

**Brf Paradiset Nockebyhov**  
**Org nr 716419-1681**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

### **Innehåll**

- Förvaltningsberättelse
- Balansräkning
- Resultaträkning
- Kassaflödesanalys
- Noter

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Styrelse och förtroendevalda

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 20160524-20170517

#### **Ordinarie:**

Magnus Runberg, ordförande

Marianne Afzelius Roos, sekreterare

Fredrik Edner, kassör

Erik Hagberg

Madeleine Kraemer

Karin Gustavsson

Karl Tews, suppleant

Ulrika Thorstrand, suppleant

#### **Revisor:**

Claes Magnusson

#### **Valberedning:**

Magnus Pettersson

Christer Jönsson

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2016. Under räkenskapsåret har 10 ordinarie styrelsesammanträden hållits. Dessutom har ett antal löpande kontakter förekommit både inom styrelsen och med Teoge, föreningens förvaltningsbolag. Var sjätte månad har avstämningsmöten med förvaltningsbolaget hållits.

Arbetet inom styrelsen har under mandatperioden delats upp i en rad olika arbetsgrupper men en ansvarig person för varje arbetsgrupp. I det fall beslut har behövts tagits som har lett till en lite större kostnad har hela tiden ett beslut tagits av hela styrelsen efter diskussion.

Arbetsgrupperna har varit en ekonomigrupp, trädgårdsgrupp, sociala gruppen, juridisk grupp samt en grupp som ansvarat för fastigheterna.

### *Information om fastigheten*

Föreningen har 39 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 5.478 kvm varav en lägenhet är hyresrätt. Vid årsskiftet 2015/2016 uthyrdes ett radhus av föreningen. Styrelsen har som långsiktig målsättning att alla radhus skall upplåtas som bostadsrätter och att hyresrättsupplåtningen skall upphöra. Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

**Städ/trädgårdsdag:** Under året arrangerades två städdagar, en på våren och en på hösten. Föreningsmedlemmarna utförde arbetet gemensamt i trädgården och i gemensamma utrymmen som cykelförråd och kulvertar. I samband med städdagarna grillades det även korv.

**Paradisdagen:** Den årliga traditionen som startar upp hösten innehöll som vanligt Paradisloppet för barn, tipspromenad för barn runt området, boule för både barn och vuxna samt golf på Drottningholms golfbana. Dagen avslutades som vanligt med en gemensam grillkväll i föreningens berså.

**Underhållsplan:** Fastighetsförvaltaren Teoge är ansvariga för att ha en uppdaterad, långsiktig underhållsplan för föreningens fastigheter. Planen är en övergripande plan för de större planerade investeringarna och planen löper på 30 år. Styrelsen verkar för att aktivt följa planen. Några tillkommande enklare problem har behövts bearbetats under mandatperioden, exempelvis har två av fastigheterna haft återkommande problem med strömavbrott och en av fastigheterna har fått sina stammar spolade.

**K-märkning:** Stadsantikvarien och kulturmiljöenheten på Stadsmuseet har gjort en inventering av ytterstadens bebyggelse vilket innebär att föreningens fastigheter sedan 2010 är K-märkta (högsta klass av K-märkning) och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan. Detta innebär att särskild hänsyn skall tas till såväl helhetsmiljön som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde. Byggnadernas kulturhistoriska värde får inte förvanskas genom ombyggnad eller andra förändringar.

Föreningen har en konservativ policy gällande exteriöra förändringar så någon omedelbar påverkan får inte klassificeringen. Men alla yttre förändringar kräver bygglov och för väsentliga inre förändringar krävs en byggnmälan hos stadsbyggnadskontoret. Ett exempel på detta är att styrelsen skall godkänna alla eventuella ombyggnader av altaner. Under mandatperioden har två fastigheter beviljats möjlighet till ombyggnation efter inkommande av ritningar.

**Bevakning av radonfrågan:** Radonfrågan har hanterats systematiskt i vår bostadsrättsförening i många år. Husen är byggda mellan 1948-1950. Kartläggning har visat att vår källa till radon är markradon.

Styrelsen har inrättat en permanent radongrupp. Gällande bestämmelser, mätnivåer m.m. följs upp löpande av föreningens radongrupp. Bostadsrättsföreningens har en radonplan som revideras fortlöpande. Mätning av 3 radhus som haft något förhöjda värden har utförts och rapport avseende resultat samt eventuell åtgärdsplan skall skickas till miljöförvaltningen. Under mandatperioden har en ny entreprenör fått i uppdrag att genomföra ett större arbete på de tre återstående fastigheterna som inte ligger under de rekommenderade mätvärdena.

### **Myndighetskrav för Brfs radonhalter**

Miljöförvaltningen i Stockholm tillämpar 200 Bq/m<sup>3</sup> som gräns för när åtgärder ska vidtas.

### **Redovisningsprinciper**

Bokföringsnämnden har sedan 2004 arbetat med det så kallade K-projektet, som innebär att företagen delas in i fyra kategorier och att samlade regelverk skapas för varje kategori. Syftet är att åstadkomma förenklningar inom redovisningsområdet genom att reducera mängden regler och komplexiteten i reglerna. Aktiebolag och ekonomiska föreningar inklusive bostadsrättsföreningar måste välja ett av fyra K-regelverk senast för räkenskapsåret som påbörjas under 2014. Föreningen har valt regelverket K2 som är enklare och riktar sig till mindre företag. Övergången till regelverket K2 innebär att föreningen skriver av fastigheten på 120 år vilket påverkar resultatet negativt.

### **Bibehållen avgiftsnivå för kommande mandatperiod**

Styrelsen beslöt enhälligt att bibehålla avgiftsnivån för medlemmarna den kommande mandatperioden. Styrelsen ser inte behovet av att årligen höja nivåerna för att succesivt bygga upp en större renoveringsfond. Detta eftersom att föreningen har en god ekonomi med en låg belåningsgrad. Skulle situationer uppkomma som leder till enskilda utlägg eller kraftigt förhöjda kostnader har föreningen möjligheten att ta nya lån och därefter korrigera avgifterna. Detta kan göras närsomhelst under året.

### **Tomträttsgälden för 5 av 6 fastigheter förlängda med 10 år.**

I samtliga fem fall har avgiften förblivit oförändrad eller har avgiftens korrigerats marginellt nedåt. Föreningens tomträttsgäld kommer därför att under 2017 vara ungefär den samma som för 2016. Under år 2017 kommer föreningen att få reda på hur tomträttsgälden för den sjätte fastigheten korrigeras.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 69 (68) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (0) överlåtelse skett.

Styrelsen har under året godkänt en andrahandsuthyrning. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar. Frågan kring andrahandsuthyrningar har vid ett par tillfällen under mandatperioden diskuterats. Detta efter inkommen fråga från medlem och Styrelsen förtydligar att:

Enligt gällande stadgar 18 § så kan styrelsen, på ansökan av bostadsrättshavaren, lämna ett *tidsbegränsat tillstånd* att upplåta hela lägenheten till annan för självständigt brukande. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har *beaktansvärda skäl* för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 443 kr.

Föreningen har en stark grundekonomi med väl underhållna fastigheter och en potentiell tillgång i det radhus som fortfarande är uthyrt.

Styrelsens intention är att de årliga månadsavgifternas nivå ger en balans mellan föreningens intäkter och de löpande kostnaderna.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2012
Nettoomsättning, tkr	1 862	1 771	1 724	1 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	-383	-6 566	-296	-30
Kassa, tkr	1 211	1 932	4 201	4 123
Medlemsinsatser, tkr	52 396	52 396	52 396	52 396
Fond för yttre underhåll, tkr	94	939	845	751
Fritt eget kapital, tkr	-13 882	-14 344	-7 684	-7 294
Summa Eget kapital, tkr	38 608	38 991	45 557	45 853
Långfristiga skulder, tkr	3 000	3 000		
Soliditet, %	91,6	90,1	99,3	99,5
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr/m <sup>2</sup>	331	306	289	289
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr/m <sup>2</sup>	562	562		

### Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse - avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	totalt
<b>Eget kapital 31 12 2015</b>	<b>36 455</b>	<b>15 940</b>	<b>939 369</b>	<b>-7 778</b>	<b>-6 565</b>	<b>38 990</b>
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	93 988	-93 988	-	-
Uttag ut yttre fond	-	-	-939 369	939 369	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-6 565	763	6 565 763
Årets resultat	=	=	=	=	<u>-383 247</u>	<u>-383</u>

