

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Paradiset Nockebyhov**

716419-1681

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Paradiset Nockebyhov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

**Föreningen har haft följande förtroendevalda under perioden 2023-05-23 - 2024-05-15,**

Styrelse och förtroendevalda:

- Carl Wadell, ordförande
- Nathalie Bodin, kassör
- Anna Wihlgaard, sekreterare
- Bo Hansen Aronsson, ledamot
- Martin Runeson, suppleant
- Sofia Hultman Dennison, suppleant

Revisorer:

- Clas Magnusson
- Tomas Sjöberg, suppleant

Valberedning:

- Magnus Pettersson
- Stefan Wihlgaard

### Arbetsordning

Ordinarie föreningsstämma hölls 23/5 2023. Under räkenskapsåret har 11 ordinarie styrelsesammanträden genomförts. Utöver ordinarie styrelsemöten har ett antal löpande kontakter förekommit både inom styrelsen och med Teoge, föreningens förvaltningsbolag. Inför årsstämman har avstämningsmöten med Teoge hållits. Nästa ordinarie årsstämma hålls 15/5 2024. Delar av arbetet inom styrelsen har under mandatperioden genomförts i olika arbetsgrupper. Alla beslut som har inneburit större kostnader har tagits av hela styrelsen efter diskussion.

### **Fastigheten**

Föreningen har 39 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 5478 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. 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 byggnmälan 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 har verkat för att aktivt följa och uppdatera planen. I närtid finns det i planen att måla/förbättra fönster och fönsterdörrar i föreningen samt att byta elstigarna.

### **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/m<sup>3</sup> 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. 2028 ska ny mätning av radon genomföras. Teoge ser över radonpumparna i samband med sina rondering.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Försäljning av Rastvägen 9

I slutet av oktober sålde föreningen Rastvägen 9 och upplät i och med det lägenheten som bostadsrätt. Köpeskillingen uppgick till 9 275 000 kr. De nya medlemmarna tillträdde i slutet av december.

### Elstöd

Under året har föreningen sökt och tagit emot statligt elstöd på 144 000 kr.

### Ny underhållsplan

Under 2023 har ett utvecklingsarbete genomförts gällande föreningens underhållsplan och flera offerter har tagits in på digitala tjänster för att underlätta dokumentation, planering och budgetering för underhåll.

### Fönsterrenovering

Under året har flera offerter tagits in för att genomföra renovering av fönster och fönsterdörrar. Val av leverantör genomfördes under hösten och renoveringen startar våren 2024 med Utflyktsvägen 1323. Ambitionen är att renovera samtliga fönster i föreningen de kommande åren.

### Staket

Målning av staket genomfördes under våren och plantering av gräs vid staketen genomfördes under hösten.

### Värmepumpar

Under hösten och vintern har en fortsatt översyn gjorts av värmepumpar och dess inställningar. Hans Strandberg övervakar fortsatt värmepumparnas förbrukning och funktion och Inneklimat har genomfört service. Under året har utbildning genomförts med medlemmar för att fler ska lära sig om värmesystemet och hur enkla felmeddelanden kan avhjälpas.

### Städ/trädgårdsdag

Under året arrangerades två städdagar, en på våren och en på hösten. Föreningsmedlemmarna utförde arbetet gemensamt i trädgården samt i gemensamma utrymmen som cykelförråd och kulvertar.

### Trädgård

Trädgårdsgruppen ansvarar för löpande skötsel av vår trädgård och för kontinuerligt revidera den underhållsplan som finns för föreningens trädgård. Gruppen, bestående av Kristian Winther samt Nathalie och Henrik Bodin, har skött löpande dialog mot vår entreprenör. Under året har döda träd tagits ner och gruppen har införskaffat vissa redskap för att kunna göra enklare trädgårdsarbete på egen hand som ligger utanför avtalet med entreprenören.

### Paradisdagen

Paradisdagen är föreningens årliga "trivseldag" och genomfördes lördagen den 19/8 med ett Paradislopp för barnen i föreningen samt grillning och fest på kvällen.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid slutet av året 2023 75 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året 2023 har en upplåtelse och två överlåtelser skett.

## Ekonomi

Föreningen har god ekonomi. Hyresintäkterna från Rastvägen 9 upphörde under hösten. Samtidigt tog föreningen, som redan nämnts, emot statligt elstöd vilket stärkte kassan (elstödet är utbetalat till skattekontot och ej bankkontot). I och med försäljningen av Rastvägen 9 skapades förutsättningar att bli skuldfria när föreningens lån löper ut i början av 2024. Pengarna från försäljningen placerades på räntebärande konton.

## Avgifter

Styrelsens intention är att de årliga månadsavgifternas nivå ger en balans mellan föreningens intäkter och de löpande kostnaderna. Inga avgiftshöjningar har gjorts under 2023. För föreningens hyresrätt höjdes hyran i enlighet med resterande hyresrätter i Stockholm, med 4,75% från 1 februari 2023.

