



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Paris 1880**

Org nr 769600-2331

**2022-01-01 – 2022-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paris 1880 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens tjugoandra 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

Rörelseresultatet för 2022 påverkades negativt av höga kostnader för löpande reparationer och kostnader i samband med genomfört byte av hissarna i de två trapphusen. I löpande reparationer ingår kostnader för tidigare vattenskador. De finansiella posterna påverkades negativt av högre räntekostnader. Avgifterna från medlemmarna ökade med 5 procent i två steg, från maj respektive årsskiftet 2022/2023 i syfte att möta upp högre ränteutgifter. Under året har tre lägenheter bytt ägare och en gemensam städ dag har hållits.

Intäkterna för 2023 påverkas positivt av högre hyresintäkter för lokaler samt av högre avgifter från föreningsmedlemmarna. Löpande rörelsekostnader väntas minska under 2023.

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-21.

Jim Ramel Kjellgren	ordförande
Anna Sjöberg Kitsakis	vice ordförande
Andreas Koch	kassör
Per Kessling	ledamot
Alexandra Arneson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda möten.

### Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Robert Arneson.

## 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 2022 uppgår till 91 944 000 kr (föregående år 64 621 000 kr) fördelat enligt nedan.

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	25 000	3 701	28 701
Mark	60 000	3 243	63 243
Summor	85 000	6 944	91 944

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 451 tkr (föreg år ca 336 tkr).

Kostnader i samband med investering i ny hiss och åtgärdad fuktskada från 2021 förklarar de höga reparationskostnaderna.

Årets underhållskostnader uppgår till ca 586 tkr (ca 28 tkr).

Årets investeringar uppgår till ca 586 tkr avseende modernisering av hissar. Utgifterna för nya hissar i de två trapphusen uppgick totalt till ca 1 172 tkr, varav 50% kostnadsfördes i resultaträkningen för 2022 och 50% är upptaget som investering.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

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

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften.

Fastigheten är ansluten till Bahnhof bredband. Bredbandstjänsten 1 000 MB/s ingår i årsavgiften.

Gårdsskötsel har ombesörjts av föreningens gårdsgrupp.

Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 9 862 000 kr (föreg år 8 862 000 kr).

Uttagna och ställda panter 9 862 000 kr. Inga eventalförpliktelser.

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 3 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>2022</b>	<b>2021</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27	27

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 574 500	1 517 780	1 371 756	1 444 396
Resultat efter finansiella poster	- 967 998	- 87 759	- 288 676	- 98 944
Balansomslutning	30 045 871	29 946 130	30 005 378	30 148 177
Kassa och bank	780 411	1 026 325	869 083	810 173
Soliditet	65%	69%	69%	70%
Belåningsgrad	11%	14%	14%	14%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> (BR)	5 999	5 390	5 390	5 390
Skuldkvot	6,2	5,5	4,6	6,1
Räntekänslighet (%)	11	10	10	10
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år (BR)	546	520	520	520
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	217	199	170	181
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	- 74	85	- 6	65

Årsavgiften har höjts med 5% från 2022-05-01.

Årsavgiften har höjts med 5% från 2023-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 863 248	338 950	-3 524 154	-87 759	20 590 285
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		193 863	-193 863		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-27 944	27 944		
Balanseras i ny räkning			-87 759	87 759	
Årets resultat				-967 998	-967 998
Belopp vid årets utgång	23 863 248	504 869	-3 777 832	-967 998	19 622 287

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 777 832
Årets resultat	- 967 998
Summa	- 4 745 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxvärde)	275 832
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 5 021 662
Summa	- 4 745 830

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. 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 2023.

## Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 574 500	1 517 780
Övriga rörelseintäkter	2	<u>14 909</u>	<u>106 387</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 589 409	1 624 167
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 179 146	- 1 423 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 240 183</u>	<u>- 222 751</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 419 329	- 1 645 920
<i>Rörelseresultat</i>		- 829 920	- 21 753
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 734	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 139 812</u>	<u>- 66 006</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 138 078	- 66 006
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 967 998	- 87 759
<b>Årets resultat</b>		<b>- 967 998</b>	<b>- 87 759</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	29 089 178	28 729 330
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>27 251</u>	<u>40 879</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 116 429	28 770 209
Summa anläggningstillgångar		29 116 429	28 770 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 019	18 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>135 012</u>	<u>131 398</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		149 031	149 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>780 411</u>	<u>1 026 325</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		780 411	1 026 325
Summa omsättningstillgångar		929 442	1 175 921
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 045 871</b>	<b>29 946 130</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 863 248	23 863 248
Fond för yttre underhåll		<u>504 869</u>	<u>338 950</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 368 117	24 202 198
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 777 832	- 3 524 154
Årets resultat		<u>- 967 998</u>	<u>- 87 759</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 745 830	- 3 611 913
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 622 287</b>	<b>20 590 285</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>185 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		185 000	100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	9 862 000	8 862 000
Leverantörsskulder		89 086	106 389
Skatteskulder	10	12 248	16 200
Övriga skulder		41 599	38 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>233 651</u>	<u>232 839</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 238 584	9 255 845
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 045 871</b>	<b>29 946 130</b>



## Kassaflödesanalys

**2022****2021**

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 829 920	- 21 753
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>240 183</u>	<u>222 751</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 589 737	200 998

Erhållen ränta och utdelning	1 734	0
Erlagd ränta	- 139 812	- 66 006
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 727 815	134 992

### Rörelsekapitalets förändring

Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	565	- 6 261
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>982 739</u>	<u>78 511</u>
Förändring av rörelsekapitalet	983 304	72 250

Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 489	207 242
------------------------------------------	---------	---------

### INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- <u>586 403</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 586 403	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 330 914	207 242
-------------------------------------------	-----------	---------

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>85 000</u>	- <u>50 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	85 000	- 50 000

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<u>1 026 325</u>	<u>869 083</u>
Likvida medel vid årets slut	780 411	1 026 325

Varav kassa och bank	780 411	1 026 325
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

# 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.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*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 275 832 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	ca 30 år 21 000 kr/år
Fastighetsförbättring, fönstermålning	ca 20 år 15 000 kr/år
Fastighetsförbättring 2012, undercentral	20 år
Fastighetsförbättring 2022, hissar	25 år
Inventarier, anskaffade 2015	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	883 416	854 880
Hysesintäkter lokaler	691 084	662 900
<b>Summa</b>	<b>1 574 500</b>	<b>1 517 780</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utdelning Brandkontoret	12 512	11 968
Försäkringsersättning fuktskada	0	93 229
Överlåtelseavgifter	2 397	1 190
<b>Summa</b>	<b>14 909</b>	<b>106 387</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader****2022****2021***Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel och städning	126 981	127 202
Hisstillsyn	7 142	7 857
Gårdskostnader	27 876	21 120
Tomträttsavgäld	269 100	269 100
Elavgifter	110 936	75 843
Fjärrvärme	243 530	248 371
Sotning	0	3 084
Vatten	59 603	54 847
Renhållning hushållssopor	18 470	16 153
Löpande reparationer fastigheten	425 909	245 562
Reparationer hiss	25 934	90 551
Övriga fastighetskostnader	14 367	14 100
Fastighetsavgift/-skatt	98 301	85 931
Fastighetsförsäkring	38 126	36 072
Kabel-TV och bredband	<u>40 218</u>	<u>39 883</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 506 493	1 335 676

*Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnader	42 517	39 477
Revision	14 373	13 373
Övriga förvaltningskostnader	6 162	5 222
Bankavgifter	<u>23 198</u>	<u>1 477</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	86 250	59 549

*Summa driftskostnader*

1 592 743 1 395 225

*Underhållskostnader*

OVK-besiktning (2021)	0	16 291
Energideklaration (2021)	0	11 653
Hissrenovering (50% av total kostnad)	<u>586 403</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	586 403	27 944

