

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Paris 1880**

Org nr 769600-2331

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paris 1880 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens nittonde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.  
Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1994-04-14.  
Den ekonomiska planen upprättades 2001-04-05 och registrerades 2001-04-27.  
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-08-12.

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

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatförbättringen under 2019 är framför allt hänförlig till engångskostnader för renovering av gård som belastade resultatet 2018. Styrelsen har även under året genomfört en generell översyn av föreningens ekonomi och omförhandlat avtal och lån vilket framför allt förväntas ha en positiv inverkan kommande räkenskapsår. Under året har hyresgäst Simbra Siden lämnat sin lokal och ny hyresgäst med verksamhet inom skönhetssalong är på plats och genomför en omfattande renovering av lokalen.

#### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst två suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-06-11.

Olof Mankert	ordförande
Per Kessling	ledamot
Niklas Molin	ledamot
Carl Skoog	ledamot
Veronica Berglund	ledamot
Robert Margolis	ledamot, avgått i november 2019 pga flytt
Alexandra Arneson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda möten.

Styrelsearvode har ej utgått.

#### Revisorer

Föreningens revisorer har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB samt Jannis Kitsakis.

Revisionsarvode till extern revisor om 15 000 kr avseende år 2019 har reserverats i bokslutet.

#### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Emily Asserbäck.

## Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Astraea 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 m<sup>2</sup> med nedan 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 m<sup>2</sup> upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 64 621 000 kr (föregående år 48 173 000 kr) fördelat enligt nedan.

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	20 800	2 719	23 519
Mark	38 000	3 102	41 102
Summor	58 800	5 821	64 621

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 99 tkr (föreg år ca 86 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 0 tkr (föreg år ca 382 tkr).

Inga investeringar har skett under året.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av PEAD Fastighetsskötsel, som även ansvarar för städning.

Gårdsskötsel har ombesörjts av föreningens gårdsgrupp.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften.

Fastigheten är ansluten till Bahnhof bredband. Bredbandstjänsten 1000 MB/s ingår i årsavgiften.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 862 000 kr (föreg år 8 862 000 kr).

Uttagna och ställda panter 8 862 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

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

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 19 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

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.

<b>Medlemsinformation</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	29	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28	29

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 444 396	1 420 456	1 400 928	1 384 276
Resultat efter finansiella poster	- 98 944	- 396 759	- 402 605	- 28 851
Balansomslutning	30 148 177	30 239 749	30 164 763	30 491 356
Kassa och bank	810 173	667 607	364 430	448 344
Soliditet	70%	70%	71%	72%
Belåningsgrad	14%	18%	17%	17%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> (BR)	5 390	5 390	5 086	5 086
Skuldkvot	6,1	6,2	6,0	6,0
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år (BR)	520	520	520	520
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> (tot)	125	126	117	108
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	65	113	66	158

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	23 863 248	0	- 2 400 825	- 396 759	21 065 664
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		29 826	- 29 826		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 396 759	396 759	
Årets resultat				- 98 944	- 98 944
Belopp vid årets utgång	23 863 248	29 826	- 2 827 410	- 98 944	20 966 720

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 827 410
Årets resultat	- 98 944
<hr/> Summa	<hr/> - 2 926 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	193 863
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 3 120 217
<hr/> Summa	<hr/> - 2 926 354

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 2020.

## Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 444 396	1 420 456
Övriga rörelseintäkter		<u>14 687</u>	<u>12 304</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 459 083	1 432 760
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 232 832	- 1 479 887
Personalkostnader	3	0	- 35 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 222 747</u>	<u>- 230 764</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 455 579	- 1 746 430
<i>Rörelseresultat</i>		3 504	- 313 670
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 102 448</u>	<u>- 83 089</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 102 448	- 83 089
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 98 944	- 396 759
<b>Årets resultat</b>		<b>- 98 944</b>	<b>- 396 759</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	29 147 572	29 356 691
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>68 135</u>	<u>81 763</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 215 707	29 438 454
Summa anläggningstillgångar		29 215 707	29 438 454
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 017	2 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>120 280</u>	<u>130 815</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		122 297	133 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>810 173</u>	<u>667 607</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		810 173	667 607
Summa omsättningstillgångar		932 470	801 295
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 148 177</b>	<b>30 239 749</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 863 248	23 863 248
Fond för yttre underhåll		<u>29 826</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 893 074	23 863 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 827 410	- 2 400 825
Årets resultat		<u>- 98 944</u>	<u>- 396 759</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 926 354	- 2 797 584
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 966 720</b>	<b>21 065 664</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>8 862 000</u>	<u>8 862 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 862 000	8 862 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		126 139	59 924
Skatteskulder	9	14 402	4 674
Övriga skulder		14 736	32 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>164 180</u>	<u>214 982</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		319 457	312 085
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 148 177</b>	<b>30 239 749</b>



## 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 balansslutningen.

*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 m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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 193 863 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. 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 och 2015	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	854 880	854 880
Hysesintäkter lokaler	589 516	565 576
<b>Summa</b>	<b>1 444 396</b>	<b>1 420 456</b>

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

*Driftskostnader*

*Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel och städning <sup>(1)</sup>	171 015	69 112
Hisstillsyn	11 109	10 626
Gårdskostnader	0	2 979
Tomträttsavgäld	269 100	269 100
Elavgifter	59 074	65 735
Fjärrvärme	238 582	239 453
Vatten	47 384	46 550
Renhållning hushållssopor	28 511	27 297
Renhållning grovsopor	24 369	32 026
Löpande reparationer	98 938	86 143
Övriga fastighetskostnader	19 300	21 125
Fastighetsavgift/-skatt	84 373	69 796
Fastighetsförsäkring	30 948	33 005
Kabel-TV och bredband	<u>44 251</u>	<u>44 141</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 126 954	1 017 088

*Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnader	40 643	38 117
Revision	14 954	14 832
Övriga förvaltningskostnader	5 376	12 533
Bankavgifter	2 155	15 019
Advokatkostnader	<u>42 750</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	105 878	80 501

<i>Summa driftskostnader</i>	1 232 832	1 097 589
------------------------------	-----------	-----------

*Underhållskostnader*

Gårdsrenovering (2018)	<u>0</u>	<u>382 298</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	382 298

<b>Summa</b>	<b>1 232 832</b>	<b>1 479 887</b>
--------------	------------------	------------------

<sup>(1)</sup> Fastighetsskötsel och städning 2019 belastas med 72 129 kr som avser retroaktiv fakturering för städning av fastighet utförd under delar av perioden 2016-2018. Årets och historiska resultat är ej periodiserade för denna kostnad.

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	0	27 225
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	0	27 225
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	0 (0)	8 554 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>0</b>	<b>35 779</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
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	- 1 800 963	- 1 591 844
Årets avskrivningar	<u>- 209 119</u>	<u>- 209 119</u>
Utgående avskrivningar	- 2 010 082	- 1 800 963
<b>Redovisat värde</b>	<b>29 147 572</b>	<b>29 356 691</b>

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	23 519 000	20 340 000
Mark	<u>41 102 000</u>	<u>27 833 000</u>
<b>Summa</b>	<b>64 621 000</b>	<b>48 173 000</b>

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	556 741	556 741
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	556 741	556 741
Ingående avskrivningar	- 474 978	- 453 333
Årets avskrivningar	<u>- 13 628</u>	<u>- 21 645</u>
Utgående avskrivningar	- 488 606	- 474 978
<b>Redovisat värde</b>	<b>68 135</b>	<b>81 763</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bahnhof, bredband per maj (/per mars)	16 352	9 807
Com Hem, kabel-TV per mars	1 276	1 255
Tomträttsavgäld per mars	67 275	67 275
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 420	4 340
Utgående moms hyror kv 1	20 289	36 845
Anticimex försäkring skadedjur per mars	0	1 682
Fastighetsförsäkring per april	10 668	9 611
<b>Summa</b>	<b>120 280</b>	<b>130 815</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Swedbank penningmarknadskonto	810 173	667 607
<b>Summa</b>	<b>810 173</b>	<b>667 607</b>

#### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31	
Swedbank Hyp.	1,099	2020-11-28	90 d	0	3 150 000	3 150 000
Swedbank Hyp.	1,132	2020-12-28	90 d	0	2 462 000	2 462 000
Swedbank Hyp.	1,438		90 d	0	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hyp.	1,105		90 d	0	1 750 000	1 750 000
<b>Summa</b>				<b>0</b>	<b>8 862 000</b>	<b>8 862 000</b>
varav långfristig del				8 862 000	8 862 000	
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	14%	18%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 390	5 390

*Under januari 2020 har samtliga föreningens lån omförhandlats och föreningens totala skuld är uppdelad på tre lån om 2 954 000 kr, samtliga med en ränta om 0,779% plus STIBOR 3M.*

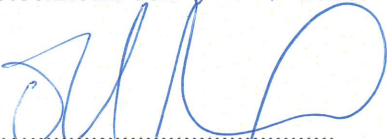
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>8 862 000</u>	<u>8 862 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 862 000</b>	<b>8 862 000</b>

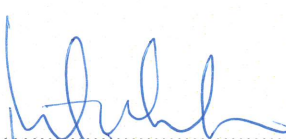
<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	69 400
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	69 796
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	84 373	0
Inbetald preliminärskatt	- 69 971	- 134 522
<b>Summa</b>	<b>14 402</b>	<b>4 674</b>

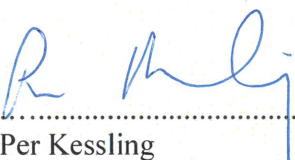
**Not 10 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

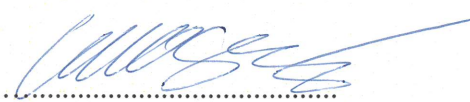
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	29 673	32 030
Upplupen kostnad el	7 710	11 068
Upplupen bankavgift	432	823
Upplupen kostnad grovsopor	2 030	1 939
Upplupen kostnad vatten	7 919	0
Upplupen kostnad sophämtning	7 136	0
Beräknade upplupna styrelsearvoden	0	19 913
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	6 256
Beräknad upplupen räntekostnad	6 603	4 741
Förutbetalda avgifter och hyror	87 677	123 212
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>164 180</b>	<b>214 982</b>

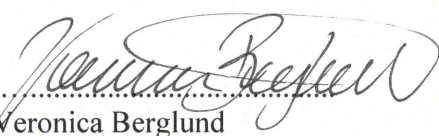
Stockholm den 16/4 2020.

  
.....  
Olof Mankert  
Ordförande

  
.....  
Niklas Molin


  
.....  
Per Kessling

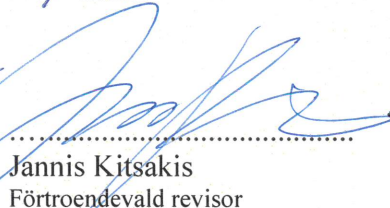
  
.....  
Carl Skoog

  
.....  
Veronica Berglund

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020.

  
.....  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

  
.....  
Jannis Kitsakis  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paris 1880

Org.nr 769600-2331

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paris 1880 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

***Internrevisorns ansvar***

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*****Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paris 1880 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2020



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

Jannis Kitsakis  
Internrevisor

<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9
Hysesintäkt lokaler	557,4	589,5	589,5	565,5	546,0	529,4	452,2
Övriga intäkter	10,0	14,7	0	12,3	3,3	12,0	12,0
<b>S:a intäkter</b>	<b>1422,3</b>	<b>1459,1</b>	<b>1444,4</b>	<b>1432,7</b>	<b>1404,2</b>	<b>1396,3</b>	<b>1319,1</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel o. städning	-103,0	-171,0	-93,0	-69,1	-82,8	-99,1	-96,1
Hisstillsyn	-10,0	-11,1	-10,0	-10,6	-10,2	-9,7	-9,5
Gårdskostnader	0	0	-5,0	-3,0	-69,1	-6,5	-14,7
Tomträtsavgäld	-269,1	-269,1	-269,1	-269,1	-269,1	-238,7	-208,2
Elavgifter	-62,0	-59,1	-65,0	-65,7	-57,9	-47,8	-44,9
Fjärrvärme	-248,0	-238,6	-248,0	-239,5	-222,3	-206,7	-192,5
Vatten	-49,0	-47,4	-48,0	-46,6	-44,3	-42,3	-37,9
Renhållning hushållssopor	-25,0	-28,5	-28,0	-27,3	-24,7	-25,4	-23,8
Renhållning grovsopor	0	-24,4	-30,0	-32,0	-26,6	-27,3	-23,5
Löpande reparationer fastighet	-100,0	-98,9	-120,0	-86,1	-107,9	-25,5	-55,7
Övriga fastighetskostnader	-15,0	-19,3	-20,0	-21,1	-21,2	-19,5	-22,4
Fastighetsskatt	-85,4	-84,4	-84,4	-69,8	-69,4	-68,6	-64,7
Fastighetsförsäkring	-34,0	-30,9	-36,0	-33,0	-25,8	-24,6	-23,6
Kabel-TV, bredband	-43,0	-44,2	-45,0	-44,2	-46,4	-44,7	-44,7
Förvaltning	-41,0	-40,6	-40,0	-38,1	-40,2	-37,9	-38,5
Styrelsearvoden inkl soc. avg.	0	0	-30,2	-35,8	-21,7	-19,4	-18,9
Revision	-16,0	-15,0	-16,0	-14,8	-14,8	-14,7	-14,6
Övriga förvaltningskostnader	-7,0	-5,4	-15,0	-12,5	-7,7	-9,1	-6,8
Bankavgifter	-2,0	-2,2	-4,0	-15,0	-3,9	-4,0	-30,3
Advokatkostnader	0	-42,7	-10,0	0	0	0	0
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1109,5</b>	<b>-1232,8</b>	<b>-1216,7</b>	<b>-1133,3</b>	<b>-1166,0</b>	<b>-971,5</b>	<b>-971,3</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>312,8</b>	<b>226,3</b>	<b>227,7</b>	<b>299,4</b>	<b>238,2</b>	<b>424,8</b>	<b>347,8</b>
Underhållskostnader	0	0	0	-382,3	-287,7	-88,1	-1862,8
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>312,8</b>	<b>226,3</b>	<b>227,7</b>	<b>-82,9</b>	<b>-49,5</b>	<b>336,7</b>	<b>-1515,0</b>
Ränte- o. kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-90,0	-102,5	-84,0	-83,1	-111,6	-124,0	-144,8
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-90,0</b>	<b>-102,5</b>	<b>-84,0</b>	<b>-83,1</b>	<b>-111,6</b>	<b>-124,0</b>	<b>-144,8</b>
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>222,8</b>	<b>123,8</b>	<b>143,7</b>	<b>-166,0</b>	<b>-161,1</b>	<b>212,7</b>	<b>-1659,8</b>
Avskrivningar	-222,7	-222,7	-222,7	-230,8	-241,5	-241,5	-241,5
<b>Årets resultat</b>	<b>0,1</b>	<b>-98,9</b>	<b>-79,0</b>	<b>-396,8</b>	<b>-402,6</b>	<b>-28,8</b>	<b>-1901,3</b>