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

## 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 628	2 238	2 091	2 091	2 041
Resultat efter finansiella poster	-361	-1 198	-549	-245	-400
Soliditet (%)	91,8	89,2	93,2	93,4	93,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	424	346	363	363	355
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	570	374	374	374
Sparande per kvm (kr/kvm)	26	-5	18	25	29
Räntekänslighet (%)	1,3	1,5	1,1	1,1	1,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	134	105	111	110

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	187 976	-15 695 453	-1 198 366	<b>35 689 767</b>
Ökning av insatskapital	983 623	8 291 377				<b>9 275 000</b>
Reserv. till yttre UH-fond			93 988	-93 988		<b>0</b>
Disposition av fg. års resultat:				-1 198 366	1 198 366	<b>0</b>
Årets resultat					-360 826	<b>-360 826</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 438 749</b>	<b>24 231 861</b>	<b>281 964</b>	<b>-16 987 807</b>	<b>-360 826</b>	<b>44 603 941</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserat resultat	-16 893 819
Årets resultat	-360 825
	<b>-17 254 644</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	93 988
I ny räkning överföres	-17 348 632
	<b>-17 254 644</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 628 041	2 238 467
Övriga rörelseintäkter		145 901	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 773 942</b>	<b>2 238 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 328 859	-2 925 618
Övriga externa kostnader	4	-275 741	-55 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 466	-397 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 002 066</b>	<b>-3 378 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-228 124</b>	<b>-1 140 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 625	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 327	-57 977
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 702</b>	<b>-57 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-360 826</b>	<b>-1 198 366</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-360 826</b>	<b>-1 198 366</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-360 826</b>	<b>-1 198 366</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5, 6	37 923 894	38 321 360
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 923 894</b>	<b>38 321 360</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 923 894</b>	<b>38 321 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-5 676	1 480
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	7	797 950	338 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	164 004	162 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>956 278</b>	<b>502 011</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 727 219	1 203 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 727 219</b>	<b>1 203 032</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 683 497</b>	<b>1 705 043</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 607 391</b>	<b>40 026 403</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

61 670 610

52 395 610

Fond för yttre underhåll

187 976

187 976

**Summa bundet eget kapital**

**61 858 586**

**52 583 586**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-16 893 819

-15 695 453

Årets resultat

-360 825

-1 198 366

**Summa fritt eget kapital**

**-17 254 644**

**-16 893 819**

**Summa eget kapital**

**44 603 942**

**35 689 767**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

3 405 000

3 427 500

**Summa långfristiga skulder**

**3 405 000**

**3 427 500**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

214 673

533 333

Skatteskulder

13 912

13 167

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

369 864

362 636

**Summa kortfristiga skulder**

**598 449**

**909 136**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**48 607 391**

**40 026 403**

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-360 826	-1 198 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	397 466	397 506
Betald skatt	-137 945	18 037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-101 305</b>	<b>-782 823</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	7 156	396
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 502	-5 976
Förändring av leverantörsskulder	-318 660	331 571
Förändring av kortfristiga skulder	7 229	117 297
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-407 082</b>	<b>-339 535</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Upplåtelse bostadsrätt	9 275 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>9 275 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 200 000
Amortering av lån	-22 500	-22 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 500</b>	<b>1 177 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 845 418</b>	<b>837 965</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 532 031	694 066
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 377 449</b>	<b>1 532 031</b>

## 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 513 797	2 082 915
Hyror bostäder	94 549	135 963
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 837	1 449
Övriga intäkter	17 858	18 140
	<b>2 628 041</b>	<b>2 238 467</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	118 290	118 290
Fastighetsskötsel	87 280	131 545
Trädgård	325 796	264 629
Fastighetsel	678 039	658 889
Vatten och avlopp	202 036	164 122
Sophämtning	87 297	68 277

Grovsophämtning	18 430	10 680
Försäkringspremier	39 426	36 509
Tomträttsavgäld	415 800	408 400
Fastighetsskatt	60 382	66 836
Bredband/Fiber	21 180	42 360
Reparationer	150 137	182 747
Planerat underhåll	124 766	772 335
	<b>2 328 859</b>	<b>2 925 619</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsverksamhet	27 050	24 289
Bankkostnader	2 830	2 125
Tillsynsavgifter myndigheter	2 600	2 520
IT- och datakostnader	22 334	954
Juridiska kostnader	115 279	25 500
Övriga kostnader	12 897	409
	<b>182 990</b>	<b>55 797</b>

#### Not 5 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>42 095 241</b>	<b>42 095 241</b>
Ingående avskrivningar	-3 773 881	-3 376 375
Årets avskrivningar	-397 466	-397 506
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 171 347</b>	<b>-3 773 881</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 923 894</b>	<b>38 321 360</b>
Taxeringsvärden byggnad	45 200 000	45 200 000
Taxeringsvärden mark	94 000 000	94 000 000
	<b>139 200 000</b>	<b>139 200 000</b>

#### Not 6 Taxeringsvärde per fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ordenskaplanen 1	39 400 000	39 400 000
Ordensringen 14	21 600 000	21 600 000
Matrikeln 1	21 600 000	21 600 000
Graden 1	17 800 000	17 800 000
Ordenskedjan 1	38 800 000	38 800 000
	<b>139 200 000</b>	<b>139 200 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto hos förvaltare Teoge	650 230	328 999
Skattekonto	147 720	9 030
	<b>797 950</b>	<b>338 029</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	38 874	35 892
Stockholm stad tomträttsavgäld	103 950	103 950
Fibernät	21 180	21 180
Tidigare ej vidarefakturerad faktura	0	1 480
	<b>164 004</b>	<b>162 502</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,690	2024-01-30	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	5,690	2024-01-30	2 205 000	2 227 500
			<b>3 405 000</b>	<b>3 427 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 405 000	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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 434 000	3 434 000
	<b>3 434 000</b>	<b>3 434 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

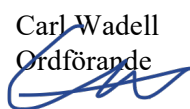
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	32 291	23 797
Förskottsbetalda avgifter och hyror	193 849	210 872
El	46 838	45 730
Vatten	71 963	60 123
Trädgårdsskötsel	23 421	22 114
Övrigt	1 503	0
	<b>369 865</b>	<b>362 636</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

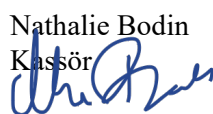
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Carl Wadell  
Ordförande



Nathalie Bodin  
Kassör



Anna Wihlgaard  
Sekreterare



Bo Hansen  
Ledamot



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

Clas Magnusson

