

Årsredovisning för
Brf Paradis 44
769616-8116
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Paradis 44, 769616-8116, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Tommy Näzell	Ordförande	2020
Maria Arévalo Lazo	Ledamot	2020
Victor Johansson	Ledamot	2020
Per Rosén	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Mathias Svensson	Suppleant	2020
Anna Eklund Norrman	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Liselott Herrlander, Herrlander Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Henning Stenbeck		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

US
M
R

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Paradis 44 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 13 lägenheter, 1 lokal och en antennplats. Gathuset är uppfört 1929 och gårdshuset är uppförda i slutet på 1800-talet. Fastighetens adress är Bredgatan 20.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 1 antennplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok
2	7	4

Total tomtarea:	1 238 kvm
Total bostadsarea:	944 kvm
Total lokalarea:	91 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Collectum Scientific AB	86 kvm	2021-07-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem
FinForm
E.ON
Kraftringen Nät
Örestads Bevakning
Nomor

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
Skadedjursbekämpning

VS
TN / m...
RR

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 136 708 kr och planerat underhåll för 24 294 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-04-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 186 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Omfogning och efterföljande syratvättning av samtliga tegelfasader	2017
Putsning av fasadsockel	2017
Byte ventilgaller, diverse fläktar i gatuhuset, plåt kring stuprännor m.m.	2017
Omfogning/murning av skorstenar samt montering av kupor med fåglenät	2017
Byte av samtliga fönster och fönsterbläck i gatuhuset. Fönster mot gatan använde ljuddämpande glas	2017
Upptagande av franska balkonger	2017
Fullständig renovering av taket (taktegel, läkt, papp, plåt och delar av bärande trästomme) på gatuhuset	2017
Slipning och inoljning av enréporten	2017
Uppfräschning (slipning, putsning, målning, balkongräcke) av balkongerna på gatuhuset	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2019, samt extra föreningsstämma 11 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Handwritten notes in blue ink, including the letters "S", "TN", and "RR" with arrows pointing to various parts of the page.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Inga beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-12-31.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avåående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 20 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	856	950	818	796
Resultat efter finansiella poster	-65	121	-3 724	-526
Förändring av underhållsfond	162	186	-	-135
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-30	132	-3 526	-194
Soliditet %	62	62	61	82
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	712	703	684	664
Driftskostnad, kr / kvm	410	406	383	397
Ränta, kr / kvm	77	59	39	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	181	181	153
Lån, kr / kvm	6 155	6 252	6 366	2 955
Snittränta (%)	1,25	0,94	0,62	0,78

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

UJ
TN
PR

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 265 781	186 000	-4 964 631	120 655
Disposition enligt föreningsstämma			120 655	-120 655
Avsättning till underhållsfond		186 000	-186 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 294	24 294	
Årets resultat				-64 847
Vid årets slut	15 265 781	347 706	-5 005 682	-64 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 843 976
Årets resultat före fondförändring	-64 847
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-186 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 294
Summa över/underskott	-5 070 529

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 070 529**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature and date: 05/12/2014

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	845 677	833 649
Övriga rörelseintäkter	3	9 987	115 982
Summa rörelseintäkter		855 664	949 631
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-583 192	-513 742
Övriga externa kostnader	7	-60 903	-60 218
Personalkostnader	8	-	2 619
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-197 327	-197 327
Summa rörelsekostnader		-841 422	-768 668
Rörelseresultat		14 242	180 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 126	-60 391
Summa finansiella poster		-79 089	-60 308
Resultat efter finansiella poster		-64 847	120 655
Årets resultat		-64 847	120 655

CS
TR
AS
AR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 971 433	16 168 760
Summa materiella anläggningstillgångar		15 971 433	16 168 760
Summa anläggningstillgångar		15 971 433	16 168 760
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 308	5 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 791	9 521
Summa kortfristiga fordringar		16 099	15 345
Kassa och bank	12	1 072 648	1 041 426
Summa omsättningstillgångar		1 088 747	1 056 771
SUMMA TILLGÅNGAR		17 060 180	17 225 531

US TW
R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 265 781	15 265 781
Underhållsfond		347 706	186 000
Summa bundet eget kapital		15 613 487	15 451 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 005 682	-4 964 631
Årets resultat		-64 847	120 655
Summa fritt eget kapital		-5 070 529	-4 843 976
Summa eget kapital		10 542 958	10 607 805
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 348 000	6 339 400
Summa långfristiga skulder		3 348 000	6 339 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 991 400	100 000
Leverantörsskulder		28 447	30 949
Skatteskulder		3 583	1 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145 792	145 426
Summa kortfristiga skulder		3 169 222	278 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 060 180	17 225 531

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'US' and 'TN'.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 242	180 963
Avskrivningar	197 327	197 327
	211 569	378 290
Erhållen ränta	37	83
Erlagd ränta	-79 126	-60 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	132 480	317 982
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-754	29 795
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-504	-7 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 222	340 013
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-117 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-117 100
Årets kassaflöde	31 222	222 913
Likvida medel vid årets början	1 041 426	818 513
Likvida medel vid årets slut	1 072 648	1 041 426

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'UJ', 'TV', and a circular stamp with 'PR' inside.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	672 181	663 846
Hyror lokaler	173 496	169 803
Summa	845 677	833 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	2 301	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 061	6 715
Övriga intäkter	1 625	109 267
Summa	9 987	115 982

us
T
R

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	3 298	497
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 183	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	30 414
VA & sanitet, installationer	23 914	1 869
Värme, installationer	2 050	3 456
EI, installationer	-3 376	6 530
Övriga installationer	3 931	3 259
Huskropp	-	49 401
Vattenskador	98 708	-
Summa	136 708	95 426

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	24 294	-
Summa	24 294	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	30 951	28 731
Teknisk förvaltning	29 984	33 782
Städning	24 946	7 790
Besiktningkostnader	-	5 625
Gångbanerenshållning	3 857	3 722
Förbrukningsmaterial	1 220	7 262
EI	41 087	37 651
Uppvärmning	205 506	209 387
Vatten och avlopp	37 680	38 940
Avfallshantering	24 423	23 546
Försäkringar	6 892	6 757
Kabel-TV	10 516	10 297
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 128	4 826
Summa	422 190	418 316

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	715	1 105
Ekonomisk förvaltning	38 704	37 755
Övriga förvaltningskostnader	6 915	4 874
Revision	12 850	11 875
Bankkostnader	1 719	4 609
Summa	60 903	60 218

UJ
TAPR

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	-	-2 619
Summa	-	-2 619

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	197 327	197 327
Summa	197 327	197 327

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	11 448 602	11 448 602
-Mark	5 907 741	5 907 741
Utgående anskaffningsvärden	17 356 343	17 356 343
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 187 583	-990 256
	-1 187 583	-990 256
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-197 327	-197 327
	-197 327	-197 327
Utgående avskrivningar	-1 384 910	-1 187 583
Redovisat värde	15 971 433	16 168 760
Varav		
Byggnader	10 063 692	10 261 019
Mark	5 907 741	5 907 741
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 000 000	15 800 000
Lokaler	1 305 000	1 135 000
Totalt taxeringsvärde	19 305 000	16 935 000
Varav byggnader	9 469 000	9 068 000

US
TN
FR

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	9 791	9 521
Summa	9 791	9 521

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	536 239	503 917
Transaktionskonto Nordea	195 625	196 725
Transaktionskonto Nordea	340 784	340 784
Summa	1 072 648	1 041 426

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 991 400	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 348 000	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 939 400
Summa	6 339 400	6 439 400

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 339 400	6 439 400
Summa	6 339 400	6 439 400

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,06 %	2020-11-30	2 947 400	-	28 000	2 919 400
Nordea	1,25 %	2021-09-15	3 492 000	-	72 000	3 420 000
Summa			6 439 400	-	100 000	6 339 400

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 111	3 735
Förutbetalda intäkter	92 632	85 449
Upplupna revisionsarvoden	12 350	11 500
Upplupna driftskostnader	36 699	44 742
Summa	145 792	145 426

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'S' and 'TW' and a signature 'FR'.

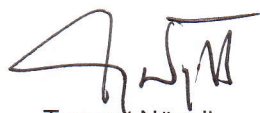
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 610 000	6 610 000
Summa ställda säkerheter	6 610 000	6 610 000

Underskrifter

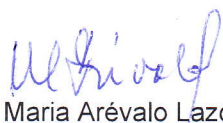
Lund, 2020-04-20



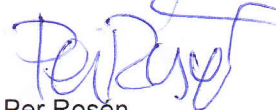
Tommy Näzell
Styrelseordförande



Victor Johansson



Maria Arévalo Lazo



Per Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -
Herrlander Revision AB

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor