

Brf Paradiset Nockebyhov
Org nr 716419-1681

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Organisation

Föreningen har haft följande förtroendevalda under perioden 2020-05-13 -- 2021-04-20.

Styrelse och förtroendevalda

- Richard Gustavsson, ordförande
- Christina Sandström, sekreterare
- Anders Ekström, kassör
- Mette Krabbe
- Olle Salomonson, suppleant
- Hans-Åke Strandberg, suppleant

Revisor

- Clas Magnusson
- Tomas Sjöberg, suppleant

Valberedning

- Magnus Pettersson
- Stefan Wihlgaard

Arbetsordning

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2020. Under räkenskapsåret har nio 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 med en ansvarig person för varje arbetsgrupp. Beslut som har lett till större kostnader har tagits av hela styrelsen efter diskussion.

Arbetsgrupperna har varit en ekonomigrupp, trädgårdsgrupp och en grupp som ansvarat för teknisk förvaltning.

Fastigheten

Föreningen har 39 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 5478 kvm varav en lägenhet är hyresrätt. Under år 2020 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.

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.

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.

I närtid finns det göras ommålning/förbättring av fönster och balkongdörrar på syd/väst sidorna av radhusen och åtgärder staketen mellan husen på Rastvägen och Utsiktsvägen

Trädgård

Trädgårdsgruppen ansvarar för löpande skötsel av vår trädgård och för kontinuerligt revidera den underhållsplan som finns föreningens trädgård.

Tomträtt

Föreningen äger inte sin egen tomt utan denna arrenderas av Stockholms stad. Tomträtterna reglerades 2018 och 2019 och avtalet löper på 10 år, dvs till och med 2028 och 2029.

Radon

En permanent radongrupp i föreningen arbetar aktivt med frågor kopplade till radon. De följer löpande upp bestämmelser, mätnivåer och föreningen radonplan.

Husen är byggda mellan 1948–1950. Kartläggning har visat att föreningens främsta källa till radon är markradon. Miljöförvaltningen i Stockholm tillämpar 200 Bq/m³ som gräns för när åtgärder ska vidtas, vilket föreningen aktivt följer upp emot. Samtliga fastigheter i föreningen radonmättes under vintern 2017-18. Resultatet ledde till att radonfläktar förbättrades samt att några enstaka hushåll fick göra ommätningar.

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. Pga Corona var det ingen grillning utan endast enkel fika.

Adventsfirande

I år fick det traditionella adventsfirande ställas in på av Covidrestriktioner. Medlemmarna fick istället en julgåva i form av pepparkakor på Garpes.

Trädgård

Trädgårdsgruppen har återuppstått som form och består numera Olle Salomonson och Kristian Winther Rastvägen 29.

Nya träd

Arbetet med att återplantera av träd i föreningen har återupptagits. Fokus har lagts på återplantera rönнар. Rönn behövs i området för att fruktträden inte ska bli angripna av ohyra. Trädgården har därför kompletterats med 4st rönнträd nära där de stått tidigare.

Takinspektion

Under året har vi gjort en inspektion av samtliga tak. Inspektionen ledde till att några takpannor byttes ut och att föreningen tecknat serviceavtal med en leverantör avseende tillsyn av tak och lövrensning av stuprör.

Rökkanaler

Samtliga eldstäder har inspekterats. 5 av 39 rökkanaler kommer att åtgärdas för sprickor.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltning inspekterade fastigheten 2020-05-26. Inspektionen gav bra återkoppling och några punkter för förbättring som primärt handlade om skötsel av värmeanläggningen. Föreningen har adresserat dessa punkter under året.

Värmepumpar

Under hösten och vintern har en översyn gjorts av värmepumpar och värmeinställningar. 3 värmepumpar har åtgärdats och en normalinställning har gjorts av värmen i samtliga hus. Det har lett till ett bättre utnyttjande av värmepumparna och en lägre kostnad för att värma upp husen. Styrelsen har dessutom tecknat avtal med en ny leverantör för service av pumparna.

Omförhandling lån

Under året omförhandlade vi vårt lån på 2,25 MSEK hos Handelsbanken och fick ner räntekostnaderna genom att binda lånet på 1 år till en ränta på 1,16%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 (71) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året 2020 har två överlåtelser skett.

Andrahandsuthyrning

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.

Avgifter

Föreningen har en god ekonomi med en låg belåningsgrad 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. Skulle situationer uppkomma som leder till stora enskilda utlägg eller kraftigt förhöjda kostnader har sittande styrelse också möjligheten att ta nya lån.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1182 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	2 091	2 041	1 915	1 918	1 862
Årets resultat	tkr	-245	-400	-280	-246	-383
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	706	655	650	1 303	1 211
Fond för yttre underhåll	tkr	156	246	152	58	94
Eget kapital	tkr	37 437	37 681	38 082	38 362	38 608
Långfristiga skulder	tkr	2 250	2 250	2 250	3 000	3 000
Balansomslutning	tkr	40 103	40 345	40 733	41 765	42 090
Soliditet	%	93,4	93,4	93,4	91,9	91,7
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m ²	363	355	332	333	331
Fastighetskostnader/total yta	kr/m ²	342	360	307	300	314
Varav planerat uh/total yta	kr/m ²		34			24
Lån/m ² bostadsrättsyta	kr/m ²	422	422	422	562	562
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m ²	6	5	4	6	6

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>totalt</u>
Eget kapital 31 12 2019	36 455 126	15 940 484	245 989	-14 559 911	-400 188	37 681 500
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			93 988	-93 988	-	-
Uttag ut yttre fond	-	-	-183 568	183 568	-	-
Balansering av föregående års resultat				-400 188	400 188	-
Årets resultat					-244 701	-244 701
Eget kapital 31 12 2020	36 455 126	15 940 484	156 409	-14 870 519	-244 701	37 436 799

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-14 870 519
Årets resultat	-244 701
Totalt	-15 115 220

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	93 988
Balanseras i ny räkning	-15 209 208
Totalt	-15 115 220

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 090 993	2 041 490
Övriga rörelseintäkter		-	32
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 090 993	2 041 522
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 874 301	-1 972 684
Övriga externa kostnader	5	-31 846	-44 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-397 466	-397 466
Summa rörelsekostnader		-2 303 613	-2 415 028
<i>Rörelseresultat</i>		-212 620	-373 506
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 081	-26 682
Summa finansiella poster		-32 081	-26 682
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-244 701	-400 188
<i>Resultat före skatt</i>		-244 701	-400 188
<i>Årets resultat</i>		<u>-244 701</u>	<u>-400 188</u>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 116 332	39 513 798
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 116 332</u>	<u>39 513 798</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 116 332</u>	<u>39 513 798</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 440	5 775
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	7	786 466	639 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	153 829	151 140
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>941 735</u>	<u>796 400</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		44 034	35 056
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>44 034</u>	<u>35 056</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>985 769</u>	<u>831 456</u>
Summa tillgångar		<u>40 102 101</u>	<u>40 345 254</u>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 395 610	52 395 610
Fond för yttre underhåll		156 409	245 989
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 552 019</u>	<u>52 641 599</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 870 519	-14 559 911
Årets resultat		-244 701	-400 188
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-15 115 220</u>	<u>-14 960 099</u>
Summa eget kapital		<u>37 436 799</u>	<u>37 681 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 250 000	2 250 000
Leverantörsskulder		161 531	155 229
Skatteskulder		2 062	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	251 709	258 491
Summa kortfristiga skulder		<u>2 665 302</u>	<u>2 663 754</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>40 102 101</u>	<u>40 345 254</u>

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-244 701	-400 188
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet.		
Avskrivning	397 466	397 466
	<hr/>	<hr/>
	152 765	-2 722
Ökning/minskning kundfordringar	4 335	-6 990
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-107 784	-2 440
Ökning/minskning leverantörsskulder	6 302	-47 287
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 754	64 606
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 864	5 168
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	50 864	5 168
Likvida medel vid årets början	655 313	650 145
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren	706 177	655 313

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i balansräkningen i 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

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	1 936 863	1 896 231
Hysesintäkter bostäder	130 821	128 940
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 148	-
Övriga intäkter	17 161	16 319
	<hr/>	<hr/>
	2 090 993	2 041 490

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förvaltningsarvode	118 290	118 290
Fastighetsskötsel	92 931	81 785
Trädgård	251 895	229 915
Fastighetsel	537 725	543 958
Vatten & avlopp	148 408	132 799
Sophämtning	49 305	42 216
Grovsophämtning	11 046	12 490
Försäkringspremier	34 530	33 992
Tomträttsavgäld	393 500	386 100
Fastighetsskatt	55 731	53 703
Bredband	42 360	42 360
	<u>1 735 721</u>	<u>1 677 608</u>

Not 4 Underhållskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Reparationer	138 580	111 508
Planerat underhåll	-	183 568
	<u>138 580</u>	<u>295 076</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	589	-
Administrationskostnader	-	501
Föreningsverksamhet	18 693	24 439
Bankkostnader	1 101	6 139
Tillsynsavgifter, myndigheter	9 600	2 360
Föreningsavgift, medlemskap	-	11 310
Övriga Externa tjänster	-	129
Övriga kostnader	1 863	-
	<u>31 846</u>	<u>44 878</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Utgående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Ingående avskrivningar	-2 581 443	-2 183 977
- Årets avskrivningar	-397 466	-397 466
Utgående avskrivningar	-2 978 909	-2 581 443
Redovisat värde	39 116 332	39 513 798
Taxeringsvärden		
Byggnad	52 800 000	52 800 000
Mark	64 800 000	64 800 000
	117 600 000	117 600 000
Taxeringsvärde per fastighet		
Ordenskaplanen 1	33 200 000	33 200 000
Ordensringen 14	18 200 000	18 200 000
Matrikeln 1	18 200 000	18 200 000
Graden 1	15 200 000	15 200 000
Ordenskedjan 1	32 800 000	32 800 000
	117 600 000	117 600 000

Not 7 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	662 143	620 257
Skattekonto	24 073	19 228
Övrigt	100 250	-
	786 466	639 485

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremie	32 399	31 585
Sthm stad tomträttsavgäld	100 250	98 375
Fibernät	21 180	21 180
	<hr/>	<hr/>
	153 829	151 140

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	3 mån	1,160%	2 250 000	2 250 000
Summa kortfristiga skulder				2 250 000	2 250 000

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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	4 858	5 234
Förutbetalda hyror och avgifter	155 865	172 158
El	34 416	39 583
Vatten	44 269	41 516
Trädgård	12 301	-
	<hr/>	<hr/>
	251 709	258 491

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsinteckning	2 973 000	2 973 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*Stegar*

Föreningen har installerat externa stegar. Det förenklar underhållsarbete på taken, eftersom det har blivit möjligt att komma upp på taken utan att gå igenom lägenheterna i gavelradhuset.

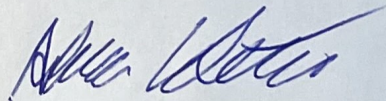
Plank mellan gavlarna på Rastvägen och Utflyktsvägen.

De vitmålade plank som sitter på mellan husen på Rastvägen och Utflyktsvägen är i dåligt skick. Styrelsen har tagit fram en plan för att åtgärda detta.

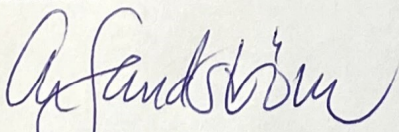
Stockholm 2021 den 14:e - april



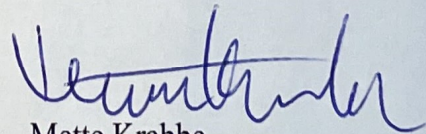
Richard Gustavsson
Ordförande



Anders Ekström
Ledamot

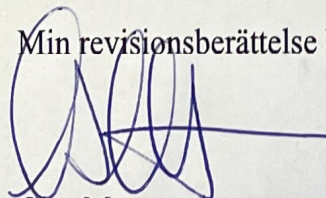


Christina Sandström
Ledamot



Mette Krabbe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 14.



Clas Magnusson