



ÅRSREDOVISNING

Brf Paris 1880

Org nr 769600-2331

2018-01-01 – 2018-12-31

MD

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paris 1880 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens artonde 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 2018 ligger i linje med 2017. Under året har ett nytt lån tagits upp för att finansiera gårdsrenoveringen som nu är klar. Även avvikelsen mot budget är drivet gårdsrenovering. Under året har två st lägenheter bytt ägare och en städdag har hållits på våren.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-23.

Robert Margolis	ordförande
Olof Mankert	ledamot
Niklas Molin	ledamot
Markus Friberg	ledamot
Alexandra Arneson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden om 19 913 kr exklusive sociala avgifter avseende år 2018 har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Jannis Kitsakis	internrevisor

Revisionsarvode om 15 000 kr avseende år 2018 har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Emily Asserbäck.

om
2018
2018
MS

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 2018 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 ca 86 tkr (föreg år ca 108 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 382 tkr (ca 287 tkr). Se vidare not 2.

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 Smälänningar 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 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 862 000 kr (föreg år 8 362 000 kr). Uttagna och ställda panter 8 862 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

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

on AM
he
ME

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 19 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 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

	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	28	24
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	29	28

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 420 456	1 400 928	1 384 276	1 307 090
Resultat efter finansiella poster	- 396 759	- 402 605	- 28 851	- 1 901 360
Balansomslutning	30 239 749	30 164 763	30 491 356	30 563 950
Kassa och bank	667 607	364 430	448 344	273 465
Soliditet	70%	71%	72%	72%
Belåningsgrad	18%	17%	17%	19%
Fastighetslån kr/m ² (BR)	5 390	5 086	5 086	5 086
Skuldkvot	6,2	6,0	6,0	6,3
Årsavgift kr/m ² /år (BR)	520	520	520	520
Uppvärmning kr/m ² (tot)	126	117	108	101
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	113	66	158	106

de om
kl
ny

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 863 248	0	- 1 998 220	- 402 605	21 462 423
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		29 826	- 29 826		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		- 29 826	29 826		
Balanseras i ny räkning			- 402 605	402 605	
Årets resultat				- 396 759	- 396 759
Belopp vid årets utgång	23 863 248	0	- 2 400 825	- 396 759	21 065 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 400 825
Årets resultat	- 396 759
Summa	- 2 797 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	29 826
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 2 827 410
Summa	- 2 797 584

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 2019.

Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 420 456	1 400 928
Övriga rörelseintäkter		<u>12 304</u>	<u>3 347</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 432 760	1 404 275
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 479 887	- 1 432 058
Personalkostnader	3	- 35 779	- 21 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 230 764</u>	<u>- 241 538</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 746 430	- 1 695 250
<i>Rörelseresultat</i>		- 313 670	- 290 975
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 83 089</u>	<u>- 111 631</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 83 089	- 111 630
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 396 759	- 402 605
<i>Årets resultat</i>		- 396 759	- 402 605

da
RM
om
MP

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	29 356 691	29 565 810
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>81 763</u>	<u>103 408</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 438 454	29 669 218
Summa anläggningstillgångar		29 438 454	29 669 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 873	2 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>130 815</u>	<u>128 232</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		133 688	131 115
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>667 607</u>	<u>364 430</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		667 607	364 430
Summa omsättningstillgångar		801 295	495 545
SUMMA TILLGÅNGAR		30 239 749	30 164 763

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 863 248	23 863 248
Fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 863 248	23 863 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 400 825	- 1 998 220
Årets resultat		<u>- 396 759</u>	<u>- 402 605</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 797 584	- 2 400 825
SUMMA EGET KAPITAL		21 065 664	21 462 423
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>8 862 000</u>	<u>8 362 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 862 000	8 362 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 924	99 544
Skatteskulder	9	4 674	6 578
Övriga skulder		32 505	28 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>214 982</u>	<u>205 778</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		312 085	340 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 239 749	30 164 763

