

Brf Paradiset Nockebyhov
Org nr 716419-1681

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 2021-04-20 -- 2022-04-27:

Styrelse och förtroendevalda

- Richard Gustavsson, ordförande
- Christina Sandström, sekreterare
- Peter Kraemer, kassör
- Mette Krabbe, ledamot
- Kristian Winther, suppleant
- Hans-Åke Strandberg, suppleant

Revisor

- Clas Magnusson
- Tomas Sjöberg, suppleant

Valberedning

- Magnus Pettersson
- Stefan Wihlgaard

Arbetsordning

Ordinarie föreningsstämma hölls i april 2021. Under räkenskapsåret har 9 ordinarie styrelse-sammanträden hållits. Dessutom har ett antal löpande kontakter förekommit både inom styrelsen och med Teoge, föreningens förvaltningsbolag. Var sjätte månad har avstämningsmöten med förvaltnings-bolaget 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, radongrupp, staketgrupp och en grupp som ansvarat för teknisk förvaltning.

29
f

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 byggnämnan 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 i planen att måla/förbättra fönster och balkongdörrar på syd/väst sidorna av radhusen på Utflyktsvägen i första etappen samt att åtgärda staketet mellan husen och uppstöttning av mark på definierade platser.

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

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 föreningens radongrupp aktivt följer upp emot. Samtliga fastigheter i föreningen radonmättes under vintern 2017-18 och relevanta åtgärder är utförda.

R RF

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.

Adventsfirande

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

Trädgård

Trädgårdsgruppen, Olle Salomonson och Kristian Winther, har skött löpande dialog mot vår entreprenör.

Nya träd

Arbetet med att återplantera av träd i föreningen har återupptagits. Fokus har lagts på att återplantera rönнар. Rönn behövs i området för att frukträden 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 och anmärkningarna från inspektionen har åtgärdats.

Värmepumpar

Under hösten och vintern har en fortsatt översyn gjorts av värmepumpar och dess inställningar. Det har lett till ett effektivare utnyttjande av pumparna och en lägre uppvärmningskostnad.

RG
R

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året 2021 har inga 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 idag är en hyresrätt. 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.

Vi kommer under kommande räkenskapsår behöva ta nytt lån för att bekosta renoveringsåtgärder som anges som närtids i underhållsplanen.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1190 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	2 091	2 091	2 041	1 915	1 918
Årets resultat	tkr	-549	-245	-400	-280	-246
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	694	706	655	650	1 303
Fond för yttre underhåll	tkr	250	156	246	152	58
Eget kapital	tkr	36 888	37 437	37 681	38 082	38 362
Skulder till kreditinstitut	tkr	2 250	2 250	2 250	2 250	3 000
Balansomslutning	tkr	39 588	40 102	40 345	40 733	41 765
Soliditet	%	93,2	93,4	93,4	93,4	91,9
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m ²	363	363	355	332	333
Drift&underhållskst/total yta	kr/m ²	397	342	360	307	300
Varav planerat uh/total yta	kr/m ²	47		34		
Lån/m ² bostadsrättsyta	kr/m ²	422	422	422	422	562
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m ²	5	6	5	4	6

R^{Rg}

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 2020	36 455 126	15 940 484	156 409	-14 870 519	-244 701	37 436 799
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			93 988	-93 988	-	-
Uttag ut yttre fond	-	-	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-244 701	244 701	-
Årets resultat					-548 666	-548 666
Eget kapital 31 12 2021	36 455 126	15 940 484	250 397	-15 209 208	-548 666	36 888 133

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-15 209 208
Årets resultat	-548 666
Totalt	<u>-15 757 874</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	93 988
Uttag ur yttre fond	-156 409
Balanseras i ny räkning	-15 695 453
Totalt	<u>-15 757 874</u>

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 090 998	2 090 993
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 090 998	2 090 993
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 180 525	-1 874 302
Övriga externa kostnader	5	-35 488	-31 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-397 466	-397 466
Summa rörelsekostnader		-2 613 479	-2 303 613
Rörelseresultat		-522 481	-212 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 362	-32 081
Summa finansiella poster		-26 185	-32 081
Resultat efter finansiella poster		-548 666	-244 701
Resultat före skatt		-548 666	-244 701
Årets resultat		-548 666	-244 701

RI^{RI}

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6, 7	38 718 866	39 116 332
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 718 866</u>	<u>39 116 332</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 718 866</u>	<u>39 116 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 876	1 440
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	695 324	786 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	156 526	153 829
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>853 726</u>	<u>941 735</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		15 874	44 034
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>15 874</u>	<u>44 034</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>869 600</u>	<u>985 769</u>
Summa tillgångar		<u>39 588 466</u>	<u>40 102 101</u>

Rg
P

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 395 610	52 395 610
Fond för yttre underhåll		250 397	156 409
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 646 007</u>	<u>52 552 019</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 209 208	-14 870 519
Årets resultat		-548 666	-244 701
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-15 757 874</u>	<u>-15 115 220</u>
Summa eget kapital		<u>36 888 133</u>	<u>37 436 799</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 250 000	2 250 000
Leverantörsskulder		201 762	161 531
Skatteskulder		3 232	2 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	245 339	251 709
Summa kortfristiga skulder		<u>2 700 333</u>	<u>2 665 302</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 588 466</u>	<u>40 102 101</u>

RG
R

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-548 666	-244 701
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet.		
Avskrivning	397 466	397 466
	<hr/>	<hr/>
	-151 200	152 765
Ökning/minskning kundfordringar	-436	4 335
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	104 494	-107 784
Ökning/minskning leverantörsskulder	40 231	6 302
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-5 200	-4 754
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 111	50 864
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-12 111	50 864
Likvida medel vid årets början	706 177	655 313
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren	694 066	706 177

Rea
F

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	1 936 236	1 936 863
Hysesintäkter bostäder	133 176	130 821
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 808	6 148
Övriga intäkter	17 778	17 161
	<hr/>	<hr/>
	2 090 998	2 090 993

Rf
f

Not 3 Driftkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förvaltningsarvode	118 290	118 290
Fastighetsskötsel	108 669	92 931
Trädgård	322 971	251 895
Fastighetsel	494 995	537 725
Vatten & avlopp	151 019	148 408
Sophämtning	62 563	49 305
Grovsophämtning	10 577	11 046
Försäkringspremier	35 421	34 530
Tomträttsavgäld	401 000	393 500
Fastighetsskatt	56 901	55 731
Bredband	42 360	42 360
	<hr/>	<hr/>
	1 804 765	1 735 722

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Reparationer	116 083	138 580
Planerat underhåll	259 677	-
	<hr/>	<hr/>
	375 760	138 580

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	589
Föreningsverksamhet	29 537	18 693
Bankkostnader	2 722	2 056
Tillsynsavgifter, myndigheter	2 460	9 600
Övriga kostnader	768	908
	<hr/>	<hr/>
	35 488	31 845

R 24

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Utgående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Ingående avskrivningar	-2 978 909	-2 581 443
- Årets avskrivningar	-397 466	-397 466
Utgående avskrivningar	-3 376 375	-2 978 909
Redovisat värde	38 718 866	39 116 332

Taxeringsvärden

Byggnad	52 800 000	52 800 000
Mark	64 800 000	64 800 000
	<u>117 600 000</u>	<u>117 600 000</u>

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
	<u>117 600 000</u>	<u>117 600 000</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsinteckning	2 973 000	2 973 000

R 196

Not 8 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	678 192	662 143
Skattekonto	17 132	24 073
Övrigt	-	100 250
	<hr/> 695 324	<hr/> 786 466

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Försäkringspremie	33 246	32 399
Sthm stad tomträttsavgäld	102 100	100 250
Fibernät	21 180	21 180
	<hr/> 156 526	<hr/> 153 829

R^{RG}

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Noten visar fördelningen mellan långfristiga och kortfristiga skulder

Långivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	Bunden	1,230%	2 250 000	2 250 000
Summa skulder			1,230%	2 250 000	2 250 000
Summa långfristiga skulder				0	0
Summa kortfristiga skulder inkl amortering				2 250 000	2 250 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	4 612	4 858
Förutbetalda hyror och avgifter	144 133	155 865
El	43 859	34 416
Vatten	52 735	44 269
Trädgård	-	12 301
	<u>245 339</u>	<u>251 709</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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. I samband med detta behöver även markarbete ske på två ställen för att stötta upp för nya staket. Beslut för investeringen tas på årsstämman, då beloppet överstiger styrelsens mandat.

Renovering av fönster

I samband med tidigare fasadrenovering så gjordes endast ytliga renoveringar vilket också påtalats i samband med garantiåtgärden samt av Teoge. En mer grundlig renovering krävs för de mest utsatta fönstren (söderläge vån 1 och 2) i lägenheterna på Utflyktsvägen (etapp 1) och om något år även för motsvarande fönster på Tyska Bottens väg. Övriga fönster bedömer Teoge endast vara i behov av periodiskt underhåll vilket också adderats till underhållsplanen. Offerten för etapp 1 ligger inom styrelsens mandat men kommer tillsammans med ovannämnda åtgärd kräva extern finansiering.

Stockholm 2022 den ____ - ____



Richard Gustavsson
Ordförande



Peter Kraemer
Ledamot

Christina Sandström
Ledamot



Mette Krabbe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Clas Magnusson