

Årsredovisning
för
Brf Paradiset Nockebyhov

716419-1681

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Paradiset Nockebyhov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Organisation

Föreningen har haft följande förtroendevalda under perioden 2022-04-27 - 2023-05-23:

Styrelse och förtroendevalda

- Kristian Winther, ordförande
- Anna Wihlgaard, sekreterare
- Peter Kraemer, kassör
- Bo Hansen, ledamot
- Carl Wadell, suppleant
- Jonas Karlsson, suppleant

Revisorer

- Clas Magnusson
- Tomas Sjöberg, suppleant

Valberedning

- Magnus Pettersson
- Stefan Wihlgaard

Arbetsordning

Ordinarie föreningsstämma hölls 27/4 2022. Med anledning av att föreningens elavtal gick ut hölls extra föreningsstämma 29/9 2022. Under räkenskapsåret har 12 ordinarie styrelsesammanträden hållits. Utöver ordinarie styrelsemöten har ett antal löpande kontakter förekommit både inom styrelsen och med Teoge, föreningens förvaltningsbolag. Inför årsstämman har avstämningsmöten med förvaltningsbolaget hållits. Nästa ordinarie årsstämma hålls 23/5 2023.

Delar av arbetet inom styrelsen har under mandatperioden genomförts i olika arbetsgrupper med en ansvarig person för respektive grupp. Alla beslut som har inneburit större kostnader har tagits av hela styrelsen efter diskussion. De olika grupperna har haft ansvar för ekonomi, teknisk förvaltning, trädgård och radon.

Fastigheten

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

I samarbete med Fastighetsförvaltaren Teoge uppdateras en långsiktig underhållsplan för föreningens fastigheter. Planen är en övergripande plan för de större planerade investeringarna och planen löper över 30 år. Styrelsen verkar för att aktivt följa och uppdatera planen. I närtid finns det i planen att måla/förbättra fönster och balkongdörrar på syd/väst sidorna av radhusen utifrån längornas behov samt att avsluta staketet mellan husen och uppstötning av mark och trappor på definierade platser.

Styrelsen har på Bo Hansens initiativ digitaliserat ärendehanteringens så att alla löpande aktiviteter sparas i ett webbaserat verktyg. Detta ger en mycket bättre transparens och spårbarhet för alla öppna underhållsärenden, ad hoc eller planerade, som berör föreningen och Teoge. Det är också en stor förbättring för kommande styrelser att enklare ta fram historik kring aktiviteterna inklusive ev. dialog med Teoge.

Trädgård

Trädgårdsgruppen ansvarar för löpande skötsel av vår trädgård och för kontinuerligt revidera den underhållsplan som finns för 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. Radonhalten mättes i samtliga fastigheter i föreningen under vintern 2017-18 och relevanta åtgärder är utförda, men arbetet fortgår och löpande punktmätningar kommer fortsatt att behöva genomföras. Lena Järte och Erik Häger har utgjord Radongruppen sedan 20 år tillbaka, och kommer att avgå vid nästa årsstämma 2023.

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.

Paradisdagen

Paradisdagen är föreningens årliga "trivseldag" och genomfördes under året med grillning i bersån fredagen den 19/8 och dagsaktiviteter och Paradislopp för barnen lördagen 20/8.

Trädgård

Trädgårdsgruppen, Olle Salomonson och Kristian Winther, har skött löpande dialog mot vår entreprenör. Det tas under våren 2023 en offert på arborist för ny beskärning av föreningens befintliga träd.

Nya träd

Arbetet med att återplantera träd i föreningen har återupptagits. Fokus har lagts på att återplantera rönnar och fruktträd i föreningens parkområde samt björkar ut mot gatan på Utflyktsvägen. Rönn behövs i området för att fruktträden inte ska bli angripna av ohyra. Trädgården har därför kompletterats med 4 stycken rönnträd nära de platser där de stått tidigare.

Staket

På årsstämman 2022 godkände föreningens medlemmar styrelsens förslag på renovering av staketet mellan radhuslängorna. Arbetet med att riva de gamla staketet och uppföra nya liknande påbörjades och slutfördes under november 2022. Målning kommer att utföras under våren 2023 när vädret tillåter.