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

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	2018	2017
Årsavgifter	854 880	854 880
Hysesintäkter lokaler	565 576	546 048
Summa	1 420 456	1 400 928

de M om
M

Not 2 Övriga externa kostnader	2018	2017
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetskötsel och städning	69 112	82 836
Hisstillsyn	10 626	10 246
Gårdskostnader	2 979	69 108
Tomträttsavgäld	269 100	269 100
Elavgifter	65 735	57 879
Fjärrvärme	239 453	222 253
Vatten	46 550	44 341
Renhållning hushållssopor	27 297	24 730
Renhållning grovsopor	32 026	26 619
Löpande reparationer	86 143	107 933
Övriga fastighetskostnader	21 125	21 232
Fastighetsavgift/-skatt	69 796	69 400
Fastighetsförsäkring	33 005	25 796
Kabel-TV och bredband	44 141	46 371
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 017 088	1 077 844
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	38 117	40 226
Revision	14 832	14 772
Övriga förvaltningskostnader	12 533	7 670
Bankavgifter	15 019	3 857
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	80 501	66 525
<i>Summa driftskostnader</i>	1 097 589	1 144 369
<i>Underhållskostnader</i>		
Taksäkerhet	0	99 873
VA-stamspolning	0	21 665
Takmålning	0	166 151
Gårdsunderhåll	382 298	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	382 298	287 689
Summa	1 479 887	1 432 058

Not 3 Personalkostnader	2018	2017
Löner och andra ersättningar för styrelse, efterjustering föreg år	7 312	839
styrelse	19 913	15 639
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	27 225	16 478
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 554 (0)	5 176 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 779	21 654

De RM om MP

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
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	- 1 591 844	- 1 382 725
Årets avskrivningar	<u>- 209 119</u>	<u>- 209 119</u>
Utgående avskrivningar	- 1 800 963	- 1 591 844
Redovisat värde	29 356 691	29 565 810

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	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 741	556 741
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	556 741	556 741
Ingående avskrivningar	- 453 333	- 420 914
Årets avskrivningar	<u>- 21 645</u>	<u>- 32 419</u>
Utgående avskrivningar	- 474 978	- 453 333
Redovisat värde	81 763	103 408

**Not 6 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Bahnhof, bredband per mars	9 807	9 807
Com hem, kabel-TV per mars	1 255	1 228
Tomträttsavgäld per mars	67 275	67 275
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 340	4 260
Utgående moms hyror kv 1	36 845	35 348
Anticimex försäkring skadedjur per mars	1 682	1 577
Fastighetsförsäkring per april	9 611	8 737
Summa	130 815	128 232

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RM" and "om".

Not 7 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank penningmarknadskonto	667 607	364 430
Summa	667 607	364 430

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hyp.				0	1 000 000
Swedbank Hyp.				0	250 000
Swedbank Hyp.	0,727	90 d	0	3 150 000	3 150 000
Swedbank Hyp.	1,133	90 d	0	2 462 000	2 462 000
Swedbank Hyp.	1,173	2019-06-28 1 år	0	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hyp.	0,890	2019-04-25 1 år	0	1 750 000	0
Summa			0	8 862 000	8 362 000
varav långfristig del				8 862 000	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	18%	17%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 390	5 086

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>8 862 000</u>	<u>8 362 000</u>
Summa ställda säkerheter	8 862 000	8 362 000

Not 9 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	0	68 554
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	69 400	69 400
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018	69 796	0
Inbetald preliminärskatt	- 134 522	- 131 376
Summa	4 674	6 578

del AM om
M

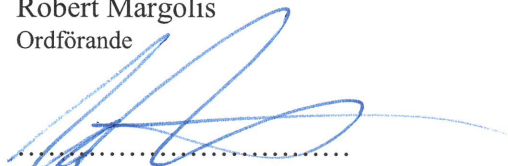
**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	32 030	33 856
Upplupen bankavgift	823	967
Upplupen kostnad grovsopor	1 939	1 871
Upplupen kostnad el	11 068	8 487
Beräknade upplupna styrelsearvoden	19 913	15 639
Beräknade upplupna sociala avgifter	6 256	4 913
Beräknad upplupen räntekostnad	4 741	3 390
Förutbetalda avgifter och hyror	123 212	121 655
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	214 982	205 778

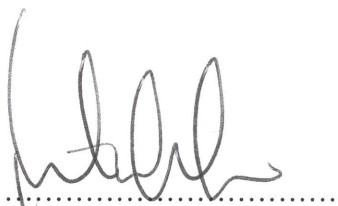
Stockholm den 30 / 9 2019.



