

Årsredovisning för
Brf Paradis 44
769616-8116
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Paradis 44, 769616-8116, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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
Mathias Svensson	Ordförande	2019
Maria Arévalo Lazo	Ledamot	2019
Myra Starklint Söderström	Ledamot	2019
Henning Stenbeck	Ledamot	2019
Tommy Näzell	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Anna Eklund Norrman	Suppleant	2019
Tiffany Pitlik	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Liselott Herrlander, Herrlander Revision	Auktoriserad revisor
--	----------------------

Valberedning

Peremil Starklint Söderström
Mia Reberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Paradis 44 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnader med 13 lägenheter, 1 lokal och 1 antennplats. Gatuhuset är uppfört 1929 och gårdshusen är uppförda i slutet av 1800-talet. Föreningen äger marken till fastigheten. Fastigheternas adress är Bredgatan 20 i Lund.

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	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
FinForm	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Nomor	Skadedyrbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 95 426 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 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 2018 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 fågelnät	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 entréporten	2017

Uppfräschning (slipning, putsning, målning, balkongräcke) av balkongerna på gatuhuset 2017

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2018, samt extra föreningsstämma 14 mars 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	950	818	796	679
Resultat efter finansiella poster	121	-3 724	-526	-279
Förändring av underhållsfond	186	-	-135	-1
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	132	-3 526	-194	-81
Soliditet %	62	61	82	82
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	703	684	664	574
Driftskostnad, kr / kvm	406	383	397	297
Ränta, kr / kvm	59	39	23	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	181	153	257
Lån, kr / kvm	6 252	6 366	2 955	3 022
Snittränta (%)	0,94	0,62	0,78	1,55

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.

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	-	-1 054 971	-3 723 660
Disposition enligt föreningsstämma			-3 723 660	3 723 660
Avsättning till underhållsfond		186 000	-186 000	
Årets resultat				120 655
Vid årets slut	15 265 781	186 000	-4 964 631	120 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 778 631
Årets resultat före fondförändring	120 655
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-186 000
Summa över/underskott	-4 843 976

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 843 976**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	833 649	813 214
Övriga rörelseintäkter	2	115 982	4 984
Summa rörelseintäkter		949 631	818 198
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-513 742	-4 231 611
Övriga externa kostnader	6	-60 218	-72 251
Personalkostnader	7	2 619	-219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-197 327	-197 327
Summa rörelsekostnader		-768 668	-4 501 408
Rörelseresultat		180 963	-3 683 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 391	-40 473
Summa finansiella poster		-60 308	-40 450
Resultat efter finansiella poster		120 655	-3 723 660
Årets resultat		120 655	-3 723 660

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 168 760	16 366 087
Summa materiella anläggningstillgångar		16 168 760	16 366 087
Summa anläggningstillgångar		16 168 760	16 366 087
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 824	35 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9 521	9 716
Summa kortfristiga fordringar		15 345	45 140
<i>Kassa och bank</i>	11	1 041 426	818 513
Summa omsättningstillgångar		1 056 771	863 653
SUMMA TILLGÅNGAR		17 225 531	17 229 740

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 265 781	15 265 781
Underhållsfond		186 000	-
Summa bundet eget kapital		<u>15 451 781</u>	<u>15 265 781</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 964 631	-1 054 971
Årets resultat		120 655	-3 723 660
Summa fritt eget kapital		<u>-4 843 976</u>	<u>-4 778 631</u>
Summa eget kapital		<u>10 607 805</u>	<u>10 487 150</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	6 339 400	6 456 500
Summa långfristiga skulder		<u>6 339 400</u>	<u>6 456 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		30 949	55 353
Skatteskulder		1 951	2 375
Övriga skulder		-	4 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	145 426	123 518
Summa kortfristiga skulder		<u>278 326</u>	<u>286 090</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 225 531</u>	<u>17 229 740</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 963	-3 683 210
Avskrivningar	197 327	197 327
	378 290	-3 485 883
Erhållen ränta	83	23
Erlagd ränta	-60 391	-40 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	317 982	-3 526 333
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	29 795	-35 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-7 764	1 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 013	-3 559 889
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 600 000
Amortering av låneskulder	-117 100	-87 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 100	3 512 700
Årets kassaflöde	222 913	-47 189
Likvida medel vid årets början	818 513	865 702
Likvida medel vid årets slut	1 041 426	818 513

