

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2015



**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: Torsdag den 26 maj 2016 – 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 2015-01-01 – 2015-12-31

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 28 maj 2015**

**Ordinarie:**

Fidelía Hjelte-Terneborg	Ordförande
Lillemor Adersteg	Ledamot
Jonas Ahlén	Ledamot
Jan Hansson	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot

**Suppleant:**

Pia Engbom
Andreas Öhlund

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2015**

**Ordinarie:**

Fidelía Hjelte-Terneborg	Ordförande
Lillemor Adersteg	Ledamot
Jonas Ahlén	Ledamot
Jan Hansson	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot

**Suppleant:**

Pia Engbom
Andreas Öhlund

Ledamöterna väljs på två år.

**Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av ordinarie ledamöterna Fidelía 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 28 maj 2015,

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

Under året har 8 (1) bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2015 var 83 (82). 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 2015 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.

Fastighetsavgiften för bostäder har beräknats på antalet lägenheter (54) x 1 217. Det är mer fördelaktigt än att räkna fastighetsskatt på bostadsdelen, vilket annars skulle vara alternativet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

## Brf Paris 11, 12, 13

716416-5925

### 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 3 583 kvm.

### Fastighetens tekniska status 2015-12-31

---

- 2015: Balkonger finansierats av medlemmarna. Underhållsplan. Ny tvättmaskin.
- 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 Takvärmearläggning 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:

<b>2015-01-01</b>	<b>536 340</b>
Avsättning enl stadgar	226 398
<b>2015-12-31</b>	<b>762 738</b>

## 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 genomförts, finansierats av de enskilda bostadsrättsinnehavarna. Underhållsplan framtagen. Ny tvättmaskin införskaffad

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade arbeten

## 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](http://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 3 629 tkr, som löper rörliga bindningstider. Amortering sker med 2 % /år.

### Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter/Hyror	1 769
Hyror	43
Övriga intäkter	13
Kapitalintäkter	9
<b>Summa</b>	<b>1 834</b>

Kostnader	Tkr
Reparation/underhåll	237
Taxebundna kostnader	574
Övriga driftkostnader	210
Fastighetsskatt	70
Övr. förv/rörelsekostnader	128
Arvoden styrelse	50
Avskrivning	262
Kapitalkostnader	74
<b>Summa</b>	<b>1 605</b>



Handwritten signatures and initials in blue ink.



<i>Flerårsjämförelse/nyckeltal</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Nettoomsättning, tkr	1 825	1 823	1 888
Resultat efter fin.poster, tkr	229	336	406
Balansomslutning, tkr	14 510	14 285	11 293
Långfristiga skulder, tkr	3 553	3 629	3 781
Soliditet %	72 %	52 %	63 %
Kassalikviditet %	638 %	172 %	510 %
Bokfört värde. Kr/kvm bostadsyta	3 164	2 458	2 533
Årsavgifter. Kr/kvm bostadsyta	494	494	494
Lån. Kr/kvm bostadsyta	1 013	1 034	1 055
Genomsnittlig skuldränta	2,01 %	2,59 %	3,58 %
Fastighetens belåningsgrad	4,8 %	4,9 %	5 %

## Kommentarer till årets resultat samt nyckeltal

Årets resultat är 229 219 kronor.

Föreningens synliga egna kapital uppgår till 10,4 miljoner. Soliditeten uppgår till 72 %. God soliditet är 40 % vilket innebär att föreningen har en mycket god soliditet. Kassalikviditeten har ökat till 623 %. God kassalikviditet är > 115 %

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst behandlas enligt följande

ansamlad vinst	265 794
årets vinst	<u>229 219</u>
	<b>495 013</b>

disponeras så att	
till yttre fonden avsätts enligt föreningens stadgar	226 398
i ny räkning överförs	<u>268 615</u>
	<b>495 013</b>

Yttre fondens saldo efter styrelsens förslag till årsmötet 2016 blir 989 136 kronor.

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

<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 811 960	1 813 840
Övriga rörelseintäkter	2	13 201	9 600
		<b>1 825 161</b>	<b>1 823 440</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation	3	-237 083	-151 251
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-573 590	-570 606
Övriga driftkostnader	5	-210 424	-166 588
Fastighetsskatt	6	-69 782	-68 378
Övriga förv.- och rörelse kostnader	7	-127 937	-137 383
Arvoden och löner till styrelsen	8	-50 011	-48 454
		<b>-1 268 827</b>	<b>-1 142 660</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>556 334</b>	<b>680 780</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-261 795	-257 569
<b>Rörelseresultat</b>		<b>294 539</b>	<b>423 211</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter, utdelningar		9 184	11 188
Räntekostnader		-74 504	-97 971
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>229 219</b>	<b>336 428</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>229 219</b>	<b>336 428</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	9		
Byggnader och mark		11 302 251	8 806 133
Maskiner		34 900	0
		<b>11 337 151</b>	<b>8 806 133</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 337 151</b>	<b>8 806 133</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 885	36 946
Skattekonto		120	87
Skattefordringar		1 618	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 324	47 853
		<b>63 947</b>	<b>84 906</b>
Kassa och bank		3 108 991	5 394 421
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 172 938</b>	<b>5 479 327</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 510 089</b>	<b>14 285 460</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	1 217 120	1 217 120
Rep.fond balkong/altan	4 350	0
Uppskrivningsfond	513 964	531 959
Kapitaltillskott	2 767 183	0
Yttre fond	762 738	536 340
Upplåtelseavgift	4 699 100	4 699 100
	<b>9 964 455</b>	<b>6 984 519</b>

#### Ansamlad vinst

Balanserat resultat	265 794	155 764
Årets resultat	229 219	336 428
	<b>495 013</b>	<b>492 192</b>

#### Summa eget kapital

**10 459 468**      **7 476 711**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	3 553 000	3 629 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 553 000</b>	<b>3 629 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	76 000	76 000
Balkongbygge		0	2 786 886
Leverantörsskulder		177 996	95 883
Skatteskulder		2	2
Bastuföreningen		7 855	3 279
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		144 668	126 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	91 100	91 051
		<b>497 621</b>	<b>3 179 749</b>

#### Summa skulder

**4 050 621**      **6 808 749**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**14 510 089**      **14 285 460**

#### Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar		7 598 000	7 598 000
--------------------------------	--	-----------	-----------

## 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 balansomsättning

Kassalikvidiet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		229 219	336 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet avskrivningar		261 795	257 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>491 014</b>	<b>593 997</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		20 959	- 9 266
Förändring av kortfristiga skulder		-2 682 128	2 821 247
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 170 155</b>	<b>3 405 978</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-43 625	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansverksamheten</b>			
Amorteringar		-76 000	-152 000
Repfond balkong		4 350	
Nyupptagning av lån		0	0
Insatser och upplåtelseavgifter		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-71 650</b>	<b>-152 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 285 430</b>	<b>3 253 978</b>
Likvida medel vid årets början		5 394 421	2 140 443
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 108 991</b>	<b>5 394 421</b>

**Brf Paris 11, 12, 13**  
**716416-5925**

	2015	2014
<b>Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode	19 875	19 750
Arvode ekonomisk förvaltning	75 810	75 000
Styrelsens konto	3 946	7 100
Bankkostnader	1 362	980
Medlemsavgift organisationer	15 694	13 740
Övriga externa tjänster	11 250	20 813
	<b>127 937</b>	<b>137 383</b>
<b>Not 8 Arvoden</b>		
Arvoden till styrelse	38 700	37 300
Arbetsgivaravgifter	11 311	11 154
	<b>50 011</b>	<b>48 454</b>
<b>Not 9 Byggnader, mark och maskiner</b>		
<b>Byggnader och maskiner</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 998 544	4 998 544
Uppskrivning 2004	899 736	899 736
Balkonger	2 823 656	0
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
Tvättmaskin 2015	43 625	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 602 533</b>	<b>8 735 252</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnader o mask. -2 920 575</b>		<b>-2 649 510</b>
Avskrivning byggnad, 2 % (1808970)	-99 971	-99 971
Avskrivning uppskrivning, 2% (12/67, 211428)	-17 995	-17 995
Avskrivning uppskrivning 2015 2% (1/50 56473)	-56 473	0
Avskrivning fasadförbättring, 5 % (12/20, 52020)	-43 335	-43 335
Avskrivning snörasskydd, 5 % (10/20), 159787)	-15 979	-15 979
Avskrivning säkerhetsställning, 10 % (6/10, 135000)	-22 500	-22 500
Avskrivning säkerhetsdörrar, 5 % (5/20, 356425)	-71 285	-71 285
Avskrivning tvättmaskin, 20% (1/5, 8725)	-8 725	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 256 838</b>	<b>-2 920 575</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	2 991 456	2 991 456
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 991 456</b>	<b>2 991 456</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>11 337 151</b>	<b>8 806 133</b>



## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2015	2014
<b>Not 1</b>		
<b>Årsavgifter &amp; Hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 769 100	1 769 100
Hyresintäkter lokaler	41 960	41 520
Gemensam lokal	900	600
Bastuavgift	0	1 900
Altanavgift	0	720
	<b>1 811 960</b>	<b>1 813 840</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Överlåtelseavgifter	6 400	800
Pantsättningsavgift	6 800	8 800
Övriga intäkter	1	0
	<b>13 201</b>	<b>9 600</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Reparationskostnader</b>		
Reparation byggnader	237 083	151 251
	<b>237 083</b>	<b>151 251</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
El	350 355	358 085
Vatten	97 107	92 952
Sophämtning	126 128	119 569
	<b>573 590</b>	<b>570 606</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	51 193	48 873
KabelTV	46 470	76 718
Övriga driftkostnader	112 761	40 997
	<b>210 424</b>	<b>166 588</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Fastighetsskatt/Fastighetsavgift</b>		
Fastighetsavgift bostäder	67 122	65 718
Fastighetsskatt lokaler	2 660	2 660
	<b>69 782</b>	<b>68 378</b>

	2015	2014
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Bostadsrätternas fastighetsförsäkring	17 345	16 503
Com Hem	15 844	0
Stockholm Vatten	0	7 100
Medlemskap Bostadsrätterna	5 830	5 830
Anticimex	19 305	18 420
	<b>58 324</b>	<b>47 853</b>

**Not 11 Förändringar av eget kapital**

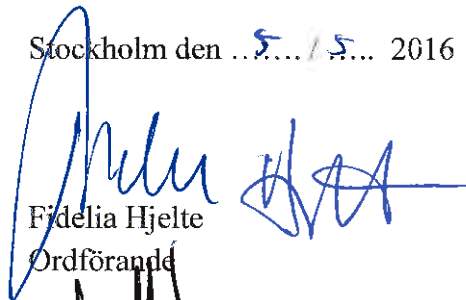
	BUNDET EGET KAPITAL					FRITT EGET KAPITAL	TOTALT
	Insatskapital	Yttre fond	Uppskrivningsfond/ Balk.fond	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgift	Balanserat kapital	
<b>Ingående balans</b>	<b>1 217 120</b>	<b>536 340</b>	<b>531 959</b>	<b>0</b>	<b>4 699 100</b>	<b>492 192</b>	<b>7 476 711</b>
Avsättning		226 398	4 350	2 823 656		-226 398	2 828 006
Ianspråktagande			-17 995	-56 473			- 74 468
Årets resultat						229 219	229 219
<b>Utgående balans</b>	<b>1 217 120</b>	<b>762 738</b>	<b>518 314</b>	<b>2 767 183</b>	<b>4 699 100</b>	<b>495 013</b>	<b>10 459 468</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Bank	%-sats	Omsättning	2015	2014
Länsförsäkringar	1,97%	Rörlig	1 814 500	1 852 500
Länsförsäkringar	1,97%	Rörlig	1 814 500	1 852 500
Nästa års amortering			-76 000	-76 000
			<b>3 553 000</b>	<b>3 629 000</b>

	2015	2014
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Arvode	38 700	37 300
Sociala avgifter	11 311	11 154
Fortum el	14 580	13 686
Telge Energi	22 563	28 911
Övr upplupna kostnader	3 946	0
	<b>91 100</b>	<b>91 051</b>