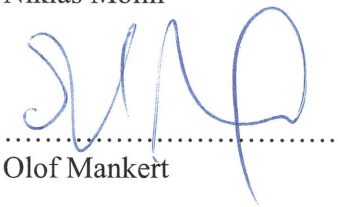
Robert Margolis
Ordförande



Markus Friberg



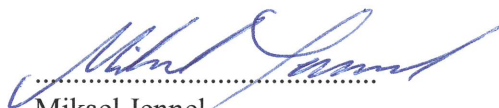
Niklas Molin



Olof Mankert

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Jannis Kitsakis

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2019	2018	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter							
Årsavgifter	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9
Hysesintäkt lokaler	589,5	565,5	565,5	546,0	529,4	452,2	504,1
Övriga intäkter	0	12,3	0	3,3	12,0	12,0	3,6
S:a intäkter	1444,4	1432,7	1420,4	1404,2	1396,3	1319,1	1362,6
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel o. städning	-93,0	-69,1	-103,0	-82,8	-66,3	-57,6	-95,5
Hisstillsyn	-10,0	-10,6	-12,0	-10,2	-9,7	-9,5	-9,2
Gårdskostnader	-5,0	-3,0	-5,0	-69,1	-6,5	-14,7	-13,8
Tomträttsavgäld	-269,1	-269,1	-269,1	-269,1	-238,7	-208,2	-180,0
Elavgifter	-65,0	-65,7	-56,0	-57,9	-47,8	-44,9	-38,5
Fjärrvärme	-248,0	-239,5	-225,0	-222,3	-206,7	-192,5	-202,5
Vatten	-48,0	-46,6	-45,0	-44,3	-42,3	-37,9	-34,7
Städning	0	0	0	0	-32,8	-38,5	-32,4
Renhållning hushållssopor	-28,0	-27,3	-27,0	-24,7	-25,4	-23,8	-22,0
Renhållning grovsopor	-30,0	-32,0	-30,0	-26,6	-27,3	-23,5	-34,8
Löpande reparationer fastighet	-120,0	-86,1	-120,0	-107,9	-25,5	-55,7	-117,0
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-21,1	-15,0	-21,2	-19,5	-22,4	-19,9
Fastighetsskatt	-84,4	-69,8	-69,8	-69,4	-68,6	-64,7	-64,2
Fastighetsförsäkring	-36,0	-33,0	-27,0	-25,8	-24,6	-23,6	-22,6
Kabel-TV, bredband	-45,0	-44,2	-25,8	-46,4	-44,7	-44,7	-44,7
Förvaltning	-40,0	-38,1	-40,0	-40,2	-37,9	-38,5	-39,0
Styrelsearvoden inkl soc avg	-30,2	-35,8	-20,5	-21,7	-19,4	-18,9	-19,5
Revision	-16,0	-14,8	-15,0	-14,8	-14,7	-14,6	-15,2
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-12,5	-15,0	-7,7	-9,1	-6,8	-11,0
Bankavgifter	-4,0	-15,0	-4,0	-3,9	-4,0	-30,3	-3,9
Advokatkostnader	-10,0	0	-10,0	0	0	0	0
S:a driftskostnader	-1216,7	-1133,3	-1134,2	-1166,0	-971,5	-971,3	-1020,4
Resultat efter driftskostnader	227,7	299,4	286,2	238,2	424,8	347,8	342,2
Underhållskostnader	0	-382,3	0	-287,7	-88,1	-1862,8	0
Resultat efter underhållskostnad	227,7	-82,9	286,2	-49,5	336,7	-1515,0	342,2
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-84,0	-83,1	-126,5	-111,6	-124,0	-144,8	-221,7
S:a finansiella intäkter & kostnader	-84,0	-83,1	-126,5	-111,6	-124,0	-144,8	-221,7
Resultat efter fin. poster o skatt	143,7	-166,0	159,7	-161,1	212,7	-1659,8	120,5
Avskrivningar	-222,7	-230,8	-230,7	-241,5	-241,5	-241,5	-227,9
Årets resultat	-79,0	-396,8	-71,0	-402,6	-28,8	-1901,3	-107,4

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 på fel.

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. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionssed 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 revisionssed 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 6 maj 2019



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Jannis Kitsakis
Internrevisor