

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Paris 11,12,13
716416-5925



Räkenskapsåret
2013

Bostadsrättsföreningen Paris 11,12,13
716416-5925

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paris 11,12,13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Paris 11, 12 och 13 med totalt 6 hus i Maria församling, förvärvet skedde 1978.

Antal lägenheter per lägenhetsstorlek:

1 rok	4 st
1 kvr	5 st
2 rok	8 st
3 rok	31 st
4 rok	6 st

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt. Fem lägenheter har fått nya ägare under året. Den totala boytan är 3 583 kvm.

Styrelse

Styrelsen har under året haft nedanstående sammanställning. Ledamöter väljs på två år.

Fidelía Hjelte-Terneborg, ordförande
Jan Hansson, vice ordförande
Lajla Wikström, ord ledamot
Jonas Ahlén suppleant

Anders Johansson, ord ledamot
Lillemor Adersteg, ord ledamot
Annika holmberg, suppleant

Revisorer

Beatrice Fejde, ABC revision AB, ordinarie
Louis Cascais, ordinarie intern
Anders Wahlqvist, suppleant intern

Valberedning

Anders Eriksson Glad
Eva-Lena Hansson
Andreas Tipner

Husansvariga

Jan Hansson, 19
Jonas Ahlén, 21
Anders Wahlqvist, 23

Lajla Wikström, 19A
Olle Terneborg, 21A
Jonas Hällén och Louise Hägglund, 23A

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen har i fråga om den ekonomiska förvaltningen biträtts av Öred Data/Örjan Edman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/5 2013.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda sammanträden.

Fastigheternas status

Inköp av trädgårdsmöbler har gjorts till gårdarna 19. OVK-besiktning. Filmning och statusbedömning av stammar. Torskskåp och tvättmaskin har köpts. Arborist har beskurit och rensat bland träden.

Fastigheten är försedd med bredband (fiber), abonnemang kan tecknas genom Bredbandsbolaget, alternativt med Com-Hem via kabel-TV nätet.

Föreningen har avtal med Com-Hem för TV, grundutbudet ingår i avgiften.

Tvättstuga, festlokal, bastu och snickeri-lokal finns i fastigheternas källarplan (för bastun krävs medlemskap).

- Arborist har beskurit och rensat bland träden, 2013
- OVK-besiktning, 2013
- Filmning och statusbedömning av stammar, 2013
- Torskskåp och tvättmaskin, 2013
- Trädgårdsmöbler inköpta till gårdarna 21 och 23, 2012, till 19 2013
- Dörrar, entréer, trappport och fönster har målats i samtliga trapphus, 2011
- Säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter, 2010
- Samtliga tak har målats och tätats, 2010
- Energideklaration utfördes 2008, resultatet visade att fastigheterna har genomsnittlig energiförbrukning.
- OVK-besiktning genomfördes under 2007.
- Takvärmeanläggning med tillhörande snörasskydd installerades 2006.
- Radonmätning utfördes 2006.
- Fasader mot gatan på samtliga hus renoverades 2001-2004.
- Rörstammar och el byttes 1976.

Årsavgiften

Inga avgiftsförändringar är planerade.

Fastigheternas värde m m

Fastigheternas bokförda värde 2013-12-31 var totalt 9 077 198 kr (varav byggnadsvärde 6 085 742 kr och markvärde 2 991 456 kr) motsvarar 12 % av fastigheternas taxeringsvärde för år 2013 på totalt 75 466 000 kr (varav byggnadsvärde 34 250 000 kr och markvärde 41 216 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Föreningens skuldsättning

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till 3 781 000 kr, vilket motsvarar 5,0 % av fastigheternas taxeringsvärde för år 2013.

Yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar göras med minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde varje år. Föreningen har som policy att långsiktigt underhåll skall täckas av fonden.

Bostadsrättsföreningen Paris 11,12,13
716416-5925

Nyckeltal	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsyta	494 kr	495 kr
Lån/kvm bostadsyta	1 055 kr	1 060 kr
Fastighetens bokförda värde/kvm bostadsyta	2 533 kr	2 601 kr
Genomsnittlig skuldränta	3,04 %	4,0 %
Fastighetens belåningsgrad i relation till taxeringsvärde	5,0 %	5,3 %

Förslag behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad förlust	-23 688 kr
årets resultat	<u>405 850 kr</u>
	382 162 kr

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	226 398 kr
i ny räkning överföres	<u>155 764 kr</u>
	382 162 kr

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
<i>Intäkter</i>			
Årsavgifter		1 769 100	1 779 806
Hyror		40 560	41 380
Överlåtelseavgift och pantsttningsavgifter		10 000	18 400
Diverse övriga intäkter		67 853	446
Summa intäkter		1 887 513	1 840 032
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Vatten och avlopp		-101 871	-97 475
Städning och renhållning		-126 148	-133 913
Reparation och underhåll av fastigheten		-137 381	-85 414
Kabel-TV		-59 919	-58 184
Elkostnader		-410 854	-388 207
Försäkringar		-46 845	-64 218
Styrelsearvoden inkl soc avg		-48 009	-47 994
Intern representation		-7 010	-6 000
Övriga drift och administrationskostnader		-90 065	-57 137
Redovisningstjänster		-57 000	-72 750
Förenings- och serviceavgifter		-13 552	-13 504
Summa rörelsekostnader		-1 098 654	-1 024 796
Rörelseresultat		788 859	815 236
<i>Avskrivningar</i>			
Avskrivning byggnad	1	-228 077	-247 650
Avskrivning inventarier		0	0
Resultat efter avskrivningar		560 782	567 586
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter och utdelningar		28 519	6 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 451	-152 168
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		473 850	422 064
<i>Skatter</i>			
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	2	-68 000	-74 850
ÅRETS RESULTAT		405 850	347 214

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AD", "K", and "S".

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	1	6 085 742	6 327 315
Mark		2 991 456	2 991 456
Summa anläggningstillgångar		9 077 198	9 318 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		800	3 200
Skattefordringar		6 796	516
Övriga fordringar		12 023	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 021	46 797
Summa kortfristiga fordringar		75 640	50 513
Kassa och bank		2 140 443	1 505 382
Summa tillgångar		11 293 281	10 874 666
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 217 120	1 217 120
Uppskrivningsfond	4	545 455	558 951
Fond yttre underhåll		309 942	96 171
Upplåtelseavgift		4 699 100	4 699 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 688	-157 131
Årets resultat		405 850	347 214
Summa eget kapital		7 153 779	6 761 425
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	3 781 000	3 800 000
Summa långfristiga skulder		3 781 000	3 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 014	71 330
Aktuella skatteskulder		0	6 233
Bastuföreningen		3 279	1 279
Övriga skulder		0	19
Förutbetalda hyresintäkter		126 022	126 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 187	107 539
Summa kortfristiga skulder		358 502	313 241
Summa eget kapital och skulder		11 293 281	10 874 666

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Åke" and other illegible marks.

POSTER INOM LINJEN

Ställda panter	2013	2012
Fastighetsinteckningar för skuld till kreditinstitut	7 598 000	7 598 000

NOTER

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar enligt plan är baserade på tillgångarnas anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Följande avskrivningsprocent har använts:

Byggnad ursprunglig	1,5 %
Byggnad förbättring fasad mm	5-10 %
Inventarier	20 %

Not 1. Avskrivning byggnad	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	4 998 544	4 998 544
Uppskrivning 2004	899 736	899 736
Förbättring fasad 2004	866 697	866 697
Montering snörasskydd 2006	319 575	319 575
Installation säkerhetsställning tak 2010	225 000	225 000
Installation säkerhetsdörrar 2010	1 298 700	1 298 700
Installation säkerhetsdörrar 2011	127 000	127 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 735 252	8 735 252
Ingående ackumulerad avskrivning	2 407 937	2 146 791
Avskrivning byggnad, 1,5 % (1609028)	74 978	74 978
Avskrivning uppskrivning, 1,5 % (10/67, 175448)	13 496	13 496
Avskrivning fasadförbättring, 5 % (10/20, 433350)	43 335	43 335
Avskrivning snörasskydd, 5 % (8/20, 127829)	15 979	15 979
Avskrivning säkerhetsställning, 10 % (4/10, 90000)	22 500	41 116
Avskrivning säkerhetsdörrar, 5 % (3/20, 213855)	71 285	72 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 649 510	2 407 937
Utgående planenligt restvärde	6 085 742	6 327 315
Taxeringsvärde byggnad	34 250 000	32 057 000



Not 2. Skatter

	2013	2012
Kommunal fastighetsavgift	65 340	74 280
Fastighetsskatt lokaler	2 660	570
	68 000	70 957

Not 3. Eget kapital	BUNDET KAPITAL				FRITT EGET KAPITAL	TOTALT
	Insatskapital	Uppskrivningsfond	Upplåtesl eavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat kapital	
Balans vid årets ingång	1 217 120	558 951	4 699 100	96 171	190 083	6 761 425
Avsättning				213 771	-213 771	0
lanspråktagande		-13 496		0	0	-13 496
Årets resultat					405 850	405 850
Balans vid årets utgång	1 217 120	545 455	4 699 100	309 942	382 162	7 153 779

Not 4. Uppskrivningsfonden

Ingående värde	558 951	572 447
Årets återföring i och med årets avskrivning	-13 496	-13 496
Utgående värde	545 455	558 951

Not 5. Föreningens långfristiga lån

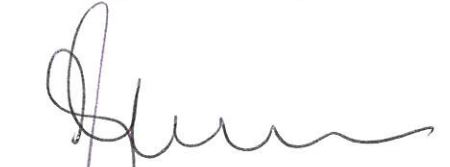
Följande placering av föreningens fastighetslån förelåg vid verksamhetsårets utgång.


3 781 000 kr 2,93% rörlig ränta, Löpande 3 månader. Villkorsändring 2014-04-01.

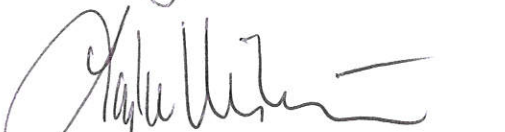
Stockholm 2014-


Fidelia Hjelte Terneborg


Jan Hansson


Anders Johansson


Lillemor Adersteg


Lajla Wikström

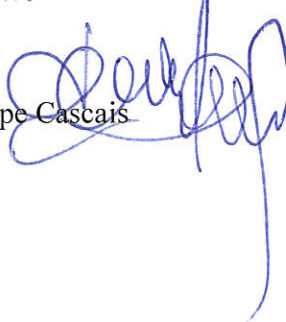
Vår revisionsberättelse har lämnats ^{3/4 2014} 187 32014

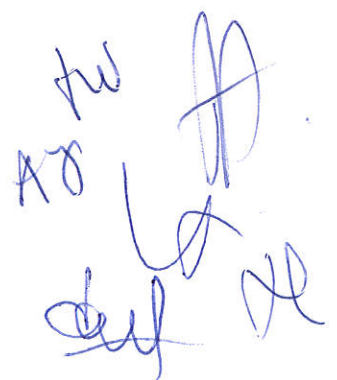


Beatrice Fejde
Extern revisor
ABC revision AB

Anktniserad revisor

Luís Filipe Cascais
Revisor





Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPLAN

Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paris 11,12,13

Org.nr 716416-5925

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paris 11,12,13 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Paris 11,12,13 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2014



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