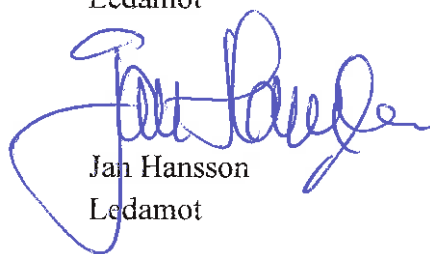
Stockholm den ..5.../5... 2016



Fidelia Hjelte  
Ordförande



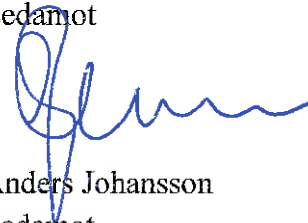
Jonas Ahlén  
Ledamot



Jan Hansson  
Ledamot



Lillemor Adersteg  
Ledamot



Anders Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ...../..... 2016



Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor

1 (2)

2 (2)

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Paris 11, 12 och 13  
Org.nr 716416-5925

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Paris 11, 12 och 13 för räkenskapsåret 2015.

#### 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. Revisor 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 2015-12-31 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 och 13 för räkenskapsåret 2015.

#### 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.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2016

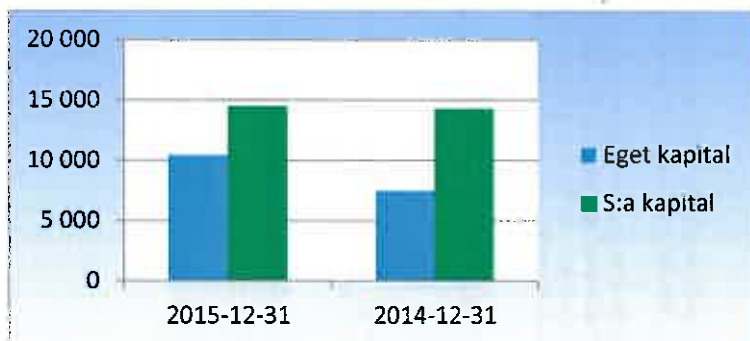


Beatrice Fejde

Auktoriserad revisor

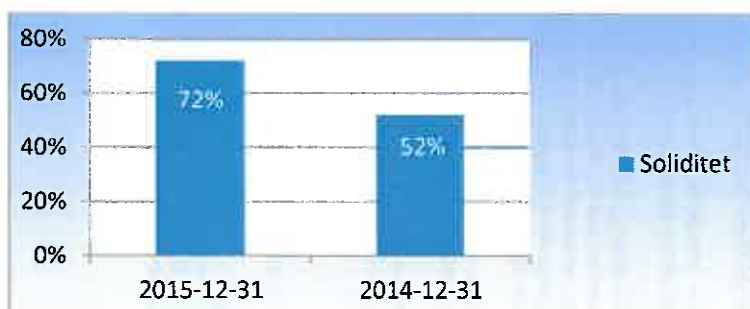
# Årsredovisningen i bilder

## Soliditet

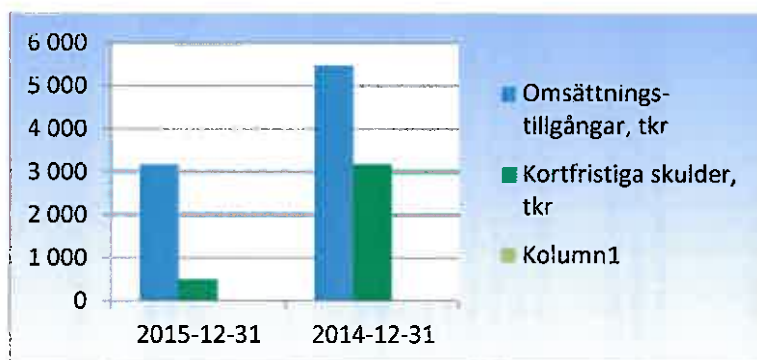


### Kommentar

God soliditet i ett bostadsföretag anses vara 40 %.

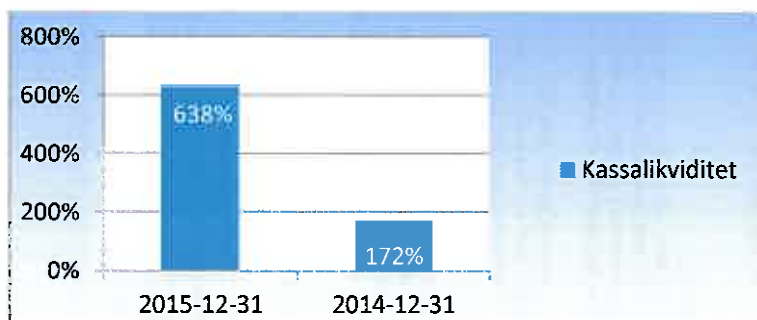


## Kassalikviditet

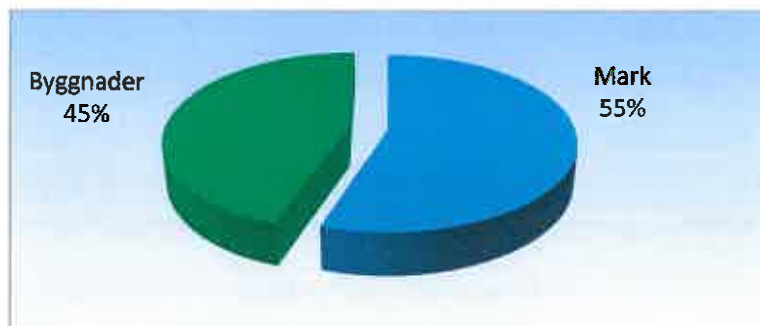


### Kommentar

God kassalikviditet är > 115 %.



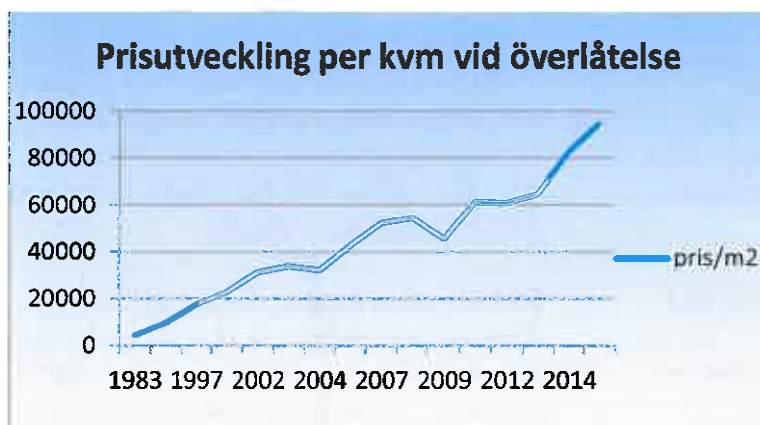
## Taxeringsvärde



### Kommentar

Förhållandet mellan taxering byggnader och mark

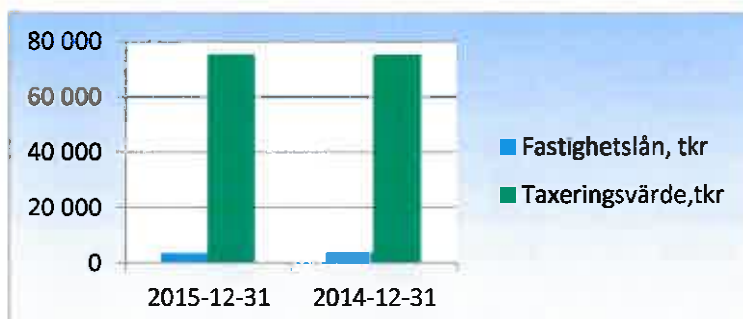
## Överlåtelse



### Kommentar

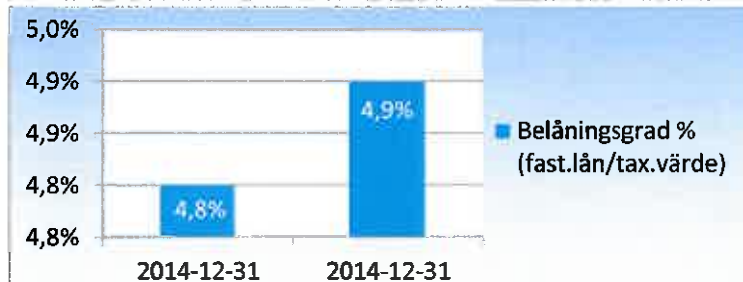
Genomsnittligt pris per kvm.  
2015 = 94 609 kr/kvm

## 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 två medlemmar. 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