



ÅRSREDOVISNING

Brf Paris 1880

Org nr 769600-2331

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paris 1880 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens sjuttonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1994-04-14.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 2001-04-05 och registrerades 2001-04-27.

Stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2005-01-19.

Den 1 juni 2001 övertog föreningen tomträtten till fastigheten Astraea 9, Stockholm.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Resultatet för 2017 blev ca 380 000 kr sämre än 2016, främst på grund en planerad reparation av taket. Även den beslutade gårdsreoveringen har påbörjats vilket påverkade resultatet negativt. Alla reparationer har än så länge finansierats med föreningens likviditet. Under året har fyra lägenheter bytt ägare och en städdag har hållits på våren.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-16

Robert Margolis	ordförande
Olof Mankert	ledamot
Niklas Molin	ledamot
Sakia Ben Ruiz	ledamot
Jannis Kitsakis	suppleant
Alexandra Arneson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden om 15 639 kr exklusive sociala avgifter avseende år 2017 har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Joanna Landau	internrevisor

Revisionsarvode om 15 000 kr avseende år 2017 har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Emily Asserbäck.

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Astrea 9 med adress Upplandsgatan 24 A och B, Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1885, innehåller 19 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 644 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	5	13	1	19
S:a yta	290	1 230	124	1 644

Dessutom innehåller byggnaderna 2 st lokaler om ca 262 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 48 173 000 kr (föregående år 48 173 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	17 600	2 740	20 340
Mark	26 000	1 833	27 833
Summor	43 600	4 573	48 173

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 107 933 kr (föreg år 25 499 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 287 689 kr (88 054 kr).

Inga investeringar har skett under året.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av PEAD Fastighetsskötsel, Adde Pettersson, som även ansvarar för att städning utförs. Gårdsskötsel har ombesörjts av Två Smålänningar AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Alla lägenheter har bredbandsuppkoppling via Ownit fibernätverk.

Basbredbandstjänsten (100 MB/s) ingår i årsavgiften.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 362 000 kr (föreg år 8 362 000 kr).

Uttagna och ställda panter 8 362 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är paris1880.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 18 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har två bostadsrätter, nr 755 och 766, återköpts av föreningen och upplåtits på nytt, där 27 kvadratmeter flyttats från lgh 766 till lgh 755.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar i föreningen, har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Medlemsinformation

	2017	2016
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	24	24
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28	24

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 400 928	1 384 276	1 307 090	1 359 043
Resultat efter finansiella poster	- 402 605	- 28 851	- 1 901 360	- 107 341
Balansomslutning	30 164 763	30 491 356	30 563 950	30 947 663
Kassa och bank	364 430	448 344	273 465	571 820
Soliditet	71%	72%	72%	77%
Belåningsgrad	17%	17%	19%	16%
Fastighetslån kr/m ² (BR)	5 086	5 086	5 086	4 174
Skuldkvot	6,0	6,0	6,3	5,0
Årsavgift kr/m ² /år (BR)	520	520	520	520
Uppvärmning kr/m ² (tot)	117	108	101	106
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	66	158	106	63

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 863 248	29 826	- 1 999 195	- 28 851	21 865 028
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		29 826	- 29 826		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		- 59 652	59 652		
Balanseras i ny räkning			- 28 851	28 851	
Årets resultat				- 402 605	- 402 605
Belopp vid årets utgång	23 863 248	0	- 1 998 220	- 402 605	21 462 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 998 220
Årets resultat	- 402 605
Summa	- 2 400 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	29 826
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 29 826
Balanseras i ny räkning	- 2 400 825
Summa	- 2 400 825

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2018.

Resultaträkning

	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 400 928	1 384 276
Övriga rörelseintäkter		<u>3 347</u>	<u>11 992</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 404 275	1 396 268
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 432 058	- 1 040 128
Personalkostnader	3	- 21 654	- 19 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 241 538</u>	<u>- 241 536</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 695 250	- 1 301 114
<i>Rörelseresultat</i>		- 290 975	95 154
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 111 631</u>	<u>- 124 055</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 111 630	- 124 005
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 402 605	- 28 851
<i>Årets resultat</i>		- 402 605	- 28 851

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	29 565 810	29 774 929
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>103 408</u>	<u>135 827</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 669 218	29 910 756
Summa anläggningstillgångar		29 669 218	29 910 756
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 203
Övriga fordringar		2 883	2 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>128 232</u>	<u>125 171</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		131 115	132 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>364 430</u>	<u>448 344</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		364 430	448 344
Summa omsättningstillgångar		495 545	580 600
SUMMA TILLGÅNGAR		30 164 763	30 491 356

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 863 248	23 863 248
Fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>29 826</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 863 248	23 893 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 998 220	- 1 999 195
Årets resultat		<u>- 402 605</u>	<u>- 28 851</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 400 825	- 2 028 046
SUMMA EGET KAPITAL		21 462 423	21 865 028
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>8 362 000</u>	<u>8 362 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 362 000	8 362 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		99 544	22 650
Skatteskulder	9	6 578	5 722
Övriga skulder		28 440	29 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>205 778</u>	<u>206 059</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		340 340	264 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 164 763	30 491 356

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 29 826 kr motsvarande 0,1% av fastighetens anskaffningsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas (om ej annat anges):

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring, entré och port	21 000 kr/år
Fastighetsförbättring, fönstermålning	15 000 kr/år
Fastighetsförbättring 2012, undercentral	20 år
Fastighetsförbättring 2012, fibernät	10 år
Inventarier, anskaffade 2008, 2009 o 2015	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	854 880	854 892
Hysesintäkter lokaler	546 048	529 384
Summa	1 400 928	1 384 276

Not 2 Övriga externa kostnader	2017	2016
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning	82 836	99 039
Hisstillsyn	10 246	9 734
Gårdskostnader	69 108	6 463
Tomträttsavgäld	269 100	238 700
Elavgifter	57 879	47 782
Fjärrvärme	222 253	206 719
Vatten	44 341	42 298
Renhållning hushållssopor	24 730	25 396
Renhållning grovsopor	26 619	27 317
Löpande reparationer	107 933	25 499
Övriga fastighetskostnader	21 232	19 515
Fastighetsavgift/-skatt	69 400	68 554
Fastighetsförsäkring	25 796	24 644
Kabel-TV och bredband	46 371	44 693
Förvaltningskostnader	40 226	37 893
Revision	14 772	14 711
Övriga förvaltningskostnader	7 670	9 114
Bankavgifter	<u>3 857</u>	<u>4 003</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 144 369	952 074
<i>Underhållskostnader</i>		
Ventilationsarbeten	0	88 054
Taksäkerhet	99 873	0
VA-stamspolning	21 665	0
Takmålning	<u>166 151</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	287 689	88 054
Summa	1 432 058	1 040 128

Not 3 Personalkostnader	2017	2016
Löner och andra ersättningar för styrelse, efterjustering år 2016	839	0
styrelse	15 639	14 800
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	16 478	14 800
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 176 (0)	4 650 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 654	19 450

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 157 654	31 157 654
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	31 157 654	31 157 654
Ingående avskrivningar	- 1 382 725	- 1 173 606
Årets avskrivningar	<u>- 209 119</u>	<u>- 209 119</u>
Utgående avskrivningar	- 1 591 844	- 1 382 725
Redovisat värde	29 565 810	29 774 929

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	20 340 000	20 340 000
Mark	<u>27 833 000</u>	<u>27 833 000</u>
Summa	48 173 000	48 173 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 741	556 741
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	556 741	556 741
Ingående avskrivningar	- 420 914	- 388 497
Årets avskrivningar	<u>- 32 419</u>	<u>- 32 419</u>
Utgående avskrivningar	- 453 333	- 420 914
Redovisat värde	103 408	135 827

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Anticimex per mars	1 577	0
Bahnhof, bredband per mars	9 807	9 979
Com hem, kabel-TV per mars	1 228	1 208
Tomträttsavgäld per mars	67 275	67 275
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 260	4 260
Utgående moms hyror kv 1	35 348	34 128
Fastighetsförsäkring per april	8 737	8 321
Summa	128 232	125 171

Not 7 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank penningmarknadskonto	364 430	448 344
Summa	364 430	448 344

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hyp.	0,508	90 d	0	3 150 000	3 150 000
Swedbank Hyp.	0,733	2018-12-28 90 d	0	2 462 000	2 462 000
Swedbank Hyp.	0,599	90 d	0	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hyp.	0,719	90 d	0	250 000	250 000
Swedbank Hyp.	0,930	2018-06-20 1 år	0	1 500 000	1 500 000
Summa			0	8 362 000	8 362 000
varav långfristig del				8 362 000	8 362 000
varav kortfristig del				0	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	17%	17%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 086	5 086

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 362 000	8 362 000
Summa ställda säkerheter	8 362 000	8 362 000

Not 9 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	68 554	68 554
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017	69 400	0
Inbetald preliminärskatt	- 131 376	- 62 832
Summa	6 578	5 722

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	33 856	29 901
Upplupen kostnad grovsopor	1 871	1 823
Upplupen kostnad el	8 487	7 873
Upplupen bankavgift	967	328
Beräknade upplupna styrelsearvoden	15 639	14 800
Beräknade upplupna sociala avgifter	4 913	4 650
Beräknad upplupen räntekostnad	3 390	16 044
Förutbetalda avgifter och hyror	121 655	115 640
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	205 778	206 059

Stockholm den / 2018.

.....
Robert Margolis
Ordförande

.....
Niklas Molin

.....
Sakia Ben Ruiz

.....
Olof Mankert

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

.....
Joanna Landau

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2018	2017	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter							
Årsavgifter	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9
Hysesintäkt lokaler	565,5	546,0	543,5	529,4	452,2	504,1	500,8
Övriga intäkter	0	3,3	10,0	12,0	12,0	3,6	1,1
S:a intäkter	1420,4	1404,2	1408,4	1396,3	1319,1	1362,6	1356,8
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel o. städning	-103,0	-82,8	-85,0	-66,3	-57,6	-95,5	-68,6
Hisstillsyn	-12,0	-10,2	-12,0	-9,7	-9,5	-9,2	-9,0
Gårdskostnader	-5,0	-69,1	-5,0	-6,5	-14,7	-13,8	-12,9
Tomträttsavgäld	-269,1	-269,1	-269,1	-238,7	-208,2	-180,0	-180,0
Elavgifter	-56,0	-57,9	-45,0	-47,8	-44,9	-38,5	-56,6
Fjärrvärme	-225,0	-222,3	-210,0	-206,7	-192,5	-202,5	-210,8
Vatten	-45,0	-44,3	-43,0	-42,3	-37,9	-34,7	-42,9
Städning	0	0	-40,0	-32,8	-38,5	-32,4	-34,0
Renhållning hushållssopor	-27,0	-24,7	-26,0	-25,4	-23,8	-22,0	-20,0
Renhållning grovsopor	-30,0	-26,6	-30,0	-27,3	-23,5	-34,8	-31,7
Löpande reparationer fastighet	-120,0	-107,9	-120,0	-25,5	-55,7	-117,0	-178,6
Övriga fastighetskostnader	-15,0	-21,2	-15,0	-19,5	-22,4	-19,9	-18,2
Fastighetsskatt	-69,8	-69,4	-69,4	-68,6	-64,7	-64,2	-64,1
Fastighetsförsäkring	-27,0	-25,8	-27,0	-24,6	-23,6	-22,6	-21,6
Kabel-TV, bredband	-25,8	-46,4	-44,8	-44,7	-44,7	-44,7	-45,0
Förvaltning	-40,0	-40,2	-39,0	-37,9	-38,5	-39,0	-37,0
Styrelsearvoden inkl soc avg	-20,5	-21,7	-19,5	-19,4	-18,9	-19,5	-18,4
Revision	-15,0	-14,8	-15,0	-14,7	-14,6	-15,2	-13,8
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-7,7	-15,0	-9,1	-6,8	-11,0	-24,8
Bankavgifter	-4,0	-3,9	-4,0	-4,0	-30,3	-3,9	-3,7
Advokatkostnader	-10,0	0	-10,0	0	0	0	0
S:a driftskostnader	-1134,2	-1166,0	-1143,8	-971,5	-971,3	-1020,4	-1091,7
Resultat efter driftskostnader	286,2	238,2	264,6	424,8	347,8	342,2	265,1
Underhållskostnader	0	-287,7	-600,0	-88,1	-1862,8	0	-51,9
Resultat efter underhållskostnad	286,2	-49,5	-335,4	336,7	-1515,0	342,2	213,2
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-126,5	-111,6	-123,9	-124,0	-144,8	-221,7	-223,2
S:a finansiella intäkter & kostnader	-126,5	-111,6	-123,9	-124,0	-144,8	-221,7	-223,2
Resultat efter fin. poster o skatt	159,7	-161,1	-459,3	212,7	-1659,8	120,5	-10,0
Avskrivningar	-230,7	-241,5	-241,5	-241,5	-241,5	-227,9	-227,9
Årets resultat	-71,0	-402,6	-700,8	-28,8	-1901,3	-107,4	-237,9