**Summa****2 179 146 1 423 169****Not 4 Byggnader och mark****2022-12-31****2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	31 157 654	31 157 654
Inköp	<u>586 403</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	31 744 057	31 157 654
Ingående avskrivningar	- 2 428 324	- 2 219 201
Årets avskrivningar	<u>- 226 555</u>	<u>- 209 123</u>
Utgående avskrivningar	- 2 654 879	- 2 428 324

**Redovisat värde****29 089 178****28 729 330**

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

## Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	28 701 000	23 519 000
Mark	<u>63 243 000</u>	<u>41 102 000</u>
Summa	91 944 000	64 621 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	136 275	136 275
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	136 275	136 275
Ingående avskrivningar	- 95 396	- 81 768
Årets avskrivningar	- 13 628	- 13 628
Utgående avskrivningar	- 109 024	- 95 396
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 251</b>	<b>40 879</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
ITK, hisstillsyn per jun	2 968	0
Bahnhof, bredband per jan	2 913	2 913
Tele2, kabel-TV per mars	1 453	1 315
Tomträttsavgäld per mars	67 275	67 275
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	0	4 560
Utgående moms hyror kv 1	47 411	43 193
Fastighetsförsäkring per april	12 992	12 142
<b>Summa</b>	<b>135 012</b>	<b>131 398</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Swedbank penningmarknadskonto	780 411	1 026 325
<b>Summa</b>	<b>780 411</b>	<b>1 026 325</b>

<b>Not 8 Övriga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inbet deposition O'Dwyer, inbet 2022	85 000	0
Inbet deposition Sthlm Skincenter, inbet 2020	100 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>185 000</b>	<b>100 000</b>

#### **Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Swedbank Hyp.	3,217	2023-03-28	90 d	0	2 954 000	2 954 000
Swedbank Hyp.	3,217	2023-03-28	90 d	0	2 954 000	2 954 000
Swedbank Hyp.	3,217	2023-03-28	90 d	0	3 954 000	2 954 000
<b>Summa</b>			0	<b>9 862 000</b>	<b>8 862 000</b>	
varav långfristig del				0	0	
varav kortfristig del				9 862 000	8 862 000	

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	11%	14%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 999	5 390

<b>Not 10 Skatteskulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020	0	85 361
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	85 931	85 931
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2022	98 301	0
Inbetald preliminärskatt	- 171 984	- 155 092
<b>Summa</b>	<b>12 248</b>	<b>16 200</b>

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	40 576	39 536
Beräknad upplupen kostnad el	12 162	16 718
Upplupen bankavgift	0	477
Upplupen kostnad vatten o. sophämtning	15 946	13 203
Förutbetalda avgifter och hyror	149 967	148 905
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	14 000
<b>Summa</b>	<b>233 651</b>	<b>232 839</b>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	9 862 000	8 862 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 862 000</b>	<b>8 862 000</b>

Stockholm den / 2023.

.....  
 Jim Ramel Kjellgren  
 Ordförande

.....  
 Anna Sjöberg Kitsakis  
 Vice ordförande

.....  
 Andreas Koch

.....  
 Per Kessling

.....  
 Alexandra Arneson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023.

