-02-01

Planerat underhåll 2024

Under 2024 är en OVK inplanerad att utföras.

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelser skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut var det 72 st medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 329	2 172	1 620
Resultat efter fin. poster	-1 089	-1 109	-1 089
Soliditet %	79	78	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	692	654	523
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 604	9 921	9 890
Skuldsättning per kvm (kr)	7 086	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,1	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	20,8	21,2	20,9
Energikostnad per kvm boyta (kr)	173	160	106
Energikostnad per kvm (kr)	127	0	0
Sparande per kvm boyta (kr)	248	247	234
Sparande per kvm (kr)	183	0	0
Räntekänslighet (%)	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	124	-1 213	-1 109	114 923
Reservering till yttre fond			124	-124		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 109	1 109	0
Årets resultat					-1 089	-1 089
Belopp vid årets utgång	92 700	24 421	248	-2 446	-1 089	113 834

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 444 985
årets förlust	-1 088 719
	-3 533 704

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	123 600
i ny räkning överföres	-3 657 304
	-3 533 704

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 329 395	2 172 649
Övriga intäkter		11 418	37 627
		2 340 813	2 210 276
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 012 548	-938 327
Övriga kostnader	4	-172 179	-126 708
Personalkostnader	5	-61 566	-61 170
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 855 892	-1 855 894
		-3 102 185	-2 982 099
Rörelseresultat		-761 372	-771 823
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		717	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 064	-336 836
		-327 347	-336 836
Resultat efter finansiella poster		-1 088 719	-1 108 659
Resultat före skatt		-1 088 719	-1 108 659
Årets resultat		-1 088 719	-1 108 659

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	142 584 420	144 396 612
Inventarier, verktyg och installationer	7	349 600	393 300
		142 934 020	144 789 912
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		142 984 020	144 839 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190 638	0
Övriga fordringar		971	109 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 129	688 999
		289 738	798 855
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		682 777	307 400
Summa omsättningstillgångar		972 515	1 106 255
SUMMA TILLGÅNGAR		143 956 535	145 946 167

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 121 000	117 121 000
Fond för yttre underhåll		247 200	123 600
		117 368 200	117 244 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 444 985	-1 212 727
Årets resultat		-1 088 719	-1 108 659
		-3 533 704	-2 321 386
Summa eget kapital		113 834 496	114 923 214
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10, 11	19 561 025	30 075 375
Summa långfristiga skulder		19 561 025	30 075 375
Kortfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	11	10 114 350	581 500
Leverantörsskulder		79 330	49 338
Aktuella skatteskulder		23 360	38 230
Övriga skulder		96 499	35 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 475	242 885
Summa kortfristiga skulder		10 561 014	947 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 956 535	145 946 167

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 088 719	-1 108 659
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 855 892	1 855 894
Betald skatt		-15 234	11 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		751 939	758 309
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-190 638	0
Förändring av kortfristiga fordringar		700 120	-553 153
Förändring av leverantörsskulder		29 992	-4 220
Förändring av kortfristiga skulder		65 464	-280 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 356 877	-80 003
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-437 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-437 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	630 000
Amortering av lån		-981 500	-534 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-981 500	95 750
Årets kassaflöde		375 377	-421 253
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		307 400	728 653
Likvida medel vid årets slut		682 777	307 400

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 underhållsplan.

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

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, uträngeras 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 (äkta 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 inkomstlaget 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 kvadratmeter 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

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgift bostäder	2 139 586	2 020 923
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift & andrahanduthyrningsavgift	9 306	9 226
Uthyrning garage	150 000	142 500
Övriga intäkter	30 503	0
	2 329 395	2 172 649

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten samt en grundavgift för fiber.
Medlemmarna har egna abonnemang för hushållsel, tv, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	68 659	68 663
Värme	280 472	250 875
Vatten och avlopp	181 497	172 037
Städning och renhållning	98 580	95 006
Reparation och underhåll av fastighet	100 468	131 739
Fastighetskötsel	230 023	160 457
Fastighetsförsäkringspremier	41 169	37 303
Fastighetsskatt	11 680	11 680
Övriga fastighetskostnader	0	10 567
	1 012 548	938 327

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
IT	23 062	14 820
Ersättning till revisor	15 938	21 250
Ekonomisk förvaltning	113 650	71 860
Övriga förvaltningskostnader	19 529	18 778
	172 179	126 708

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 300	48 000
Sociala avgifter	13 266	13 170
	61 566	61 170
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 566	61 170

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 021 000	148 021 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 021 000	148 021 000
Ingående avskrivningar	-3 624 388	-1 812 194
Årets avskrivningar	-1 812 192	-1 812 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 436 580	-3 624 388
Utgående redovisat värde	142 584 420	144 396 612
Bokfört värde mark	24 742 500	24 742 500
	24 742 500	24 742 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 000	0
Inköp	0	437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 000	437 000
Ingående avskrivningar	-43 700	0
Årets avskrivningar	-43 700	-43 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 400	-43 700
Utgående redovisat värde	349 600	393 300

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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 29 675 375 kronor (30 656 875 konor föregående år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 561 025	30 075 375
	19 561 025	30 075 375
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 114 350	581 500
	10 114 350	581 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 409742	1,00	2026-03-30	10 317 000	10 317 000
Stadshypotek 409743	0,79	2024-03-30	9 741 250	9 950 250
Stadshypotek 409744	1,40	2029-03-30	9 465 875	9 775 375
Stadshypotek 524467	3,35	2025-06-30	151 250	614 250
			29 675 375	30 656 875
Kortfristig del av långfristig skuld			10 114 350	581 500

Lån som har en slutförfalldag 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 581 500 kr. Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extra amortering om 400 000 kr på lån 524467.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Georg Abadir

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: 938cea6c2d37335940a0fb4b0cdc530a546xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-04-10 14:39:50 UTC



Georg Fadi Abadir Guirgis

Styrelseledamot

Serienummer: 5074489f738c557ae3060b5aeadd798792fxxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-04-10 20:10:54 UTC



PATRICK ÅKERBLAD

Styrelseledamot

Serienummer: 997a025895510c99e8ee7b51c5046fef53f3xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2024-04-11 10:07:33 UTC



HÅKAN THURFJELL

Styrelseledamot

Serienummer: 20c4bbfc60d64359e38dc43a155c553935axxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2024-04-12 17:49:25 UTC



ANDERS ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 823ebab90a794bafc1dfc84fe5e871033170xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2024-04-15 06:26:24 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 44730228da87df201aee5dc714bcce7daf6dxxxx

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-04-17 07:46:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: EEI2H-VOB6C-EXXL4-68ZCE-X3BYI-EBU34

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>