Brf Paradiset Nockebyhov
Org nr 716419-1681

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- noter 10

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 2015-05-05-2016-05-24

Ordinarie:
Christer Jönsson, ordförande
Marianne Afzelius Roos, sekreterare
Fredrik Edner, kassör
Erik Hagberg
Niclas Roll
Magnus Runberg, suppleant

Revisor:
Ulrika Krigström

Valberedning:
Magnus Pettersson
Erik Haeger

Ordinarie föreningsstämma hölls 5 maj 2015. Under räkenskapsåret har 10 ordinarie styrelsesammanträden hållits samt konstituerande styrelsemöte. Dessutom har ett stort antal löpande kontakter förekommit både inom styrelsen och med Teoge, vårt förvaltningsbolag. Var tredje månad har avstämningsmöten med förvaltningsbolaget hållits.

Information om fastigheten

Föreningen har 39 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 5.478 kvm varav en lägenhet är hyresrätt. Vid årsskiftet 2014/2015 uthyrdes ett radhus av föreningen och ett radhus hyrdes i andra hand. Styrelsen arbetar för 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

Fasadrenovering:
Under 2015 har fasadrenovering av alla husen genomförts. K-märkningen av husen har varit styrande. Försiktighetsprincipen har därmed gällt under genomförandet med målet att renovera fasaderna och återställa husen i den färgsättning som gällde när husen byggdes. Projektet har genomfört enligt tidplan och fastställd budget.

Städ/trädgårdsdag: Under året arrangerades en städdag under våren då föreningsmedlemmarna gemensamt arbetade i trädgården. Korvgrillningen är en uppskattad tradition för alla medlemmar som deltar på städdagen.

Paradisdagen: Den årliga traditionen som startar upp hösten innehöll som vanligt Paradisloppet för barn, tipspromenad för barn runt parken, boule för både barn och vuxna samt golf på Drottningholms golfbana. Dagen avslutades som vanligt med en gemensam grillkväll i föreningens trevliga berså.

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 policydokument har tagits fram av styrelsen för att alla medlemmar skall veta vad som gäller i föreningen avseende förändringar inne i bostaden samt exteriört.

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.

Styrelsen har inrättat en permanent radongrupp. Gällande bestämmelser, mätnivåer m.m. följs upp löpande av föreningens radongrupp. Bostadsrättsföreningens har en radonplan som revideras fortlöpande. Mätning av 2 radhus som haft något förhöjda värden har utförts och rapport avseende resultat samt eventuell åtgärdsplan skall skickas till miljöförvaltningen.

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

Redovisningsprinciper
Bokföringsnämnden har sedan 2004 arbetat med det så kallade K-projektet, som innebär att

företagen delas in i fyra kategorier och att samlade regelverk skapas för varje kategori. Syftet är att åstadkomma förenklingar inom redovisningsområdet genom att reducera mängden regler och komplexiteten i reglerna. Aktiebolag och ekonomiska föreningar inklusive bostadsrättsföreningar måste välja ett av fyra K-regelverk senast för räkenskapsåret som påbörjas under 2014. Föreningen har valt regelverket K2 som är enklare och riktar sig till mindre företag. Övergången till regelverket K2 innebär att föreningen skriver av fastigheten på 120 år vilket påverkar resultatet negativt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 68 (68) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen (0) överlåtelse skett.

Styrelsen har under året godkänt 1 andrahandsuthyrning. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 443 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

		2016	2015	2014	2012
Nettoomsättning	tkr	1 862	1 771	1 724	1 719
Resultat efter finansiella poster	tkr	-385	-6 566	-296	-30
Kassa	tkr	1 211	1 932	4 201	4 123
Medlemsinsatser	tkr	52 396	52 396	52 396	52 396
Fond för yttre underhåll	tkr	94	939	845	751
Fritt eget kapital	tkr	-13 499	-7 778	-7 684	-7 294
Summa Eget kapital	tkr	38 606	38 991	45 557	45 853
Långfristiga skulder	tkr	3 000	3 000		
Soliditet	%	91,6	90,1	99,3	99,5
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	kr/m2	331	306	289	289
Lån/m2 bostadsrättsyta	kr/m2	562	562		

Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	totalt
Eget kapital 31 12 2015	36 455 126	15 940 484	939 369	-7 778 384	-6 565 763	38 990 832
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			93 988	-93 988	-	-
Uttag ut yttre fond	-	-	-939 369	939 369	-	-
Balansering av föregående års resultat				-6 565 763	6 565 763	-
Årets resultat					-384 596	-384 596
Eget kapital 31 12 2015	36 455 126	15 940 484	93 988	-13 498 766	-384 596	38 606 236

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-13 498 766
Årets resultat	-384 596
Totalt	-13 883 362

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	93 988
Balanseras i ny räkning	-1 477 350
Totalt	-1 383 362

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

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2016-01-01 -2016-12-31**	**2015-01-01 -2015-12-31**
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 861 653	1 771 237
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 861 653	1 771 237
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 721 390	-7 839 735
Övriga externa kostnader	4	-96 117	-94 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-398 815	-397 466
Summa rörelsekostnader		-2 216 322	-8 331 741
Rörelseresultat		-354 669	-6 560 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 957	-5 326
Summa finansiella poster		-29 927	-5 259
Resultat efter finansiella poster		-384 596	-6 565 763
Resultat före skatt		-384 596	-6 565 763
Årets resultat		-384 596	-6 565 763

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 704 847	41 103 662
Summa materiella anläggningstillgångar		40 704 847	41 103 662
Summa anläggningstillgångar		40 704 847	41 103 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 155	25 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	163 624	142 891
Summa kortfristiga fordringar		173 779	168 404
Kassa och bank			
Kassa och Bank		1 210 891	1 932 220
Summa kassa och bank		1 210 891	1 932 220
Summa omsättningstillgångar		1 384 670	2 100 624
Summa tillgångar		42 089 517	43 204 286

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 395 610	52 395 610
Fond för yttre underhåll		93 988	939 369
Summa bundet eget kapital		52 489 598	53 334 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 498 766	-7 778 384
Årets resultat		-384 596	-6 565 763
Summa fritt eget kapital		-13 883 362	-14 344 147
Summa eget kapital		38 606 236	38 990 832
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		320 621	1 026 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	162 660	186 649
Summa kortfristiga skulder		483 281	1 213 454
Summa eget kapital och skulder		42 089 517	43 204 286

Kassaflödesanalys	**2016-01-01 -2016-12-31**	**2015-01-01 -2015-12-31**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-354 669	-6 560 504
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivning	398 815	397 466
Återföring av Planerat underhåll	129 963	6 337 975
Erhållen ränta	30	67
Erlagd ränta	-29 957	-5 326
	144 182	169 678
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-5 375	-19 178
Ökning/minskning leverantörsskulder	-706 184	833 657
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-23 989	84 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-591 366	1 068 919
Investeringsverksamheten		
Planerat underhåll	-129 963	-6 337 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 963	-6 337 975
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	-	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 000 000
Årets kassaflöde	-721 329	-2 269 056
Likvida medel vid årets början	1 932 220	4 201 276
Likvida medel vid årets slut	1 210 891	1 932 220

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar

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

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgift bostadsrätter	1 720 560	1 631 375
Hyresintäkter bostäder	125 100	124 592
Övriga intäkter	15 993	15 270
	1 861 653	1 771 237

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Förvaltningsarvode	118 289	118 289
Fastighetsskötsel	27 341	11 987
Trädgård	231 640	218 752
Reparationer	69 563	68 470
Planerat underhåll	129 963	6 337 975
Fastighetsel	500 712	458 821
Vatten & avlopp	119 449	112 971
Sophämtning	73 245	63 793
Försäkringspremier	32 098	30 601
Tomträttsavgäld	369 600	369 600

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskatt	49 491	48 477
	1 721 391	7 839 736

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Förbrukningsinventarier	-	4 573
Fiberhyra	42 360	42 360
Föreningsverksamhet	34 725	27 860
Bankkostnader	1 845	4 301
Övriga Externa tjänster	16 487	14 546
Övriga kostnader	700	900
	96 117	94 540

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Utgående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
Ingående avskrivningar	-991 579	-594 113
- Årets avskrivningar	-398 815	-397 466
Utgående avskrivningar	-1 390 394	-991 579
Redovisat värde	40 704 847	41 103 662

Taxeringsvärden

Byggnad	46 400 000	43 800 000
Mark	43 000 000	40 200 000
	89 400 000	84 000 000

Taxeringsvärde per fastighet

Ordenskaplanen 1	25 200 000	23 800 000
Ordensringen 14	13 800 000	13 000 000
Matrikeln 1	13 800 000	13 000 000
Graden 1	11 600 000	10 800 000
Ordenskedjan 1	25 000 000	23 400 000
	89 400 000	84 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Brandkontoret försäkringspremie	30 657	29 311
Sthm stad tomträttsavgäld	92 400	92 400
Fibernät	21 180	21 180
Open net ersättning 40 kr per abonnent	16 000	-
övrigt	3 387	-
	163 624	142 891

Not 7 Långfristiga skulder

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2016-12-31	Amortering	Lånebelopp 2015-12-31
Hypotekslån 02-446890	1,0%	2017-01-19	2 700 000	0	2 700 000
Hypotekslån 02-446891	1,0%	2017-01-19	300 000	0	300 000
Totalt			**3 000 000**	**0**	**3 000 000**
Avgår kortfristig del					
Totalt Långfristiga skulder			**3 000 000**		**3 000 000**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Upplupna räntekostnader	5 917	5 326
Förutbetalda hyror och avgifter	156 744	72 776
Sehed fasad AB	-	108 548
	162 661	186 650

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsinteckning	5 560 500	5 560 500

Stockholm 2017 den _____ - _____

Ingrid Gustavsson
Ordf

Fredrik Edner
Kassör

Marianne Afzelius Roos
Sekreterare

Erik Hagberg
Ledamot

Barbro Kraemer
Ledamot

Magnus Runberg

Min revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ulrika Krigström