.....  
 Mikael Jennel  
 Auktoriserad revisor

## Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter							
Årsavgifter	942,6	883,4	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9
Hysesintäkt lokaler	758,6	691,1	691,1	662,9	516,9	589,5	565,5
Övriga intäkter	12,0	14,9	10,0	106,3	563,2	14,7	12,3
S:a intäkter	1713,2	1589,4	1556,0	1624,1	1935,0	1459,1	1432,7
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel o. städning	-120,0	-127,0	-130,0	-127,2	-112,2	-171,0	-69,1
Hisstillsyn	-10,0	-7,1	-10,0	-7,8	-12,4	-11,1	-10,6
Gårdskostnader	-30,0	-27,9	-20,0	-21,1	-18,0	0	-3,0
Tomträttsavgäld	-269,1	-269,1	-269,1	-269,1	-269,1	-269,1	-269,1
Elavgifter	-141,0	-110,9	-68,0	-75,8	-50,2	-59,1	-65,7
Fjärrvärme	-256,0	-243,5	-247,0	-248,4	-219,3	-238,6	-239,5
Sotning	0	0	0	-3,1	0	0	0
Vatten	-74,0	-59,6	-56,0	-54,8	-54,5	-47,4	-46,6
Renhållning hushållsopor	-21,0	-18,5	-17,0	-16,2	-14,6	-28,5	-27,3
Renhållning grovsopor	0	0	0	0	-1,3	-24,4	-32,0
Löpande reparationer	-200,0	-451,8	-150,0	-336,1	-834,1	-98,9	-86,1
Övriga fastighetskostnader	-15,0	-14,4	-15,0	-14,1	-16,1	-19,3	-21,1
Fastighetsskatt	-99,6	-98,3	-98,3	-85,9	-85,4	-84,4	-69,8
Fastighetsförsäkring	-42,0	-38,1	-37,0	-36,1	-34,2	-30,9	-33,0
Kabel-TV, bredband	-43,0	-40,2	-40,2	-39,9	-41,8	-44,2	-44,2
Förvaltning	-47,0	-42,5	-41,0	-39,5	-40,1	-40,6	-38,1
Styrelsearvoden inkl soc. avg.	0	0	0	0	0	0	-35,8
Revision	-16,0	-14,4	-15,0	-13,4	-12,4	-15,0	-14,8
Övriga förvaltningskostnader	-7,0	-6,2	-7,0	-5,2	-45,8	-5,4	-12,5
Bankavgifter	-2,0	-23,2	-1,0	-1,5	-1,9	-2,2	-15,0
Advokatkostnader	0	0	0	0	0	-42,7	0
S:a driftskostnader	-1392,7	-1592,7	-1221,6	-1395,2	-1863,4	-1232,8	-1133,3
<b>Driftsresultat</b>	<b>320,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>334,4</b>	<b>228,9</b>	<b>71,6</b>	<b>226,3</b>	<b>299,4</b>
Ränte- o. kapitalintäkter	0	1,7	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-317,3	-139,8	-65,8	-66,0	-83,5	-102,5	-83,1
S:a finansiella intäkter & kostnader	-317,3	-138,1	-65,8	-66,0	-83,5	-102,5	-83,1
<b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>	<b>3,2</b>	<b>-141,4</b>	<b>268,6</b>	<b>162,9</b>	<b>-11,9</b>	<b>123,8</b>	<b>216,3</b>
Underhållskostnader	0	-586,4	0	-27,9	-54,1	0	-382,3
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>3,2</b>	<b>-727,8</b>	<b>268,6</b>	<b>135,0</b>	<b>-66,0</b>	<b>123,8</b>	<b>-166,0</b>
Avskrivningar	-240,2	-240,2	-216,7	-222,7	-222,7	-222,7	-230,8
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-237,0</b>	<b>-968,0</b>	<b>51,9</b>	<b>-87,7</b>	<b>-288,7</b>	<b>-98,9</b>	<b>-396,8</b>

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Paris 1880

Org.nr 769600-2331

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paris 1880 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.



### *Revisorns ansvar*

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paris 1880 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur nedan

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 10:43

SENT BY OWNER:

Johanna Nordström · 22.05.2023 15:14

DOCUMENT ID:

H1URq1YSh

ENVELOPE ID:

S1gH05JFHH-H1URq1YSh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning + revisionsberättelse 2022 Brf Paris 1880.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>JIM LOVE RAMEL KJELLGREN</b> jimkjellgren@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 15:56 22.05.2023 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/18) IP: 213.136.34.132
<b>Anna Elisabeth Kitsakis</b> anna.sjoberg@areamediaigroup.se	Signed Authenticated	24.05.2023 09:15 24.05.2023 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/29) IP: 80.68.110.28
<b>ALEXANDRA ARNESON</b> alexandra.arneson@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 14:59 25.05.2023 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/23) IP: 185.201.174.72
<b>ANDREAS KOCH</b> andreas.koch@attendo.com	Signed Authenticated	25.05.2023 18:14 25.05.2023 18:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/28) IP: 213.136.34.143
<b>Claes Mikael Jennel</b> mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	26.05.2023 10:43 26.05.2023 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 83.185.35.106

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed