

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



BRF PARIS 11, 12, 13

Org. Nr. 716416-5925

Kallelse till årsmöte

**Härmed kallas medlemmarna i bostadsrättsföreningen
Paris 11, 12, 13 till ordinarie årsmöte.**

Styrelsen vill påminna om att varje medlem ska spara och kunna tillhandahålla årsredovisningen vid eventuell försäljning av lägenheten. Årsredovisningen delas ut separat innan årsmötet

Tid: Torsdagen den 28 maj 2015 – kl. 20.00

Plats: Festlokalen, källaren Bellmansgatan 23

Dagordning:

- § 1: Årsmötets öppnande
- § 2: Godkännande av dagordningen
- § 3: Val av ordförande vid årsmötet
- § 4: Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- § 5: Val av två justeringsmän
- § 6: Fråga om årsmötet blivit i behörig ordning utlyst
- § 7: Fastställande av röstlängd
- § 8: Styrelsens årsredovisning
- § 9: Revisorernas berättelse
- § 10: Fastställande av resultat och balansräkning
- § 11: Beslut om resultatdisposition
- § 12: Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13: Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- § 14: val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15: Val av revisorer och suppleanter
- § 16: Val av valberedning
- § 17: Svar på ev. inkomna motioner
- § 18: Årsmötets avslutande

Efter mötet bjuder föreningen på lättare förtäring och ett glas vin

Välkommen!

Innehåll

Kallelse med förslag till dagordning.....	2
Innehållsförteckning.....	3
Förvaltningsberättelse	4-9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning	11-12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14-15
Upplysningar enskilda poster (noter).....	15-18
Underskrifter.....	18
Revisionsberättelse.....	19
Årsredovisning i bilder	20-21
Ordlista	22
Egna anteckningar.....	23
Fullmakt för ombud.....	24

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsägenheter till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är medlem hos Stockholms Fastighetsägareförening.

De senaste reviderade stadgarna registrerades 2009-12-01.

Den ekonomiska planen registrerades 1978-10-09.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Paris 11, 12 och 13, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Bellmansgatan 19, 19A, 21, 21A, 23 och 23 A.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleant:</i>
Fidelia Hjelte-Terneborg	Ordförande	Jonas Ahlén
Lillemor Adersteg	Ledamot	Annika Holmberg
Jan Hansson	Ledamot	
Anders Johansson	Ledamot	
Laila Wikström	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleant:</i>
Fidelia Hjelte-Terneborg	Ordförande	Pia Engbom
Lillemor Adersteg	Ledamot	Andreas Öhlund
Jonas Ahlén	Ledamot	
Jan Hansson	Ledamot	
Anders Johansson	Ledamot	

Ledamöterna väljs på två år.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av ordinarie ledamöterna Fidelia Hjelte, Lillemor Adersteg och Jan Hansson två i förening eller styrelsen i sin helhet.

Brf Paris 11, 12, 13 716416-5925

Revisorer

Ordinarie Beatrice Fejde (Sonora)
Ordinarie intern Felipe Cascais
Revisorsuppleant intern: Björn Henriksson

Valberedning

Anders Eriksson Glad
Eva-Lena Hansson
Annica Holmberg

Arvoden förtroendevalda

Arvode till förtroendevalda har utgått (oförändrat) med ett prisbasbelopp exklusive arbetsgivareavgifter. Arvode till revisorn utgår enligt godkänd räkning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och elva protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 1 (5) bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2014 var 82 (81). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift av säljaren i enlighet med stadgarna. Föreningen tar också ut en pantsättningsavgift.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Paris 11, 12, 13 Stockholms kommun

Nybyggnadsår 1896. Husen genomgick en ordentlig renovering 1975-1976 då fastigheten förvärvades, köks- och badrumsstammar byttes och nya el-dragningar gjordes.

Fastighetens taxeringsvärde 2014 är 75 466 000 kronor. I tabellen nedan beskrivs taxeringsvärdets olika beståndsdelar.

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	TOTALT
Byggnad	34 200 000	50 000	34 250 000
Mark	41 000 000	216 000	41 216 000
TOTALT	75 200 000	266 000	75 466 000

Fastighetsskatten uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler.

Fastighetsskatten för bostäder har beräknats på antalet lägenheter (54) x 1 217, om det blir fördelaktigare än ovanstående beräkning.

Brf Paris 11, 12, 13 716416-5925

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter per lägenhetsstorlek:

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

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Den totala boytan är 3583 kvm.

Fastighetens tekniska status 2014-12-31

- 2014: Rengöring av frånluftskanaler och byte av kanalfläkt
- 2014: Stamspolning
- 2013: Arborist har beskurit och rensat bland träden
- 2013: OVK-besiktning
- 2013: Filmning och statusbedömning av stammar
- 2013 Torkskåp och tvättmaskin
- 2013 Trädgårdsmöbler inköpta till gården 19
- 2012 Trädgårdsmöbler inköpta till gårdarna 21 och 23
- 2011 Dörrar och entréer, trappor och fönster har målats i samtliga trapphus
- 2010 Säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter
- 2010 Samtliga tak har målats och tätats
- 2008 Energideklaration. Resultatet visade att fastigheterna har genomsnittlig energiförbrukning
- 2007 OVK-besiktning
- 2006 Takvärmeanläggning med tillhörande snörasskydd har installerats
- 2006 Radonmätning genomförd
- 2001-2004 Fasader mot gatan på samtliga hus renoverades
- 1976 Rörstammar och elstammar bytta

Avsättning till fond för yttre underhåll har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har som policy att underhåll skall täckas av fonden. Årsmötet 2014 beslöt följande påverkan av den yttre fonden:

2014-01-01	309 942
Avsättning enl stadgar	226 398
2014-12-31	536 340

g

JK
KS
[Signature]

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Öred Data/Örjan Edman, som även upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Kabel-TV	ComHem
El	Telge Energi och Fortum Markets
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Öred Data
Ekonomisk förvaltning	Öred Data

Verksamheten

Fastighetens förvaltning och skötsel

Öred Data svarar för den ekonomiska förvaltningen. Bostadsrättsföreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen. På större arbeten tas offerter in och då eventuellt i samråd med Stockholms Fastighetsägareförening.

Föreningens trädgård sköts av föreningens medlemmar, som även sköter snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Balkongbygge har påbörjats. Finansieras av de enskilda bostadsrättsinnehavarna. Stamspolning har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade arbeten

Planer på rusta upp gårdarna finns. Fönsterventiler kommer att monteras i lägenheterna under 2015.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Övrigt

Information och hemsida

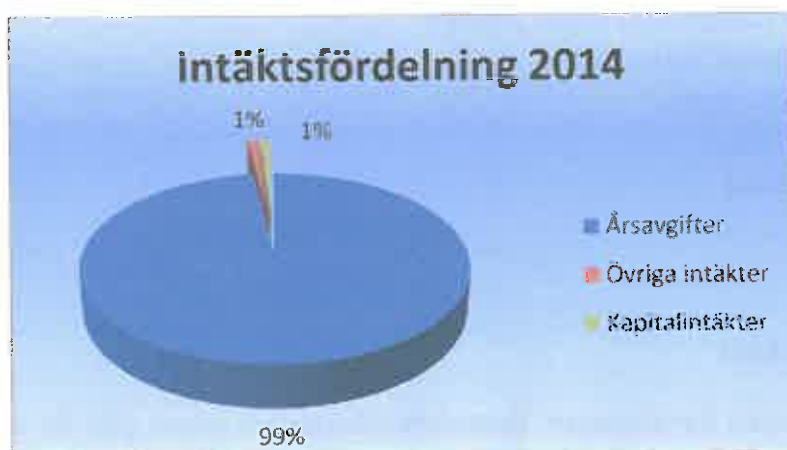
Brf Paris 11, 12, 13 har flera kanaler för att på bästa sätt nå ut och tillgodose medlemmar och utomstående. På föreningens hemsida www.brffparis.se finns grundläggande information om bostadsrättsföreningen och dess fastighet. Portanslag och e-post till medlemmarna ger brådskande information. Avisering av avgifter och hyror sker via e-post.

Ekonomi

Fastighetslånen

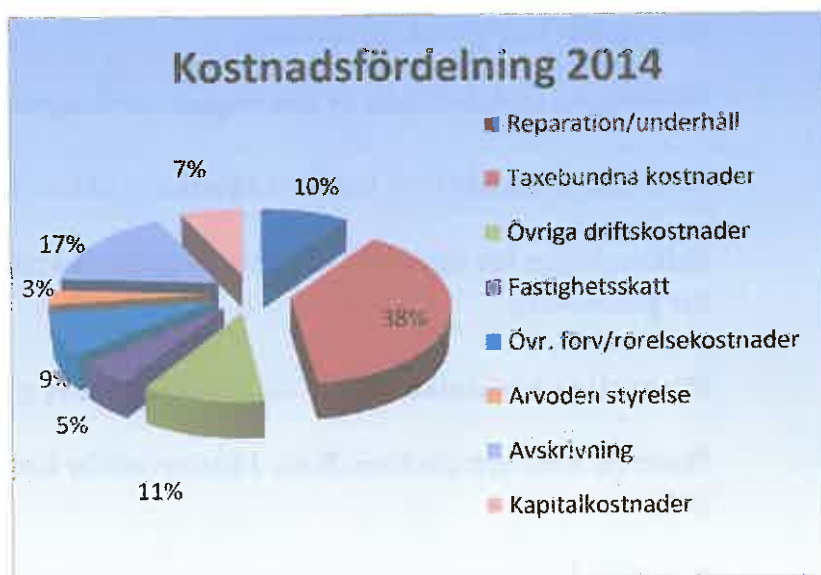
Inga nya lån har upptagits under året. Föreningen har två lån hos Länsförsäkringar om totalt 3 705 tkr, som löper rörliga bindningstider. Amortering sker med 2 % /år.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter/Hyror	1 814
Övriga intäkter	10
Kapitalintäkter	11
Summa	1 835

Kostnader	Tkr
Reparation/underhåll	151
Taxebundna kostnader	571
Övriga driftkostnader	167
Fastighetsskatt	68
Övr. förv/rörelsekostnader	138
Arvoden styrelse	48
Avskrivning	258
Kapitalkostnader	98
Summa	1 499



[Handwritten signatures]

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 823	1 888	1 840
Resultat efter fin.poster, tkr	336	406	347
Balansomslutning, tkr	14 285	11 293	10 875
Långfristiga skulder, tkr	3 629	3 781	3 800
Soliditet %	52 %	63 %	62 %
Kassalikviditet %	172 %	510 %	400 %
Bokfört värde. Kr/kvm bostadsyta	2 458	2 533	2 601
Årsavgifter. Kr/kvm bostadsyta	494	494	495
Lån. Kr/kvm bostadsyta	1 034	1 055	1 076
Genomsnittlig skuldränta	2,59 %	3,58 %	4 %
Fastighetens belåningsgrad	5 %	5 %	5 %

Kommentarer till årets resultat samt nyckeltal

Årets resultat är 336 428 kronor.

Föreningens synliga egna kapital uppgår till 10,3 miljoner. Soliditeten uppgår till 52 %. God soliditet är 40 % vilket innebär att föreningen har en mycket god soliditet. Kassalikviditeten har minskat till 172 %. God kassalikviditet är > 115 %

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst behandlas enligt följande

ansamlad vinst	155 764
årets vinst	<u>336 428</u>
	492 192

disponeras så att	
till yttre fonden avsätts enligt föreningens stadgar	226 398
i ny räkning överförs	<u>265 794</u>
	492 192

Yttre fondens saldo efter styrelsens förslag till årsmötet 2015 blir 762 738 kronor.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 813 840	1 809 660
Övriga rörelseintäkter	2	9 600	77 853
		1 823 440	1 887 513
Rörelsens kostnader			
Reparation	3	-151 251	-137 381
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-570 606	-638 873
Övriga driftkostnader	5	-166 588	-175 088
Fastighetsskatt	6	-68 378	-68 000
Övriga förv.- och rörelse kostnader	7	-137 383	-99 303
Arvoden och löner till styrelsen	8	-48 454	-48 009
		-1 142 660	-1 166 654
Rörelseresultat före avskrivningar		680 780	720 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-257 569	-228 077
Rörelseresultat		423 211	492 782
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter, utdelningar		11 188	28 519
Räntekostnader		-97 971	-115 451
Resultat efter finansiella poster		336 428	405 850
ÅRETS RESULTAT		336 428	405 850

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	8 806 133	9 077 198
		8 806 133	9 077 198
Summa anläggningstillgångar		8 806 133	9 077 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 946	800
Skattefordringar (Skattekonto)		87	6 796
Övriga kortfristiga fordringar		20	12 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 853	56 021
		84 906	75 640
Kassa och bank		5 394 421	2 140 443
Summa omsättningstillgångar		5 479 327	2 216 083
SUMMA TILLGÅNGAR		14 285 460	11 293 281

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

1 217 120

1 217 120

Uppskrivningsfond

531 959

545 455

Yttre fond

536 340

309 942

Upplåtelseavgift

4 699 100

4 699 100

6 984 519

6 771 617

Ansamlad vinst

Balanserat resultat

155 764

-23 688

Årets resultat

336 428

405 850

492 192

382 162

Summa eget kapital

7 476 711

7 153 779

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

3 629 000

3 781 000

Summa långfristiga skulder

3 629 000

3 781 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

76 000

0

Balkongbygge

2 786 886

0

Leverantörsskulder

95 883

124 014

Skatteskulder

2

0

Bastuföreningen

3 279

3 279

Övriga kortfristiga skulder

0

7 010

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

126 648

126 022

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

91 051

98 177

3 179 749

358 502

Summa skulder

6 808 749

4 139 502

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 285 460

11 293 281

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

7 598 000

7 598 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		336 428	405 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet avskrivningar		257 569	228 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		593 997	633 927
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		- 9 266	-25 127
Förändring av kortfristiga skulder		2 821 247	45 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 405 978	654 061
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansverksamheten			
Amorteringar		-152 000	-19 000
Nyupptagning av lån		0	0
Insatser och upplåtelseavgifter		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-152 000	-19 000
Årets kassaflöde		3 253 978	635 061
Likvida medel vid årets början		2 140 443	1 505 382
Likvida medel vid årets slut		5 394 421	2 140 443

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar BFNAR 2009:1 (K2-rådet). Används för första gången i ÅR 2014, enligt styrelsebeslut.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 %
Installationer	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikvidiet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2014	2013
Not 1		
Årsavgifter & Hyror		
Årsavgifter bostäder	1 769 100	1 769 100
Hysesintäkter lokaler	41 520	37 440
Gemensam lokal	600	400
Bastuavgift	1 900	2 000
Altanavgift	720	720
	1 813 840	1 809 660
Not 2		
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	800	4 000
Pantsättningsavgift	8 800	6 000
Övriga intäkter	0	67 853
	9 600	77 853
Not 3		
Reparationskostnader		
Reparation byggnader	151 251	137 381
	151 251	137 381
Not 4		
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
El	358 085	410 854
Vatten	92 952	101 871
Sophämtning	119 569	126 148
	570 606	638 873
Not 5		
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkringar	48 873	46 845
KabelTV	76 718	59 919
Övriga driftkostnader	40 997	68 324
	166 588	175 088

	2014	2013
Not 6 Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt bostäder	65 718	65 340
Fastighetsskatt lokaler	2 660	2 660
	68 378	68 000
Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	19 750	20 250
Arvode ekonomisk förvaltning	75 000	57 000
Styrelsens konto	7 100	7 010
Bankkostnader	980	1 491
Medlemsavgift organisationer	13 740	13 552
Övriga externa tjänster	20 813	0
	137 383	99 303
Not 8 Arvoden		
Arvoden till styrelse	37 300	37 500
Arbetsgivaravgifter	11 154	10 509
	48 454	48 009
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 998 544	4 998 544
Uppskrivning 2004	899 736	899 736
Förbättring fasad 2004	866 697	866 697
Montering snörasskydd	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 ackumulerade anskaffningsvärden	8 735 252	8 735 252
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 649 510	-2 407 937
Avskrivning byggnad, 2 % (1708999)	-99 971	-74 978
Avskrivning uppskrivning, 2% (11/67, 193433)	-17 995	-13 496
Avskrivning fasadförbättring, 5 % (11/20, 476685)	-43 335	-43 335
Avskrivning snörasskydd, 5 % (9/20), 143808)	-15 979	-15 979
Avskrivning säkerhetsställning, 10 % (5/10, 112500)	-22 500	-22 500
Avskrivning säkerhetsdörrar, 5 % (4/20, 285140)	-71 285	-71 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 920 575	-2 649 510
Mark		
Ingående markvärde	2 991 456	2 991 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 991 456	2 991 456
Utgående planenligt restvärde	8 806 133	9 077 198

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

	2014	2013
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bostadsrätternas fastighetsförsäkring	16 503	15 867
Com Hem	0	15 307
Stockholm Vatten	7 100	6 504
Medlemskap Bostadsrätterna	5 830	0
Anticimex	18 420	17 543
Överlåtelseavg 2014	0	800
	47 853	56 021

Not 11 Förändringar av eget kapital

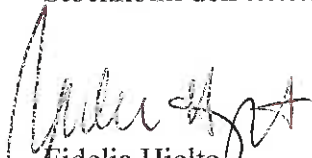
	BUNDET EGET KAPITAL				FRITT EGET KAPITAL	TOTALT
	Insats-kapital	Yttre fond	Uppskrivn fond	Upplåtelse-avgift	Balanserat kapital	
Ingående balans	1 217 120	309 942	545 455	4 699 100	382 162	7 153 779
Avsättning		226 398			-226 398	
Ianspråktagande			-13 496			-13 496
Årets resultat					349 178	349 178
Utgående balans	1 217 120	536 340	531 959	4 699 100	504 942	7 476 711

Not 12 Skulder till kreditinstitut

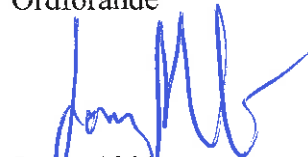
Bank	%-sats	Omsättning	2014	2013
Länsförsäkringar	2,41%	Rörlig	1 852 500	1 890 500
Länsförsäkringar	2,41%	Rörlig	1 852 500	1 890 500
Nästa års amortering			-76 000	-76 000
			3 629 000	3 705 000

	2014	2013
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Arvode	37 300	37 500
Sociala avgifter	11 154	10 509
Fortum el	13 686	14 278
Telge Energi	28 911	25 265
Trädmästarna	0	10 625
	91 051	98 177


Stockholm den 14 / 5.. 2015



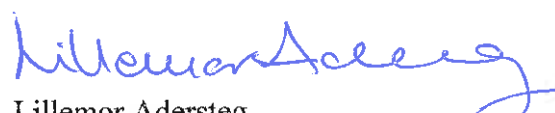
Fidelia Hjelte
Ordförande



Jonas Ahlén
Ledamot



Jan Hansson
Ledamot




Lillemor Adersteg
Ledamot



Anders Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5.. 2015



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

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 2014.

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 utföra 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.

Uttalandet

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 2014-12-31 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.

Revisionsberättelse

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 2014.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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.

Uttalandet

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

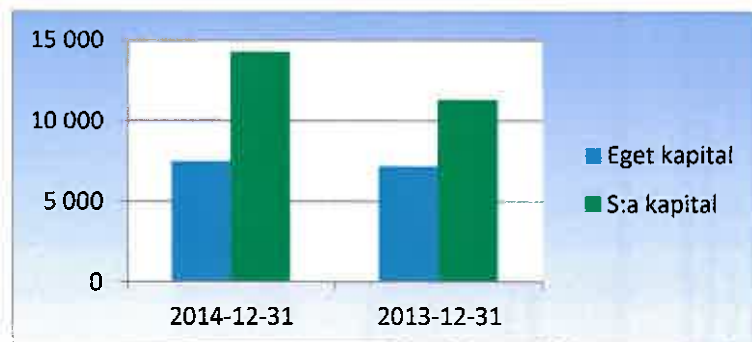
Stockholm den 20 maj 2015



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

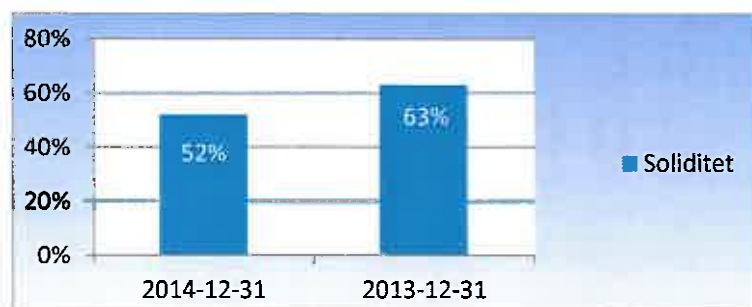
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

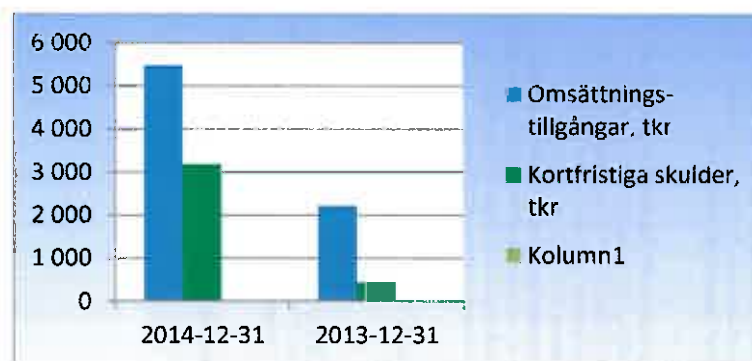


Kommentar

God soliditet i ett bostadsföretag anses vara 40 %.

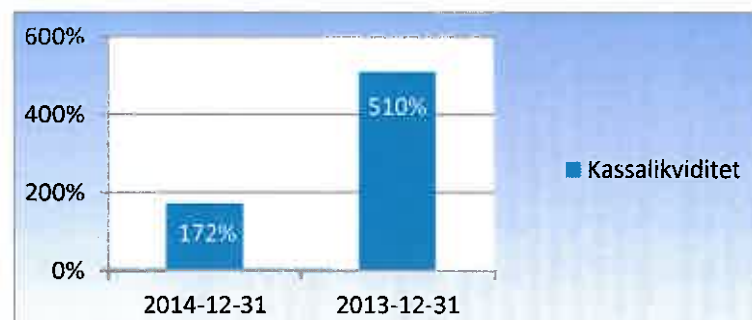


Kassalikviditet

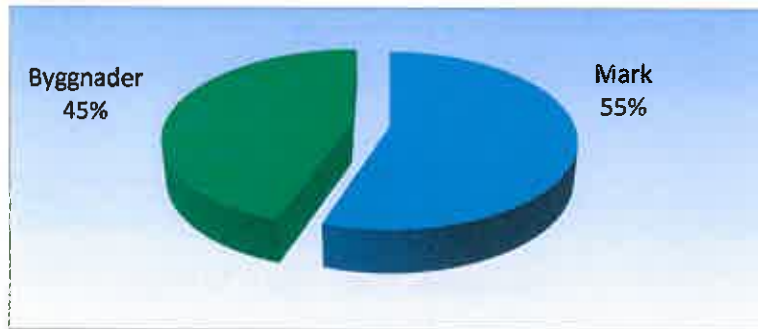


Kommentar

God kassalikviditet är > 115 %.



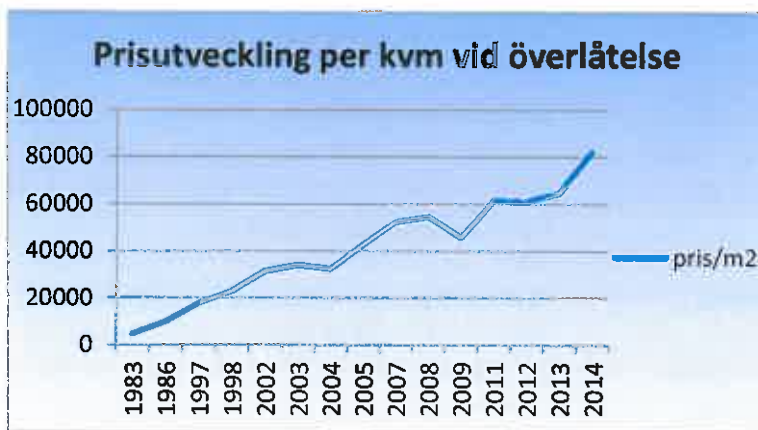
Taxeringsvärde



Kommentar

Förhållandet mellan taxering byggnader och mark

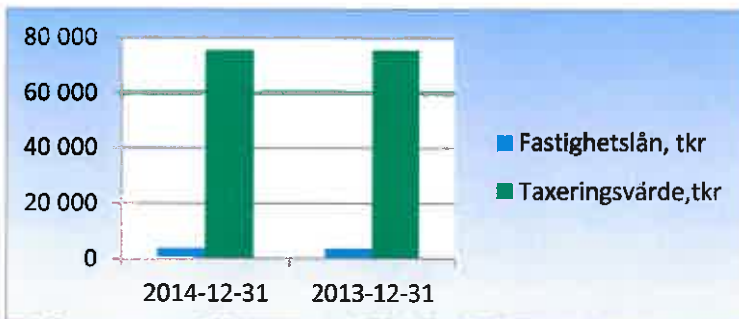
Överlåtelse



Kommentar

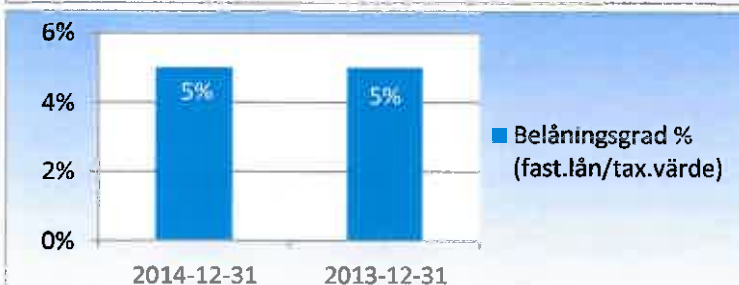
Genomsnittligt pris per kvm.
2014 = 82 317 kr/kvm

Belåningsgrad



Kommentar

Bästa räntevillkor erhålls upp till 75 % av taxeringsvärdet.



Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera – dvs tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar, dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar på full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, hurvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal

för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bland annat föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkning, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dess delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelse, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pant, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person för utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses – förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum _____

Lägenhet _____

(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för _____

(namn)

Att företräda _____

(mitt namn)

Namnteckning _____

(min namnteckning)

Brf Paris 11, 12, 3

Org. Nr. 716416-5925