	Insats- kapital	Upplåtelse - avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat vinst	Årets resultat	totalt
						<u>247</u>
<b>Eget kapital 31 12 2016</b>	<b>36 455</b>	<b>15 940</b>	<b>93 988</b>	<b>-13 498</b>	<b>-383 247</b>	<b>38 607</b>
	<b>126</b>	<b>484</b>		<b>766</b>		<b>585</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-13 498 766
Årets resultat	<u>-383 247</u>
Totalt	<u><u>-13 882 013</u></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	93 988
Uttag ur yttre fond	-129 963
Balanseras i ny räkning	<u>-13 846 038</u>
Totalt	<u><u>-13 882 013</u></u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 861 653</u>	<u>1 771 237</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 861 653	1 771 237
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 721 390	-7 839 735
Övriga externa kostnader	4	-96 117	-94 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	<u>-397 466</u>	<u>-397 466</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 214 973	-8 331 741
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		-353 320	-6 560 504
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-29 957</u>	<u>-5 326</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-29 927	-5 259
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		-383 247	-6 565 763
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		-383 247	-6 565 763
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>-383 247</u>	<u>-6 565 763</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>40 706 196</u>	<u>41 103 662</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 706 196</u>	<u>41 103 662</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>40 706 196</u>	<u>41 103 662</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 155	25 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>163 624</u>	<u>142 891</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>173 779</u>	<u>168 404</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>1 210 891</u>	<u>1 932 220</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 210 891</u>	<u>1 932 220</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 384 670</u>	<u>2 100 624</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>42 090 866</u>	<u>43 204 286</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 395 610	52 395 610
Fond för yttre underhåll		<u>93 988</u>	<u>939 369</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 489 598</u>	<u>53 334 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 498 766	-7 778 384
Årets resultat		<u>-383 247</u>	<u>-6 565 763</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-13 882 013</u>	<u>-14 344 147</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 607 585</u>	<u>38 990 832</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		320 621	1 026 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>162 660</u>	<u>186 649</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>483 281</u>	<u>1 213 454</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>42 090 866</u>	<u>43 204 286</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-353 320	-6 560 504
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivning	397 466	397 466
Återföring av Planerat underhåll	129 963	6 337 975
Erhållen ränta	30	67
Erlagd ränta	<u>-29 957</u>	<u>-5 326</u>
	144 182	169 678
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-5 375	-19 178
Ökning/minskning leverantörsskulder	-706 184	833 657
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>-23 989</u>	<u>84 762</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-591 366	1 068 919
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Planerat underhåll	<u>-129 963</u>	<u>-6 337 975</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-129 963	-6 337 975
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	=	<u>3 000 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	0	3 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-721 329	-2 269 056
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>1 932 220</u>	<u>4 201 276</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 210 891</u>	<u>1 932 220</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar

Avskrivning

Avskrivning sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Byggnad byggnadsinventarier	20 år
Byggnad miljöstuga	15 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	1 720 560	1 631 375
Hysesintäkter bostäder	125 100	124 592
Övriga intäkter	<u>15 993</u>	<u>15 270</u>
	1 861 653	1 771 237

#### Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Förvaltningsarvode	118 289	118 289
Fastighetsskötsel	27 341	11 987
Trädgård	231 640	218 752
Reparationer	69 563	68 470
Planerat underhåll	129 963	6 337 975
Fastighetsel	500 712	458 821

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Vatten & avlopp	119 449	112 971
Sophämtning	41 700	43 899
Grovsophämtning	31 545	19 894
Försäkringspremier	32 098	30 601
Tomträttsavgäld	369 600	369 600
Fastighetsskatt	<u>49 491</u>	<u>48 477</u>
	1 721 391	7 839 736

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	4 573
Fiberhyra	42 360	42 360
Föreningsverksamhet	34 725	27 860
Bankkostnader	1 845	4 301
Övriga Externa tjänster	16 487	14 546
Övriga kostnader	<u>700</u>	<u>900</u>
	96 117	94 540

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>42 095 241</u>	<u>42 095 241</u>
Utgående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Ingående avskrivningar	-991 579	-594 113
- Årets avskrivningar	<u>-397 466</u>	<u>-397 466</u>
Utgående avskrivningar	-1 389 045	-991 579
Redovisat värde	40 706 196	41 103 662
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	46 400 000	43 800 000

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Mark	43 000 000	40 200 000
	89 400 000	84 000 000
<b>Taxeringsvärde per fastighet</b>		
Ordenskaplanen 1	25 200 000	23 800 000
Ordensringen 14	13 800 000	13 000 000
Matrikeln 1	13 800 000	13 000 000
Graden 1	11 600 000	10 800 000
Ordenskedjan 1	<u>25 000 000</u>	<u>23 400 000</u>
	89 400 000	84 000 000

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Brandkontoret försäkringspremie	30 657	29 311
Sthm stad tomträttsavgäld	92 400	92 400
Fibernät	21 180	21 180
Telenor ersättning 40 kr per abonnent	16 000	-
övrigt	<u>3 387</u>	=
	163 624	142 891

**Not 7 Långfristiga skulder**

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	5 917	5 326
Förutbetalda hyror och avgifter	156 744	72 776
Sehed fasad AB	=	<u>108 548</u>
	162 661	186 650

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	5 560 500	5 560 500

Stockholm 2017 den \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Karin Gustavsson  
Ledamot

Fredrik Edner  
Kassör

Marianne Afzelius Roos  
Sekreterare

Erik Hagberg  
Ledamot

Madelene Kraemer  
Ledamot

Magnus Runberg  
Ordf

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Claes Magnusson