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 elförbrukning. Hans Strandberg monitorerar fortsatt värmepumparnas förbrukning och funktion och service via Inneklimat är inbokat till under våren.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid slutet av året 2022 71 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året 2022 har en överlåtelse skett.

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. Om situationer uppkommer som leder till stora enskilda utlägg eller kraftigt förhöjda kostnader har styrelsen möjlighet att ta nya lån. En sådan situation uppstod när föreningens elavtal gick ut 1/10 2022. Det tidigare avtal var ett fastprisavtal, och på grund av rådande läge kring elpriser innebar alla alternativa avtal en potentiell ökning av kostnaden för el på minst 500.000 kronor/år. Därför hölls extrastämma, där föreningens medlemmar röstade enhälligt för att ett nytt elavtal baserat på genomsnittliga spotpriser per månad. Som en konsekvens av den kraftigt ökande elkostnaden genomförde styrelsen en avgiftshöjning på 30% från 1/10 2022. I samband med höjningen genomfördes även en mindre korrigering som innebar att alla bostadsrättsinnehavare nu betalar samma avgift per kvadratmeter. För föreningens hyresrätt höjdes hyran i enlighet med resterande hyresrätter i Stockholm, med 4,75% från 1 februari 2023.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 238	2 091	2 091	2 041	1 915
Resultat efter finansiella poster	-1 198	-549	-245	-400	-280
Balansomslutning	40 026	39 588	40 102	40 345	40 733
Soliditet (%)	89,2	93,2	93,4	93,4	93,4
Årsavgift/bostadsrättsyta (kr/m ²)	346	363	363	355	332
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr/m ²)	570	422	422	422	422

Total bostadsrättsyta enligt taxeringsbesked 2022: 6 012 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 455 126	15 940 484	250 397	-15 209 208	-548 666	36 888 133
Reserv. till yttre UH-fond			93 988	-93 988		0
Uttag från yttre UH-fond			-156 409	156 409		0
Disposition av fg. års resultat:				-548 666	548 666	0
Årets resultat					-1 198 366	-1 198 366
Belopp vid årets utgång	36 455 126	15 940 484	187 976	-15 695 453	-1 198 366	35 689 767

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets reusultat (kronor):

Balanserat resultat	-15 695 453
Årets resultat	-1 198 366
	-16 893 819

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll

I ny räkning överföres	417 600
	-17 311 419
	-16 893 819

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 238 467	2 090 997
Summa rörelseintäkter		2 238 467	2 090 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 925 618	-2 180 525
Övriga externa kostnader	4	-55 797	-35 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 506	-397 466
Summa rörelsekostnader		-3 378 921	-2 613 478
Rörelseresultat		-1 140 454	-522 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 977	-26 362
Summa finansiella poster		-57 912	-26 185
Resultat efter finansiella poster		-1 198 366	-548 666
Resultat före skatt		-1 198 366	-548 666
Årets resultat		-1 198 366	-548 666

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5, 6	38 321 360	38 718 866
Summa materiella anläggningstillgångar		38 321 360	38 718 866
Summa anläggningstillgångar		38 321 360	38 718 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 480	1 876
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	7	338 029	695 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	162 502	156 526
Summa kortfristiga fordringar		502 011	853 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 203 032	15 874
Summa kassa och bank		1 203 032	15 874
Summa omsättningstillgångar		1 705 043	869 600
SUMMA TILLGÅNGAR		40 026 403	39 588 466

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 395 610	52 395 610
Fond för yttre underhåll		187 976	250 397
Summa bundet eget kapital		52 583 586	52 646 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 695 453	-15 209 208
Årets resultat		-1 198 366	-548 666
Summa fritt eget kapital		-16 893 819	-15 757 874
Summa eget kapital		35 689 767	36 888 133
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 427 500	2 250 000
Summa långfristiga skulder		3 427 500	2 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		533 333	201 762
Skatteskulder		13 167	3 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	362 636	245 339
Summa kortfristiga skulder		909 136	450 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 026 403	39 588 466

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 198 366	-548 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		397 506	397 466
Betald skatt		18 037	8 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-782 823	-143 089
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		396	-436
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 976	97 553
Förändring av leverantörsskulder		331 571	40 231
Förändring av kortfristiga skulder		117 297	-6 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-339 535	-12 111
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 177 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 177 500	0
Årets kassaflöde		837 965	-12 111
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		694 066	706 177
Likvida medel vid årets slut		1 532 031	694 066

