

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2018



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 23 maj 2019 – kl. 18.00

Plats: Festlokalen, källaren Bellmansgatan 23

Dagordning:

- § 1: Årsmötets öppnande
- § 2: Fastställande av röstlängd
- § 3: Godkännande av dagordningen
- § 4: Val av stämмоordförande
- § 5: Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 6: Val av två justerare tillika rösträknare
- § 7: Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8: Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9: Föredragning av revisorns berättelse
- § 10: Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- § 11: Beslut om resultatdisposition
- § 12: Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13: Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14: Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15: Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16: Val av valberedning
- § 17: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- § 18: Avslutande

Efter mötet bjuder föreningen på lättare förtäring och dryck
Välkommen!

Innehåll

Kallelse med förslag till dagordning	2
Innehållsförteckning.....	3
Förvaltningsberättelse.....	4-6
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplysningar enskilda poster (noter)	11-14
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Verksamhetsberättelse	16
Årsredovisning i bilder.....	20-21
Ordlista.....	22
Egna anteckningar	23
Fullmakt för ombud	24

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 (äka bostadsrättsförening).

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018

Ordinarie:		Suppleant:
Fidelía Hjelte-Terneborg	Ordförande	Niklas Stahre
Lillemor Adersteg	Ledamot	Evelina Lorentzon
Anders Eriksson Glad	Ledamot	
Jan Hansson	Ledamot	
Pia Engbom	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018

Ordinarie:		Suppleant:
Fidelía Hjelte-Terneborg	Ordförande	Jens Sjögren
Lillemor Adersteg	Ledamot	
Anders Eriksson Glad	Ledamot	
Jan Hansson	Ledamot	
Evelina Lorentzon	Ledamot	

Ledamöterna väljs på två år.

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

Firmatecknare:

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

Revisorer

<i>Ordinarie</i>	Beatrice Fejde (Sonora)
<i>Ordinarie intern</i>	Felipe Cascais
<i>Revisorsuppleant intern:</i>	Björn Henriksson

Valberedning

Eva-Lena Hansson
Susanne Walström
Peter Elsayeh

Arvoden förtroendevalda

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Projektet gällande byggande av balkonger på gårdshuset Bellmansgatan 19 är klart. Portarna har renoverats.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och 14 protokollförda styrelsemöten/stämmor under verksamhetsåret.

Under året har 6 (3) bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2018 var 83 (83). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 817	1 819	1 817	1 825
Resultat efter fin.poster, tkr	-85	-898	227	229
Soliditet %	74 %	62 %	73 %	72%
Balansomslutning, tkr	15 307	15 473	14 563	14 510
Långfristiga skulder, tkr	3 477	3 401	3 477	3 553
Kassalikviditet %	462 %	199 %	764 %	638%
Bokfört värde. Kr/kvm bostadsyta	2 976	2 976	3 070	3 164
Årsavgifter. Kr/kvm bostadsyta	494	494	494	494
Lån. Kr/kvm bostadsyta	949	970	992	1 013
Genomsnittlig skuldränta	2,01 %	2,01 %	1,97 %	2,01%
Fastighetens belåningsgrad	3,9 %	4,0 %	4,1 %	4,8%

Förändringar i eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL					FRITT EGET KAPITAL	TOTALT
	Insatskapital	Yttre fond	Uppskrivningsfond/ Balk.fond	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgift	Balanserat kapital	
Ingående balans	1 217 120	1 251 861	498 284	2 654 237	4 699 100	-666 034	9 654 568
Avsättning		262 725	13 575	1 894 543		-262 725	1 908 118
Ianspråktagande		-1 207 042	-17 995	-94 364		1 207 042	- 112 359
Årets resultat						-85 106	-85 106
Utgående balans	1 217 120	307 544	493 864	4 454 416	4 699 100	193 177	11 365 221

Resultatdisposition

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska reservering göras till fond för yttre underhåll. I årsredovisningen för föregående år lämnade styrelsen följande förslag till resultatdisposition (belopp i kr):

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	278 283
Årets resultat	<u>-85 106</u>
Totalt	193 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	262 725
Ianspråkande för fond för yttre underhåll	-131 834
Balanseras i ny räkning	<u>62 286</u>
Totalt	193 177

Yttre fondens saldo efter styrelsens förslag till årsmötet 2019 blir 237 996 kronor.

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

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 810 440	1 810 660
Övriga rörelseintäkter	3	6 400	8 400
Summa rörelseintäkter		1 816 840	1 819 060
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 500 091	-2 343 173
Personalkostnader/arvoden	5	-51 368	-48 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 718	-261 795
Summa rörelsekostnader		-1 841 177	-2 653 892
Rörelseresultat		-24 337	-834 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 435	7 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 204	-71 546
Summa finansiella poster		-60 769	-63 641
Resultat efter finansiella poster		-85 106	-898 473
ÅRETS RESULTAT		-85 106	-898 473

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 176 289	10 647 175
Pågående nyanläggningar		161 250	0
Maskiner	6	120 417	17 450
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 457 956</i>	<i>10 664 625</i>
Summa anläggningstillgångar		12 457 956	10 664 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 997	22 120
Övriga fordringar	7	3 492	1 830 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 952	72 700
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>164 441</i>	<i>1 925 136</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 684 623	2 883 384
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 684 623</i>	<i>2 883 384</i>
Summa omsättningstillgångar		2 849 064	4 808 520
SUMMA TILLGÅNGAR		15 307 020	15 473 145

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 217 120	1 217 120
Rep.fond balkong/altan		33 885	20 310
Uppskrivningsfond		459 980	477 674
Kapitaltillskott		4 454 416	2 654 237
Fond för yttre underhåll		307 544	1 251 861
Upplåtelseavgift		4 699 100	4 699 100
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>11 172 045</i>	<i>10 320 602</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		278 283	232 439
Årets resultat		-85 106	-898 473
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>193 177</i>	<i>-666 034</i>
Summa eget kapital		11 365 222	9 654 568
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 325 000	3 401 000
Summa långfristiga skulder		3 325 000	3 401 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	76 000	76 000
Förskott från kunder		109 920	147 312
Leverantörsskulder		293 815	235 670
Skatteskulder		1 500	1 926
Övriga skulder		22 565	1 852 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	112 998	103 860
Summa kortfristiga skulder		616 798	2 417 577
Summa skulder		3 941 798	5 818 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 307 020	15 473 145

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och "BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2)"

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.

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikvidiet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2018	2017
Not 2		
Årsavgifter & Hyror		
Årsavgifter bostäder	1 769 100	1 769 100
Hysesintäkter lokaler	41 240	41 560
Gemensam lokal	100	0
	1 810 440	1 810 660
Not 3		
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	4 800	2 400
Pantsättningsavgift	1 600	6 000
Övriga intäkter	0	0
	6 400	8 400
Not 4		
Övriga externa kostnader		
<i>Reparationskostnader</i>		
Reparation byggnader	85 000	84 326
Underhåll fasad/port	131 834	1 207 042
<i>Summa reparationskostnader</i>	<i>216 834</i>	<i>1 291 368</i>
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
El	467 271	402 692
Vatten	115 537	104 113
Sophämtning	157 381	153 387
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>740 189</i>	<i>660 192</i>
<i>Övriga driftkostnader</i>		
Fastighetsförsäkringar	71 238	65 725
KabelTV	65 691	64 663
Övriga driftkostnader	95 982	68 369
<i>Summa övriga driftkostnader</i>	<i>232 911</i>	<i>198 757</i>
<i>Fastighetsskatt/Fastighetsavgift</i>		
Fastighetsavgift bostäder	72 198	71 010
Fastighetsskatt lokaler	3 750	3 750
<i>Summa fastighetsskatt/Fastighetsavgift</i>	<i>75 948</i>	<i>74 760</i>

