

Brf Paradiset Nockebyhov
Org nr 716419-1681

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse och förtroendevalda

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 20180529-2019-05-08

Ordinarie:

Magnus Runberg, ordförande
Ulrika Thorstrand, sekreterare
Madeleine Kraemer kassör
Karl Thews,
Erik Wadström, suppleant
Hans-Åke Strandberg, suppleant

Revisor:

Clas Magnusson

Valberedning:

Magnus Pettersson
Christer Jönsson

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2018. 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, 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. Under år 2018 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.

Adventsfirande: Styrelsen bjöd traditionsenligt in till adventsfirande

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.

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 bygganmälan hos stadsbyggnadskontoret. Ett exempel på detta är att styrelsen skall godkänna alla eventuella ombyggnader av altaner.

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.

En permanent radongrupp i föreningen arbetar aktivt med frågor kopplade till Radon. Gällande bestämmelser, mätnivåer m.m. följs upp löpande av föreningens radongrupp. Bostadsrättsföreningens har en radonplan som revideras fortlöpande. Samtliga fastigheter i föreningen radonmättes under perioden 20171201-20180430. Bostadsrättsinnehavarna ansvarade för att mätningen utfördes korrekt enligt instruktioner från Radongruppen. Resultatet ledde till att radonfläktarna i ett av radhusen byttes ut samt att några andra hushåll får göra ommätningar under 2019.

Myndighetskrav för Brfs radonhalter

Miljöförvaltningen i Stockholm tillämpar 200 Bq/m³ som gräns för när åtgärder ska vidtas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året 2018 har två överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt en andrahandsuthyrning. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Enligt gällande stadgar 18 § 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 lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1162 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 915	1 918	1 862	1 771	1 724
Årets resultat	tkr	-280	-246	-383	-6 566	-296
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	650	1 303	1 211	1 932	4 201
Fond för yttre underhåll	tkr	152	58	94	939	845
Eget kapital	tkr	38 082	38 362	38 608	38 991	45 557
Långfristiga skulder	tkr	2 250	3 000	3 000	3 000	
Balansomslutning	tkr	40 733	41 765	42 090	43 204	45 899
Soliditet	%	93,4	91,9	91,7	90,2	99,3
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m ²	332	333	331	306	289
Fastighetskostnader/total yta	kr/m ²	307	300	314	1 431	274
Varav planerat uh/total yta	kr/m ²			24	1 157	17
Lån/m ² bostadsrättsyta	kr/m ²	422	562	562	562	
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m ²	4	6	6	1	

Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	totalt
Eget kapital 31 12 2017	36 455 126	15 940 484	58 013	-13 846 039	-245 504	38 362 080
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			93 988	-93 988	-	-
Uttag ut yttre fond	-	-	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-245 504	245 504	-
Årets resultat					-280 393	-280 393
Eget kapital 31 12 2018	36 455 126	15 940 484	152 001	-14 185 531	-280 393	38 081 687

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-14 185 530
Årets resultat	-280 393
Totalt	-14 465 923

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	93 988
Balanseras i ny räkning	-14 559 911
Totalt	-14 465 923

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

CM

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 914 655	1 918 185
Övriga rörelseintäkter		3 405	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 918 060</u>	<u>1 918 185</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 681 813	-1 642 289
Övriga externa kostnader	4	-95 417	-94 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-397 466	-397 466
Summa rörelsekostnader		<u>-2 174 696</u>	<u>-2 134 180</u>
Rörelseresultat		-256 636	-215 995
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 757	-29 509
Summa finansiella poster		<u>-23 757</u>	<u>-29 509</u>
Resultat efter finansiella poster		-280 393	-245 504
Resultat före skatt		-280 393	-245 504
Årets resultat		<u>-280 393</u>	<u>-245 504</u>

Am

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 911 264	40 308 730
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 911 264</u>	<u>40 308 730</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 911 264</u>	<u>40 308 730</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 760	-
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	6	606 284	630 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	150 226	140 361
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>759 270</u>	<u>770 627</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		63 090	685 944
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>63 090</u>	<u>685 944</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>822 360</u>	<u>1 456 571</u>
Summa tillgångar		<u>40 733 624</u>	<u>41 765 301</u>

CM

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 395 610	52 395 610
Fond för yttre underhåll		152 001	58 013
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 547 611</u>	<u>52 453 623</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 185 530	-13 846 039
Årets resultat		-280 393	-245 504
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-14 465 923</u>	<u>-14 091 543</u>
Summa eget kapital		<u>38 081 688</u>	<u>38 362 080</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 250 000	3 000 000
Leverantörsskulder		202 516	229 564
Övriga skulder		3 975	3 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	195 445	170 252
Summa kortfristiga skulder		<u>2 651 936</u>	<u>3 403 221</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>40 733 624</u>	<u>41 765 301</u>

CM

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningen av föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto har i årets årsredovisning flyttats från posten "Kassa och Bank" i balansräkningen till posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren".