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Övriga fordringar

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

Avskrivningar

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 082 915	1 936 236
Hyror bostäder	135 963	133 176
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 449	3 808
Övriga intäkter	18 140	17 778
	2 238 467	2 090 998

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode	118 290	118 290
Fastighetsskötsel	131 545	108 669
Trädgård	264 629	322 971
Fastighetsel	658 889	494 995
Vatten och avlopp	164 122	151 019
Sophämtning	68 277	62 563
Grovsophämtning	10 680	10 577
Försäkringspremier	36 509	35 421
Tomträttsavgäld	408 400	401 000
Fastighetsskatt	66 836	56 901
Bredband/Fiber	42 360	42 360
Reparationer	182 747	116 083
Planerat underhåll	772 335	259 677
	2 925 619	2 180 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Föreningsverksamhet	24 289	29 537
Bankkostnader	2 125	2 722
Tillsynsavgifter myndigheter	2 520	2 460
Övriga kostnader	409	768
IT- och datakostnader	954	0
Juridiska kostnader	25 500	0
	55 797	35 487

Not 5 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Utgående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Ingående avskrivningar	-3 376 375	-2 978 909
Årets avskrivningar	-397 506	-397 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 773 881	-3 376 375
Utgående redovisat värde	38 321 360	38 718 866
Taxeringsvärden byggnad	45 200 000	52 800 000
Taxeringsvärden mark	94 000 000	64 800 000
	139 200 000	117 600 000

Not 6 Taxeringsvärde per fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ordenskaplanen 1	39 400 000	33 200 000
Ordensringen 14	21 600 000	18 200 000
Matrikeln 1	21 600 000	18 200 000
Graden 1	17 800 000	15 200 000
Ordenskedjan 1	38 800 000	32 800 000
	139 200 000	117 600 000

Not 7 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto hos förvaltare Teoge	328 999	678 192
Skattekonto	9 030	17 132
	338 029	695 324

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	35 892	33 246
Stockholm stad tomträttsavgäld	103 950	102 100
Fibernät	21 180	21 180
Tidigare ej vidarefakturerad faktura	1 480	0
	162 502	156 526

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,23		0	2 250 000
Stadshypotek	4,050	2023-10-30	1 200 000	0
Stadshypotek	4,010	2023-10-30	2 227 500	0
			3 427 500	2 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 427 500	2 250 000

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

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 434 000	2 973 000
	3 434 000	2 973 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 797	4 612
Förskottsbetalda avgifter och hyror	210 872	144 133
El	45 730	43 859
Vatten	60 123	52 735
Trädgårdsskötsel	22 114	0
	362 636	245 339

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Twist kring uppsägning av hyresrätten Rastvägen 9.
Styrelsen driver genom juridisk ombud en uppsägningsprocess kring hyresrätten på Rastvägen 9.
Förhandlingen i hyresnämnden hålls den 13 april 2023.

Stockholm 2023, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Winther
Ordförande

Peter Bastrup Kraemer

Anna Wihlgaard

Bo Hansen

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm 2023, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Magnusson

Verifikat

Transaktion 09222115557493339561

Dokument

Brf Paradiset ÅR 2022 - 230524

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-05-24 12:11:23 CEST (+0200) av Christian Thorén (CT)

Färdigställt 2023-05-27 10:12:50 CEST (+0200)

Initierare

Christian Thorén (CT)

Förvaltningsaktiebolaget Teoge

christian.thoren@teoge.se

+766773549

Signerande parter

Kristian Winther (KW)

Kri.winther@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Winther"

Signerade 2023-05-24 12:24:29 CEST (+0200)

Peter Kraemer (PK)

peter.b.kraemer@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER KRAEMER"

Signerade 2023-05-24 12:29:58 CEST (+0200)

Anna Wihlgaard (AW)

anna.wihlgaard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Wihlgaard"

Signerade 2023-05-24 21:48:19 CEST (+0200)

Bo Hansen (BH)

boha02@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Aronsson"

Signerade 2023-05-26 12:05:57 CEST (+0200)

Claes Magnusson (CM)

claguja@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557493339561



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAS MAGNUSSON"
Signerade 2023-05-27 10:12:50 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

