

Årsredovisning
för
Brf Paradiset 49
769615-0585

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Paradiset 49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

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 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 som sträcker sig fram till 2027.

Avsättning till yttre fond görs med 24 996 kronor varje år. Fonden är i utgången av 2019 174 972 kronor.

Årets avskrivningar är 333 599 kronor. Årets förlust är 355 731 kronor.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En dialog med ägaren till grannfastigheten Paradis 56 inleddes i samband med uppförandet av ett flerfamiljshus på tomten som föreningen styckade av och sålde 2014.

Efter att spårvägen togs i trafik de 12 december beslöt styrelsen att under 2021 påbörja aktiviteter/projekt ur underhållsplanen, ex. att genomföra en OVK.

Väsentliga händelser gällande åren före räkenskapsåret

2019: Styrelsen beslutade om sänkning av årsavgifterna med 5 procent att gälla från och med 2019-07-01. I december 2019 tecknade styrelsen ett avtal med Comhem som innebär ett kostnadsfritt basutbud av telefoni/TV/bredband (100/10) till läghetsinnehavarna.

2018: Riksbyggen tog på uppdrag av föreningen 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 (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	267	268	283	286	285
Resultat efter finansiella poster	-356	-359	-320	-364	-433
Soliditet (%)	76	77	78	78	78

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 000 000	174 972	139 393	-358 773	11 955 592
Belopp vid årets utgång	12 000 000	174 972	139 393	-358 773	11 955 592

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-244 376
årets förlust	-355 731
	-600 107
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar	24 996
i ny räkning överföres	-625 103
	-600 107

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		267 424	267 962
Summa rörelseintäkter		267 424	267 962
Rörelsekostnader			
Fastighets och driftkostnader	2	-214 065	-224 622
Övriga externa kostnader		-14 979	-9 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 599	-333 599
Summa rörelsekostnader		-562 643	-567 878
Rörelseresultat		-295 219	-299 916
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 512	-58 857
Summa finansiella poster		-60 512	-58 857
Resultat efter finansiella poster		-355 731	-358 773
Resultat före skatt		-355 731	-358 773
Årets resultat		-355 731	-358 773

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	14 524 759	14 858 358
Summa materiella anläggningstillgångar		14 524 759	14 858 358
Summa anläggningstillgångar		14 524 759	14 858 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 297	3 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 766	9 256
Summa kortfristiga fordringar		28 063	12 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	627 554	650 560
Summa kassa och bank		627 554	650 560
Summa omsättningstillgångar		655 617	663 439
SUMMA TILLGÅNGAR		15 180 376	15 521 797

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll		199 968	174 972
Summa bundet eget kapital		12 199 968	12 174 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-244 376	139 393
Årets resultat		-355 731	-358 773
Summa fritt eget kapital		-600 107	-219 380
Summa eget kapital		11 599 861	11 955 592
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 500 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 347	11 960
Skatteskulder		22 448	21 712
Övriga skulder		2 435	2 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 285	30 098
Summa kortfristiga skulder		80 515	66 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 180 376	15 521 797

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
-----------	-------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Specifikation av fastighets och driftskostnader

	2020	2019
Gångbanerrenhållning	9 171	8 893
Övriga driftkostnader	7 423	2 334
Fastighetsel	17 278	18 795
Fjärrvärme	58 799	63 370
Vatten/avlopp	9 395	18 509
Avfallshantering	10 992	15 549
Fastighetsförsäkringar	4 866	4 631
Kabel-TV och internet	21 137	9 951
Ekonomisk förvaltning	39 000	41 224
Teknisk förvaltning	24 572	25 002
Fastighetsskatt	11 432	16 364
	214 065	224 622

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 444 212	12 444 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 444 212	12 444 212
Ingående avskrivningar	-1 724 288	-1 485 676
Årets avskrivningar	-238 612	-238 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 962 900	-1 724 288
Ingående uppskrivningar	4 138 434	4 233 421
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-94 987	-94 987
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 043 447	4 138 434
Utgående redovisat värde	14 524 759	14 858 358

Not 4 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 700 000	5 700 000
	5 700 000	5 700 000

Not 5 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

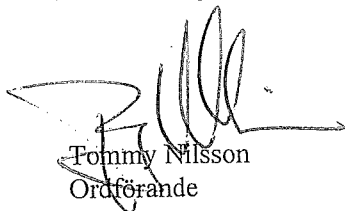
Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Sparbanken Skåne	1,86	2021-03-07	2 700 000
Sparbanken Skåne	1,10	Rörl. 3 mån	800 000
			3 500 000

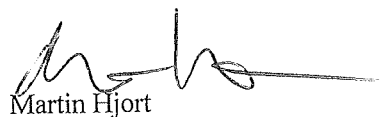
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Lund 2021-04-16



Tommy Nilsson
Ordförande

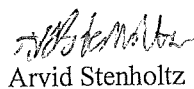
Sander Svenungsson



Martin Hjort

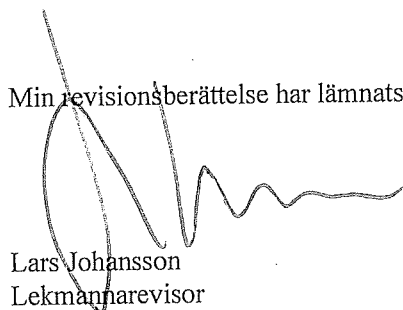


Ali Mavéus
Sekreterare



Arvid Stenholtz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-



Lars Johansson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paradiset 49, org.nr. 769615-0585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paradiset 49 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.