

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Paradiset Nockebyhov**  
716419-1681

Räkenskapsåret  
2024



Styrelsen för Brf Paradiset Nockebyhov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-15 - 2025-05-22,

Styrelse och förtroendevalda:

- Carl Wadell, ordförande
- Henrik Håkansson Bodin, kassör
- Fredrik Edner, sekreterare
- Magnus Runberg, ledamot
- Martin Runeson, suppleant
- Sofia Hultman Dennison, suppleant

Revisorer:

- Clas Magnusson
- Tomas Sjöberg, suppleant

Valberedning:

- Magnus Pettersson
- Stefan Wihlgaard

### Arbetsordning

Ordinarie föreningsstämma hölls 15/5 2024. Under räkenskapsåret har 10 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 22/5 2025. 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 bygganmälan 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 är inget större underhåll planerat.

### **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. Under 2025/2026 ska nya mätningar av radon genomföras för 11 bostäder och resultaten ska skickas till Miljöförvaltningen i Stockholm. Teoge ser över radonpumparna i samband med sina ronder.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fönsterrenovering

Under 2024 har en fönsterrenovering inletts och vid årets slut hade tre längor fått fönstren renoverade. Renovering av övriga längors fönster fortgår under 2025.

### Byte av elstigar

Under 2024 har elstigarna som går från elcentralerna i kulvertarna upp till lägenheterna bytts ut.

### Taktvätt

Under 2024 har samtliga tak tvättats.

### Värmepumpar

Under hösten och vintern har en fortsatt översyn gjorts av värmepumpar och dess inställningar. Hans Strandberg övervakar fortsatt värmepumparnas förbrukning och funktion. Inneklimat har genomfört service under året.

### 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.

### Paradisdagen

Paradisdagen är föreningens årliga "trivseldag" och genomfördes lördagen den 24/8 med ett Paradislopp för barnen i föreningen samt grillning och fest på kvällen.

## Medlemsinformation

Vid slutet av 2024 hade föreningen 76 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året 2024 har två överlåtelse skett.

## Ekonomi

Föreningen har god ekonomi och är skuldfri.

## Avgifter

Styrelsens intention är att de årliga månadsavgifternas nivå ger en balans mellan föreningens intäkter och de löpande kostnaderna. Inga avgiftshöjningar har gjorts under 2024.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1433 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 613	2 628	2 238	2 091	2 091
Resultat efter finansiella poster	-1 798	-361	-1 198	-549	-245
Soliditet (%)	97,0	91,8	89,2	93,2	93,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	422	424	346	363	363
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	553	570	374	374
Sparande per kvm (kr/kvm)	-652	26	-5	18	25
Räntekänslighet (%)	0,0	1,3	1,5	1,1	1,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	137	143	134	105	111

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	37 438 749	24 231 861	281 964	-16 987 807	-360 826	<b>44 603 941</b>
Reserv. till yttre UH-fond			93 988	-93 988		<b>0</b>
Uttag från UH-fond			-1 954 912	1 954 912		<b>0</b>
Balansering fg års resultat				-360 826	360 826	<b>0</b>
Årets resultat					-1 798 026	<b>-1 798 026</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 438 749</b>	<b>24 231 861</b>	<b>-1 578 960</b>	<b>-15 487 709</b>	<b>-1 798 026</b>	<b>42 805 915</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets reusultat (kronor):

Balanserat resultat	-15 487 709
Årets resultat	-1 798 026
	<b>-17 285 735</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	93 988
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 954 912
I ny räkning överföres	-15 424 811
	<b>-17 285 735</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 612 994	2 628 041
Övriga rörelseintäkter		0	145 901
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 612 994</b>	<b>2 773 942</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 103 337	-2 328 859
Övriga externa kostnader	4	-82 312	-275 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 466	-397 466
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 583 115</b>	<b>-3 002 066</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 970 121</b>	<b>-228 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188 654	14 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 559	-147 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>172 095</b>	<b>-132 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 798 026</b>	<b>-360 826</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 798 026</b>	<b>-360 826</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 798 026</b>	<b>-360 826</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	5, 6	37 526 428	37 923 894
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 526 428</b>	<b>37 923 894</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**37 526 428**

**37 923 894**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		7 524	-5 676
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	7	419 998	797 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	168 257	164 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>595 779</b>	<b>956 278</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		6 001 818	9 727 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 001 818</b>	<b>9 727 219</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**6 597 597**

**10 683 497**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**44 124 025**

**48 607 391**



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

61 670 610

61 670 610

Fond för yttre underhåll

-1 578 960

187 976

**Summa bundet eget kapital**

**60 091 650**

**61 858 586**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-15 487 709

-16 893 819

Årets resultat

-1 798 026

-360 825

**Summa fritt eget kapital**

**-17 285 735**

**-17 254 644**

**Summa eget kapital**

**42 805 915**

**44 603 942**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

0

3 405 000

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**3 405 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