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

	<i>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</i>	2018	2017
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	76 013	76 0013
	Styrelsens konto	5 200	4 500
	Bankkostnader	1 503	1 517
	Medlemsavgift organisationer	13 949	13 816
	Övriga externa tjänster	117 743	2 250
	<i>Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	<i>234 408</i>	<i>118 096</i>
		1 500 291	2 343 173
Not 5	Personalkostnader/Arvoden		
	Arvoden till styrelse	40 600	39 400
	Arbetsgivaravgifter	10 768	9 524
		51 368	48 924
Not 6	Byggnader, mark och maskiner		
	Byggnader och maskiner		
	Ingående anskaffningsvärde	4 998 544	4 998 544
	Uppskrivning 2004	899 736	899 736
	Balkonger 2015	2 823 656	2 823 656
	Balkonger 2018	1 894 543	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	43 625
	Varmvattenberedare 2018	139 615	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 636 691	11 602 533
	Ackumulerade avskrivningar byggnader o mask. -3 929 364		-3 593 101
	Avskrivning byggnad, 2 % (2108883)	-99 971	-99 971
	Avskrivning uppskrivning, 2% (15/67, 265413)	-17 995	-17 995
	Avskrivning uppskrivning 2015 2% (4/50 225892)	-56 473	-56 473
	Avskrivning uppskrivning 2018 2% (1/50 37891)	-37 891	0
	Avskrivning fasadförbättring, 5 % (15/20, 650005)	-43 335	-43 335
	Avskrivning snörasskydd, 5 % (13/20), 207724)	-15 979	-15 979
	Avskrivning säkerhetsställning, 10 % (9/10, 202500)	-22 500	-22 500
	Avskrivning säkerhetsdörrar, 5 % (8/20, 570280)	-71 285	-71 285
	Avskrivning tvättmaskin, 20% (4/5, 34900)	-8 725	-8 725
	Avskrivning varmvattenberedare 20% (1/5, 27923)	-27 923	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 331 441	-3 929 364
	Mark		
	Ingående markvärde	2 991 456	2 991 456
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 991 456	2 991 456
	Utgående planenligt restvärde	12 296 706	10 664 625

Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

Not 7	Övriga fordringar		2018	2017
	Skattekonto		0	65
	Skattefordran		3 492	0
	Fordran balkongbygge		0	1 830 251
			3 492	1 830 316
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018	2017
	Bostadsrätternas fastighetsförsäkring		24 488	22 262
	Com Hem		25 069	16 422
	Medlemskap Bostadsrätterna		5 950	5 830
	Anticimex		21 695	20 780
	Reduca		0	7 406
	Upplupen kredit, Balcona		12 750	0
			89 952	72 700
Not 9	Skulder till kreditinstitut			
Bank	%-sats	Omsättning	2018	2017
Länsförsäkringar	2,03%	Rörlig	1 700 500	1 738 500
Länsförsäkringar	2,03%	Rörlig	1 700 500	1 738 500
Nästa års amortering			-76 000	-76 000
			3 325 000	3 401 000
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2018	2017
	Arvode		40 600	39 400
	Sociala avgifter		10 768	9 524
	Ellevio		30 531	16 239
	Telge Energi		25 899	28 297
	Team Guard		0	5 900
	Övr upplupna kostnader		5 200	4 500
			112 998	103 860
Not 11	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
	Uttagna fastighetsinteckningar		7 598 000	7 598 000
	Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.


Brf Paris 11, 12, 13
716416-5925

Stockholm den 2 / 6 2019


Fiedelia Hjelte
Ordförande


Anders Eriksson Glad
Ledamot


Jan Hansson
Ledamot


Lillemor Adersteg
Ledamot

Evelina Lorentzon
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2019


Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Se separat dokument

Verksamhetsberättelse

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 2018 är 87 575 000 kronor. I tabellen nedan beskrivs taxeringsvärdets olika beståndsdelar.

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	TOTALT
Byggnad	33 200 000	109 000	33 309 000
Mark	54 000 000	266 000	54 266 000
TOTALT	87 200 000	375 000	87 575 000

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

Fastighetsavgiften för bostäder har beräknats på antalet lägenheter (54) x 1 337. Det är mer fördelaktigt än att räkna fastighetsskatt på bostadsdelen, vilket annars skulle vara alternativet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

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 2018-12-31

2018: Balkonger Bellmansgatan 19. Fasad/Port

2017: Fasadrenovering. Reparation av murar på innegården.

2016: Reparation blomlåda och trappa på gården

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 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 2017 beslöt följande påverkan av den yttre fonden:

2018-01-01	1 251 861
Avsättning enl stadgar	262 725
Ianspråktagande	-1 207 042
2018-12-31	307 544

Övrigt

Information och hemsida

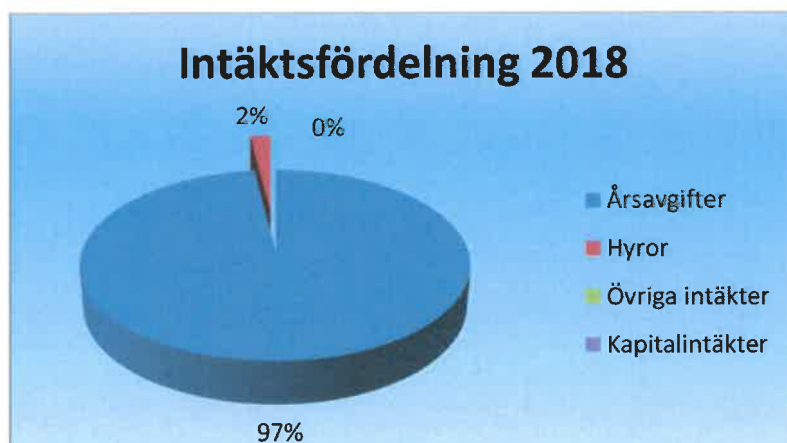
Brf Paris 11, 12, 13 har flera kanaler för att på bästa sätt nå ut och tillgodose medlemmar och utomstående. På föreningens hemsida www.brfparis.se finns grundläggande information om bostadsrättsföreningen och dess fastighet. Portanslag och e-post till medlemmarna ger brådskande information. Avisering 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 3 401 tkr, som löper rörliga bindningstider. Amortering sker med 2 % /år.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter/Hyror	1 769
Hyror	41
Övriga intäkter	7
Kapitalintäkter	9
Summa	1 826

Kostnader	Tkr
Reparation/underhåll	217
Taxebundna kostnader	740
Övriga driftkostnader	233
Fastighetsskatt	76
Övr. förv/rörelsekostnader	234
Arvoden styrelse	51
Avskrivning	290
Kapitalkostnader	70
Summa	1 911



KASSAFLÖDESANALYS	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-85 106	-898 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet avskrivningar		289 718	261 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		204 612	-636 678
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 760 695	11 948
Förändring av kortfristiga skulder		-1 800 779	1 951 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten		164 528	1 326 526
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-300 865	-1 830 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansverksamheten			
Amorteringar		-76 000	-76 000
Repfond balkong		13 575	7 980
Nyupptagning av lån		0	0
Insatser och upplåtelseavgifter		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 425	-68 020
Årets kassaflöde		-198 762	-571 745
Likvida medel vid årets början		2 883 384	3 455 129
Likvida medel vid årets slut		2 684 623	2 883 384

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

Fastighetens förvaltning och skötsel

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.

Kommentarer till årets resultat samt nyckeltal

Årets resultat är -85 106 kronor.

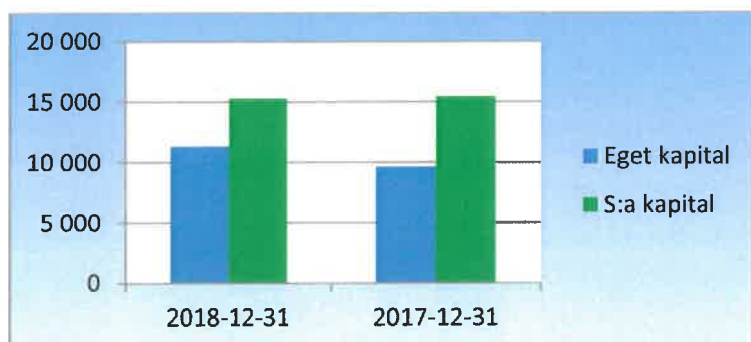
Föreningens synliga egna kapital uppgår till 11,4 miljoner. Soliditeten uppgår till 74 %. God soliditet är 40 % vilket innebär att föreningen har en mycket god soliditet.

Kassalikviditeten har ökat till 462 %. God kassalikviditet är > 115 %

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade arbeten

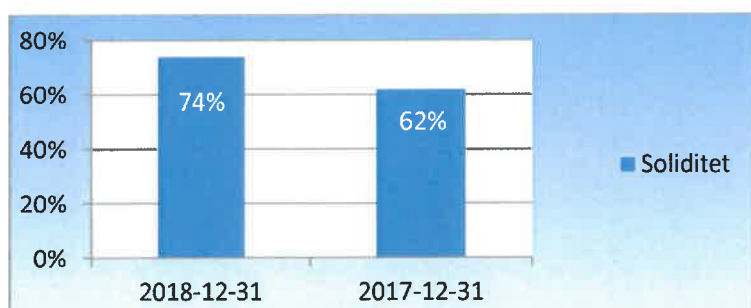
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

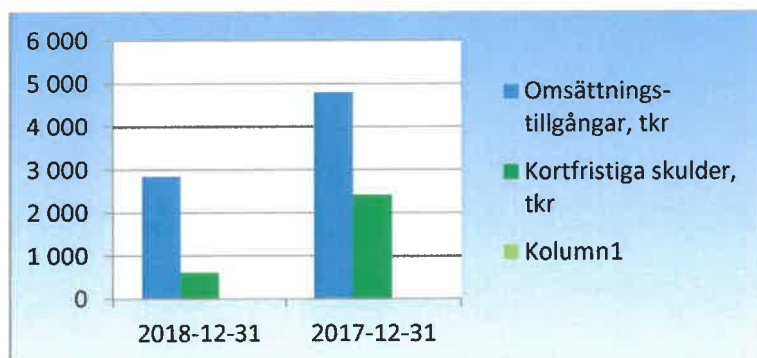


Kommentar

God soliditet i ett bostadsföretag anses vara 40 %.