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

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	1 772 241	1 776 216
Hysesintäkter bostäder	125 976	125 976
Övriga intäkter	16 438	15 994
	<u>1 914 655</u>	<u>1 918 186</u>

Om

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förvaltningsarvode	118 290	118 289
Fastighetsskötsel	40 630	52 871
Trädgård	281 247	286 654
Reparationer	71 405	45 347
Fastighetsel	531 769	496 801
Vatten & avlopp	132 216	125 530
Sophämtning	43 203	42 928
Grovsophämtning	9 835	19 537
Försäkringspremier	33 950	33 486
Tomträttsavgäld	367 125	369 600
Fastighetsskatt	52 143	51 246
	<hr/>	<hr/>
	1 681 813	1 642 289

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fiberhyra	42 360	42 360
Föreningsverksamhet	33 653	35 211
Bankkostnader	2 033	2 759
Övriga Externa tjänster	17 371	13 195
Övriga kostnader	-	900
	<hr/>	<hr/>
	95 417	94 425

Am

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Utgående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Ingående avskrivningar	-1 786 511	-1 389 045
- Årets avskrivningar	-397 466	-397 466
Utgående avskrivningar	-2 183 977	-1 786 511
Redovisat värde	39 911 264	40 308 730
Taxeringsvärden		
Byggnad	46 400 000	46 400 000
Mark	43 000 000	43 000 000
	89 400 000	89 400 000
Taxeringsvärde per fastighet		
Ordenskaplanen 1	25 200 000	25 200 000
Ordensringen 14	13 800 000	13 800 000
Matrikeln 1	13 800 000	13 800 000
Graden 1	11 600 000	11 600 000
Ordenskedjan 1	25 000 000	25 000 000
	89 400 000	89 400 000

Not 6 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	587 055	617 443
Skattekonto	17 702	10 439
Skattefordran	1 526	2 384
	606 283	630 266

CR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremie	31 121	31 121
Sthm stad tomträttsavgäld	96 525	92 400
Fibernät	21 180	-
Telenor ersättning 40 kr per abonnent	1 400	16 840
	<u>150 226</u>	<u>140 361</u>

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp	Förändring	Lånebelopp
				2018-12-31		2017-12-31
Stadshypotek	2019-01-21	3 mån	1,000%	2 250 000	-450 000	2 700 000
Stadshypotek				0	-300 000	300 000
Totalt				2 250 000	-750 000	3 000 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under de kommande fem åren kan omförhandlas till nya lån vid förfallodagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	4 438	5 325
Förutbetalda hyror och avgifter	124 547	142 237
El	51 961	22 690
Övrigt	14 499	-
	<u>195 445</u>	<u>170 252</u>

Am


Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsinteckning	2 973 000	5 560 500


Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslöt enhälligt att höja avgifterna för medlemmarna från och med april 2019. Detta då avgifterna inte har justerats de senaste tre åren men att vissa kostnader har stigit något. Föreningen har en god ekonomi med en låg belåningsgrad. Skulle situationer uppkomma som leder till enskilda utlägg eller kraftigt förhöjda kostnader har sittande styrelse möjligheten att ta nya lån och korrigera avgifterna. Detta kan göras närsomhelst under året och det har styrelsen mandatet att utföra.

Stockholm 2019 den 05 - 08



Magnus Runberg
Ledamot


Madeleine Kraemer
Ledamot


Ulrika Thorstrand
Ledamot


Karl Thews
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 08.


Clas Magnusson

Revisionsberättelse

Undertecknad, utsedd revisor i Bostadsrättföreningen Paradiset, får härmed avge följande revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Till mitt förfogande för granskningen har ställts föreningens bokslut, verifikationer, styrelseprotokoll samt förvaltningsberättelse.

Den av mig verkställda granskningen har inte gett mig någon anledning till anmärkning mot skötseln av föreningens ekonomi och förvaltning.

Jag föreslår därför föreningsstämman att

- fastställa den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen
- bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Bromma 2018-05-08



Clas Magnusson