961 578

214 673

Skatteskulder

2 856

13 912

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

353 676

369 864

**Summa kortfristiga skulder**

**1 318 110**

**598 449**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 124 025**

**48 607 391**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 798 026	-360 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	397 466	397 466
Betald skatt	-13 334	-137 945

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 413 894      -101 305

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-13 200	7 156
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 253	-1 502
Förändring av leverantörsskulder	746 905	-318 660
Förändring av kortfristiga skulder	-16 189	7 229

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-700 631      -407 082

### Investeringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätt	0	9 275 000
------------------------	---	-----------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0      9 275 000

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-3 405 000	-22 500
-------------------	------------	---------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 405 000      -22 500

### Årets kassaflöde

-4 105 631      8 845 418

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	10 377 449	1 532 031
--------------------------------	------------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

6 271 818      10 377 449

## 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 596 199	2 513 797
Hyror bostäder	0	94 549
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 152	1 837
Övriga intäkter	13 642	17 858
	<b>2 612 993</b>	<b>2 628 041</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	118 290	118 290
Fastighetsskötsel	135 666	87 280
Trädgård	303 578	325 796
Fastighetsel	588 501	678 039
Vatten och avlopp	252 504	202 036
Sophämtning	109 898	87 297

Grovsophämtning	11 737	18 430
Försäkringspremier	42 795	39 426
Tomträttsavgäld	415 800	415 800
Fastighetsskatt	54 345	60 382
Bredband/Fiber	42 360	21 180
Reparationer	72 950	150 137
Planerat underhåll	1 954 912	124 766
	<b>4 103 336</b>	<b>2 328 859</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsverksamhet	21 895	27 050
Bankkostnader	3 038	2 830
Tillsynsavgifter myndigheter, Miljöförvaltningen Sthlm	46 165	2 600
Konsultkostnader	9 063	92 750
IT- och datakostnader	1 154	22 334
Juridiska kostnader	0	115 279
Övriga kostnader	997	12 897
	<b>82 312</b>	<b>275 740</b>

#### Not 5 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 095 241	42 095 241
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>42 095 241</b>	<b>42 095 241</b>
Ingående avskrivningar	-4 171 347	-3 773 881
Årets avskrivningar	-397 466	-397 466
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 568 813</b>	<b>-4 171 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 526 428</b>	<b>37 923 894</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

	2024-12-31	2023-12-31
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**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto hos förvaltare Teoge	270 000	650 230
Skattekonto	149 998	147 720
	<b>419 998</b>	<b>797 950</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	43 127	38 874
Stockholm stad tomträttsavgäld	103 950	103 950
Fibernät	21 180	21 180
	<b>168 257</b>	<b>164 004</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	5,690	2024-01-30	0	1 200 000
Stadshypotek	5,690	2024-01-30	0	2 205 000
			<b>0</b>	<b>3 405 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 250 000

Föreningens långfristiga skulder är betalda per 2024-01-30

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 434 000	3 434 000
	<b>3 434 000</b>	<b>3 434 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	32 291
Förskottsbetalda avgifter och hyror	193 969	193 849
El	44 177	46 838
Vatten	91 170	71 963
Trädgårdsskötsel	24 360	23 421
Övrigt	0	1 503
	<b>353 676</b>	<b>369 865</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



Henrik Håkansson Bodin  
Kassör



Fredrik Edner  
Sekreterare



Magnus Runberg  
Ledamot

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



Clas Magnusson

# Verifikat

Transaktion 09222115557545743564

## Dokument

ÅR 2024, Brf Paradiset Utkast 1  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2025-05-02 14:00:27 CEST (+0200) av  
Administratör Scrive (AS)  
Färdigställt 2025-05-04 20:06:13 CEST (+0200)

## Initierare

Administratör Scrive (AS)  
Förvaltningsaktiebolaget Teoge  
konsult@teoge.se  
+46766771768

## Signerare

Carl Wadell (CW)  
carl.wadell@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Johan Wadell"  
Signerade 2025-05-02 14:20:23 CEST (+0200)

Henrik Håkansson (HH)  
hakanssonh@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HH'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Henrik Håkansson Bodin"  
Signerade 2025-05-02 16:00:23 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545743564

Magnus Runberg (MR)  
magnus.runberg@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Runberg', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Runberg"  
Signerade 2025-05-04 19:01:07 CEST (+0200)

Fredrik Edner (FE)  
fredrik.edner@napbonkonsult.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fredrik Edner', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS  
FREDRIK EDNER"  
Signerade 2025-05-03 15:21:04 CEST (+0200)

Clas Magnusson (CM)  
claguja@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Clas Magnusson', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAS MAGNUSSON"  
Signerade 2025-05-04 20:06:13 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557545743564

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