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

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

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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	663 846	646 092
Hyror lokaler	169 803	167 122
Summa	833 649	813 214

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	-	3 336
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 715	-
Övriga intäkter	109 267	1 648
Summa	115 982	4 984

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	7 173
Lokaler	497	1 825
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 600
Övrigt, gemensamma utrymmen	30 414	-
VA & sanitet, installationer	1 869	1 881
Värme, installationer	3 456	6 672
El, installationer	6 530	5 189
Övriga installationer	3 259	-
Huskropp	49 401	16 664
Summa	95 426	41 004

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp, övrigt	-	3 796 047
Summa	-	3 796 047

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	28 731	28 445
Fastighetsförvaltning	33 782	34 950
Städning	7 790	-
Besiktningkostnader	5 625	1 900
Gångbanerenshållning	3 722	3 547
Förbrukningsmaterial	7 262	4 309
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 397
El	37 651	33 742
Uppvärmning	209 387	217 071
Vatten och avlopp	38 940	25 095
Avfallshantering	23 546	23 535
Försäkringar	6 757	5 374
Kabel-TV	10 297	10 099
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 826	5 096
Summa	418 316	394 560

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	1 105	715
Förvaltningskostnader	42 629	41 939
Revision	11 875	11 500
Bankkostnader	4 609	4 172
Stämpelskatt	-	12 325
Övriga externa tjänster	-	900
Övriga externa kostnader	-	700
Summa	60 218	72 251

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	-2 619	219
Summa	-2 619	219

Anledning till att det är ett negativt arvode i år är att man har återbokat ett tidigare upplupet arvode.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	197 327	197 327
Summa	197 327	197 327

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 448 602	11 448 602
-Mark	5 907 741	5 907 741
Utgående anskaffningsvärden	17 356 343	17 356 343
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-990 256	-792 929
	-990 256	-792 929
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-197 327	-197 327
	-197 327	-197 327
Utgående avskrivningar	-1 187 583	-990 256
 Redovisat värde	16 168 760	16 366 087
 <i>Varav</i>		
Byggnader	10 261 019	10 458 346
Mark	5 907 741	5 907 741
 Taxeringsvärden		
Bostäder	15 800 000	15 800 000
Lokaler	1 135 000	1 135 000
Totalt taxeringsvärde	16 935 000	16 935 000
<i>Varav byggnader</i>	9 068 000	9 068 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	9 521	9 716
	9 521	9 716

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	503 917	76 983
Transaktionskonto Nordea	196 725	200 746
Transaktionskonto Nordea	340 784	540 784
	1 041 426	818 513

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 939 400	6 056 500
	6 439 400	6 556 500

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	6 439 400	6 556 500
Summa	6 439 400	6 556 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	Löst	17 100	-	17 100	-
Nordea	0,91 %	2019-11-28	2 975 400	-	28 000	2 947 400
Nordea	1,25 %	2021-09-15	3 564 000	-	72 000	3 492 000
			6 556 500	-	117 100	6 439 400

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	2 619
Upplupna räntekostnader	3 735	2 723
Förutbetalda intäkter	85 449	64 843
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 250
Upplupna driftskostnader	44 742	42 083
	145 426	123 518

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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 2019-

Mathias Svensson

Maria Arévalo Lazo

Myra Starklint Söderström

Henning Stenbeck

Tommy Näzell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-
Herrlander Revision

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor