

Årsredovisning för

Brf Paradiset 49

769615-0585

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Paradiset 49, 769615-0585, 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.

Verksamheten

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Paradiset 49 i Lund äger fastigheten Paradiset 49 i Lund. Fastigheten omfattar 8 lägenheter på totalt 416 kvm varav 1st 1 r o k, 2st 1,5 r o k, 3st 2 r o k samt 2st 3 r o k.

Byggnaderna är uppförda på 1860-talet. De genomgick en totalrenovering under 2006-2007 då Bostadsrättsföreningen Paradiset 49 bildades. I samband med bildandet av föreningen upprättades en ekonomisk plan som sträckte sig fram till 2017. En ny plan togs fram 2018 som sträcker sig fram till 2027.

Avsättning till yttre fond görs med 24 996 kronor varje år. Fonden är i utgången av 2023 249 960 kronor.

Årets avskrivningar är 365 063 kronor. Årets förlust är 799 556 kronor.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har sålt hyreslägenheten i den egna föreningen för 2 250 tkr. Överlåtelseavtalet med köparen undertecknades den 7 maj 2024.

Genom likviditetstillskottet kommer del av föreningens lån att amorteras, vilket innebär lägre räntekostnader och större flexibilitet i rörelsekapitalet. Vidare så kommer befintlig underhållsplan uppdateras under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 40% vilket genomfördes i november. Höjningen avsåg både lägenheter och parkeringsplatser. Den relativt kraftiga höjningen ska ses mot bakgrund av flera successiva historiska sänkningar av årsavgifterna sedan föreningen bildades 2007. Efter höjningen motsvarar nuvarande nivå på årsavgifterna de för 2007 i omräknat penningvärde.

Väsentliga händelser gällande åren före räkenskapsåret

2022

Föreningen genomförde under hösten ett större planerat renoveringsprogram omfattande tak, fasader, ventilation och

el för såväl huvudbyggnaden som gårdshuset. Totalentreprenör var RSB Byggnads AB och kontraktsvärdet för hela

programmet uppgick till ca 3,0 mkr. Slutbesiktning av fastigheten avhölls den 16 december med godkänt resultat.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften för lägenheterna med 10 % från den 1 januari och med ytterligare

10 % från den 1 juli. Hyresavgiften för parkeringsplatserna lämnades oförändrad.

2021

Föreningen förvärvade i september 2021 en lägenhet i den egna föreningen efter ett enhälligt godkännande på en extrastämma. Lägenheten ombildades därefter till en hyresrätt för att sedan omgående hyras ut till en extern hyresgäst. Förvärvet ska betraktas som en investering och innehavet är därför långsiktigt. Ett nytt banklån om 2,1 mkr togs under året för att finansiera kommande planerade underhållsprojekt.

2020

Inga väsentliga händelser inträffade under 2020. Pga uppförandet av ett flerfamiljshus på granntomten beslöt styrelsen att avvakta med att starta upp aktiviteter i underhållsplanen.

2019

Styrelsen beslutade om sänkning av årsavgifterna med 5 procent att gälla från och med 1 juli. I december 2019 tecknade styrelsen ett avtal med Comhem som innebär ett kostnadsfritt basutbud av telefoni/TV/bredband (100/10) till lägenhetsinnehavarna.

2018

Riksbyggen tog på uppdrag av föreningens styrelse fram en 30-årig underhållsplan för perioden 2018-2047, vilken godkändes av styrelsen i mars 2018. Styrelsen beslutade i december 2018 att anta en 10-årig ekonomisk plan för 2018-2027.

2017

Undersökning gjordes i syfte att utvärdera möjlighet att förädla råvinden i gårdshuset till bostad. Styrelsen beslöt tillsvidare att avvakta i frågan. Förädlingen är dock fullt möjlig i framtiden.

2016

Installation av fiber via Comhem. Investeringen kostnadsfördes i sin helhet 2016

2015

Omfattande dräneringsarbeten runt innergården utfördes av Mark & Miljö AB.

2014

En del av fastigheten styckades av och avyttrades. Genom avyttringen frigjordes kapital som användes till att amortera lån. Månadsavgifterna kunde i och med detta sänkas med 40% under en femårsperiod.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	368 244	277 905	278 849	267 424
Resultat efter finansiella poster	-799 556	-638 955	-444 694	-355 731
Soliditet, %	53	54	58	76
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	767	597	578	599
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	80	83	86	93
Skuldsättning per kvadratmeter	20 934	20 939	19 351	8 413
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	22 678	22 684	20 964	8 413
Sparande per kvadratmeter	neg	neg	neg	neg
Räntekänslighet %	30	38	33	14
Energikostnad per kvadratmeter	305	271	213	205

Fastigheten omfattar 8 lägenheter med en yta på totalt 416 kvm. Av dessa är en lägenhet upplåten med hyresrätt och på 32 kvm.