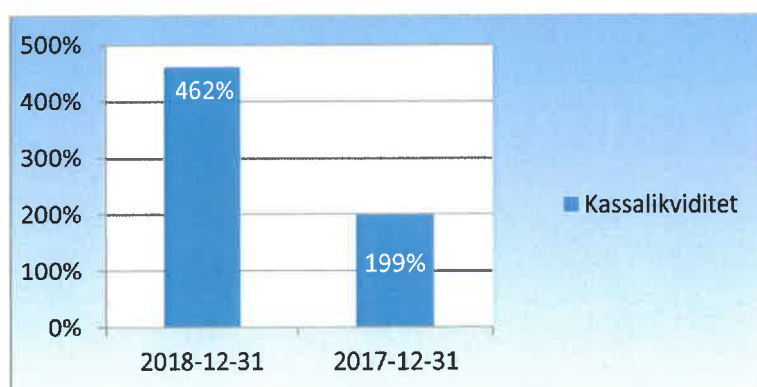


Kassalikviditet

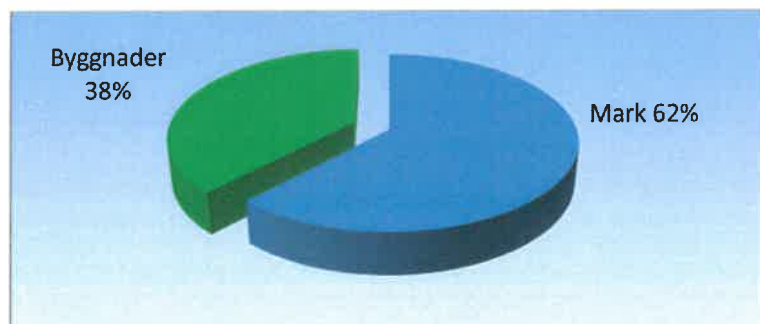


Kommentar

God kassalikviditet är > 115 %.



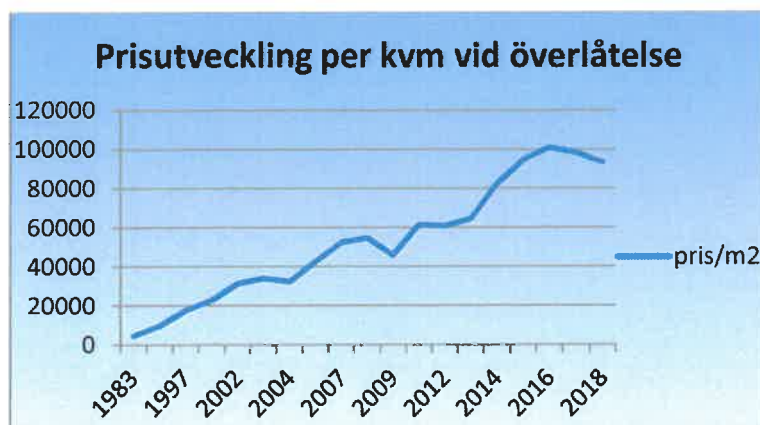
Taxeringsvärde



Kommentar

Förhållandet mellan taxering byggnader och mark

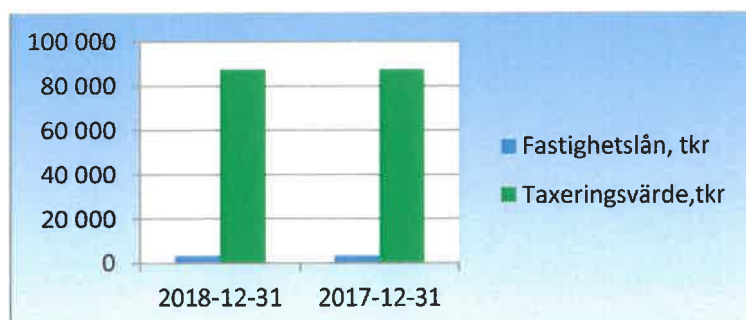
Överlåtelse



Kommentar

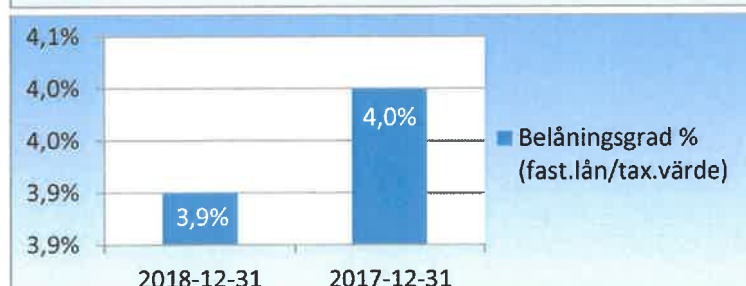
Genomsnittligt pris per kvm.
2018 = 93 330

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