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	12 000 000	224 964	-1 069 797	-638 955	10 516 212
Disp fg års resultat		24 996	-663 951	638 955	
Årets resultat				-799 556	-799 556
Vid årets slut	12 000 000	249 960	-1 733 748	-799 556	9 716 656

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 733 748
Årets resultat	-799 557
Totalt	-2 533 305
Disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	24 996
Balanseras i ny räkning	-2 558 301
Summa	-2 533 305

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	368 244	277 905
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		368 244	277 905
Rörelsekostnader			
Fastighets och driftskostnader	3	-375 231	-356 891
Övriga externa kostnader	4	-29 941	-38 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 063	-365 063
Summa rörelsekostnader		-770 235	-760 042
Rörelseresultat		-401 991	-482 137
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 565	-156 818
Summa finansiella poster		-397 565	-156 818
Resultat efter finansiella poster		-799 556	-638 955
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-799 556	-638 955
Skatter			
Årets resultat		-799 556	-638 955

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5,6	16 033 427	16 398 490
Egen lägenhet		2 450 000	2 450 000
Summa materiella anläggningstillgångar		18 483 427	18 848 490
Summa anläggningstillgångar		18 483 427	18 848 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 017	11 703
Summa kortfristiga fordringar		13 017	12 074
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	12 383	489 384
Summa kassa och bank		12 383	489 384
Summa omsättningstillgångar		25 400	501 458
SUMMA TILLGÅNGAR		18 508 827	19 349 948

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll		249 960	224 964
Summa bundet eget kapital		12 249 960	12 224 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 733 748	-1 069 797
Årets resultat		-799 556	-638 955
Summa fritt eget kapital		-2 533 304	-1 708 752
Summa eget kapital		9 716 656	10 516 212
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 708 499	8 710 833
Summa långfristiga skulder		8 708 499	8 710 833
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		15 928	54 661
Skatteskulder		24 879	23 823
Övriga skulder		2 435	2 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 430	41 984
Summa kortfristiga skulder		83 672	122 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 508 827	19 349 948

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-799 556	-638 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	365 063	365 063
	<u>-434 493</u>	<u>-273 892</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-434 493	-273 892
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 678	13 231
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 496	742 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-474 667	481 853
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-2 572 393
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 572 393
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 334	-38 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 334	-38 000
Årets kassaflöde	-477 001	-2 128 540
Likvida medel vid årets början	489 384	2 617 924
Likvida medel vid årets slut	12 383	489 384

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, K3. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, samt BFNAAR 2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrättern från.

Sparande per kvadratmeter

årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	308 744	240 905
Hyror	59 500	37 000
Summa	368 244	277 905

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gångbanernhållning	10 070	9 336
Fastighetsel	28 358	46 043
Fjärrvärme	80 450	52 866
Vatten/avlopp	18 195	13 739
Avfallshantering	15 887	11 874
Fastighetsförsäkring	7 226	6 817
Kabel-TV och internet	23 496	21 600
Ekonomisk förvaltning	32 896	23 789
Teknisk förvaltning	18 087	21 758
Planerat underhåll	127 854	136 917
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	375 231	356 891

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Pantbrevskostnader mm för nya lån	2 019	16 925
Inventarier förvärvat lägenhet	4 000	-
Övriga externa kostnader	23 922	21 163
Summa	29 941	38 088

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 016 605	12 444 212
-Nyanskaffningar	-	2 702 828
-Avyttringar och utrangeringar	-	-130 435
	15 016 605	15 016 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 471 588	-2 201 512
-Årets avskrivning enligt plan	-270 076	-270 076
	-2 741 664	-2 471 588
Ingående uppskrivningar	3 853 473	3 948 460
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-94 987	-94 987
	3 758 486	3 853 473
Redovisat värde vid årets slut	16 033 427	16 398 490

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 850 000	8 850 000

Not 7 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	100 000	100 000
Outnyttjad del	-100 000	-100 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i> %	<i>Datum för</i> <i>ränteändring</i>	2023-12-31
Sparbanken Skåne	4,43	2025-02-10	2 700 000
Sparbanken Skåne	5,25	rörligt	800 000
Sparbanken Skåne	5,29	rörligt	2 062 000
Sparbanken Skåne	5,09	rörligt	2 450 000
Sparbanken Skåne	6,68	rörligt	696 499
			8 708 499

Här behöver jag underlag på lånen ränta och ränteändringsdag

Underskrifter

Lund 2024-

Tommy Nilsson
Styrelseordförande

Isa Clementsson

Martin Hjort

Tessen von Geijer
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Lars Johansson
Av föreningen vald revisor