



ÅRSREDOVISNING

Brf Paris 1880

Org nr 769600-2331

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Paris 1880 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens femtonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1994-04-14. 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 (äka bostadsrättsförening).

Arbetet med sprickskadan i skorstenskanalen i husets B-del slutfördes under hösten 2015. Den har upptagit mycket av styrelsens tid under året och inneburit en osäkerhet i kostnadsutfallet. Därför har styrelsen ej funnit det lämpligt att utföra planerat underhåll på tak och innergård. Planen är att dessa aktiviteter ska utföras under nästkommande år.

Resultatet för 2015 blev kraftigt sämre än för 2014. Hela avvikelserna beror på arbetet med sprickskadan. Under året har tre lägenheter bytt ägare och två städdagar har hållits, en på våren och en på hösten.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2015-05-06.

Jannis Kitsakis	ordförande
Robert Margolis	kassör
Niklas Molin	ledamot
Sakia Ben Ruiz	ledamot
Helene Söderbäck Brantskog	suppleant
Anna-Lena Rasch	suppleant, avgått 2014-09-23

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten.

Styrelsearvodet om 18 924 kr inklusive sociala avgifter avseende år 2015 har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Ingelson internrevisor

Revisionsarvode om 15 000 kr avseende år 2015 har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anna-Lena Rasch och Håkan Söderbäck (sammankallande).

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Astrea 9 med adress Upplandsgatan 24 A och B, Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1885, innehåller 18 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 644 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	6 R o k	Summa
Antal	3	14	1	18
S:a yta	177	1 315	152	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 2015 uppgår till 44 028 000 kr (föregående år 44 028 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	17 600	2 583	20 183
Mark	22 200	1 645	23 845
Summor	39 800	4 228	44 028

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 55 666 kr (föreg år 116 983 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 1 862 813 kr (0 kr) där merparten avser reparation av sprickskador i bärande vägg- och takkonstruktioner i och omkring tvättstuga samt kommersiell lokal.

Årets investeringar uppgår till 136 275 kr (0 kr) avseende nya maskiner till tvättstugan.

Upplåtelse och överlåtelse

Av 18 st bostadslägenheter uppläts per 2015-12-31 samtliga med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Överlåtelse	Lgh	Förvärvare
Gunnel Linnertz och Gerold Lange	749	Henrik Hultman
Cecilia och Brad McNeil	750	Olof Mankert och Emily Asserbäck
Mikael Ingelson	765	Veronica Berglund och Daniel Eklund

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

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

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 2015-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 362 000 kr (föreg år 6 862 000 kr).

Uttaga och ställda panter 8 362 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

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

Föreningens hemsida är paris1880.se

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/m ² /år	520	520	520	520	520
Uppvärmning kr/m ² totyta, löp. pris	101	106	111	96	88
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 086	4 174	4 174	4 174	4 174
Belåningsgrad	19%	16%	16%	17%	17%
Kassa och bank	273 465	571 820	413 453	539 932	695 394

Medlemsinformation	2015	2014
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25	26
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	24	25

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 307 090	1 359 043	1 355 760	1 355 472	1 314 852
Årets resultat	- 1 901 360	- 107 341	- 237 907	- 20 359	21 617
Resultat efter finansiella poster	- 1 901 360	- 107 341	- 237 907	- 20 359	19 050
Balansomslutning	30 563 950	30 947 663	31 004 277	31 348 457	31 314 515
Soliditet	72%	77%	77%	77%	77%

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 570 050
Årets resultat	- 1 901 360
Summa	- 2 471 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	29 826
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 502 041
Balanseras i ny räkning	- 1 999 195
Summa	- 2 471 410

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 2016.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 307 090	1 359 043
Övriga intäkter		<u>12 014</u>	<u>3 562</u>
Summa rörelseintäkter		1 319 104	1 362 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	- 971 301	- 1 020 316
Underhållskostnader		- 1 862 813	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 241 536</u>	<u>- 227 908</u>
Summa rörelsekostnader		- 3 075 650	- 1 248 224
Rörelseresultat		- 1 756 546	114 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 144 878</u>	<u>- 221 769</u>
Summa finansiella poster		- 144 814	- 221 722
Resultat efter finansiella poster		- 1 901 360	- 107 341
Årets resultat		- 1 901 360	- 107 341

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	3	29 984 048	30 193 167
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>168 244</u>	<u>64 386</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		30 152 292	30 257 553
Summa anläggningstillgångar		30 152 292	30 257 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar förfallna avgifter och hyror		0	4 117
Skattefordringar	5	950	1 418
Övriga fordringar		2 832	2 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>134 411</u>	<u>109 987</u>
Summa kortfristiga fordringar		138 193	118 290
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	<u>273 465</u>	<u>571 820</u>
Summa kassa och bank		273 465	571 820
Summa omsättningstillgångar		411 658	690 110
SUMMA TILLGÅNGAR		30 563 950	30 947 663

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 863 248	23 863 248
Fond för yttre underhåll		<u>502 041</u>	<u>472 215</u>
Summa bundet eget kapital		24 365 289	24 335 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 570 050	- 432 883
Årets resultat		<u>- 1 901 360</u>	<u>- 107 341</u>
Summa fritt eget kapital		- 2 471 410	- 540 224
SUMMA EGET KAPITAL		21 893 879	23 795 239
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>8 362 000</u>	<u>6 862 000</u>
Summa långfristiga skulder		8 362 000	6 862 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 228	56 662
Övriga skulder		28 256	13 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>206 587</u>	<u>219 950</u>
Summa kortfristiga skulder		308 071	290 424
SUMMA SKULDER		8 670 071	7 152 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 563 950	30 947 663
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>8 362 000</u>	<u>7 112 000</u>
Summa ställda säkerheter		8 362 000	7 112 000
Summa ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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	2015	2014
Enligt plan, i procent av anskaffningsvärden om ej annat anges.		
Byggnad	0,5	0,5
Fastighetsförbättring, entré och port	21 000 kr/år	21 000 kr/år
Fastighetsförbättring, fönstermålning	15 000 kr/år	15 000 kr/år
Fastighetsförbättring 2012, undercentral	5,0	5,0
Fastighetsförbättring 2012, fibernät	10,0	10,0
Inventarier, anskaffade 2008, 2009 o 2015	10,0	10,0

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	854 892	854 892
Hysesintäkter lokaler	452 198	504 151
Summa	1 307 090	1 359 043

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	- 57 609	- 95 477
Hisstillsyn	- 9 455	- 9 185
Gårdskostnader	- 14 723	- 13 769
Tomträttsavgäld	- 208 200	- 180 000
Elavgifter	- 44 943	- 38 514
Fjärrvärme	- 192 483	- 202 475
Vatten	- 37 882	- 34 683
Städning	- 38 477	- 32 434
Renhållning hushållssopor	- 23 844	- 21 977
Renhållning grovsopor	- 23 535	- 34 836
Löpande reparationer	- 55 666	- 116 983
Övriga fastighetskostnader	- 22 435	- 19 931
Fastighetsavgift/-skatt	- 64 654	- 64 186
Fastighetsförsäkring	- 23 624	- 22 568
Kabel-TV och bredband	- 44 690	- 44 697
Förvaltningskostnader	- 38 469	- 39 040
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 18 924	- 19 515
Revision	- 14 589	- 15 200
Övriga förvaltningskostnader	- 6 793	- 10 975
Bankkostnader	- 30 306	- 3 871
Summa	- 971 301	- 1 020 316

Not 3 Byggnad	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 157 654	31 157 654
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	31 157 654	31 157 654
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 964 487	- 755 368
Årets avskrivningar	<u>- 209 119</u>	<u>- 209 119</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 173 606	- 964 487
Redovisat värde	29 984 048	30 193 167
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	20 183 000	20 183 000
Mark	<u>23 845 000</u>	<u>23 845 000</u>
Summa	44 028 000	44 028 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	420 466	420 466
Årets inköp	<u>136 275</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	556 741	420 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 356 080	- 337 291
Årets avskrivningar	<u>- 32 417</u>	<u>- 18 789</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 388 497	- 356 080
Redovisat värde	168 244	64 386

Not 5 Skattefordringar	2015-12-31	2014-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	- 64 654	- 64 186
Inbetald preliminärskatt	65 604	65 604
Summa	950	1 418

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Com hem, kabel-TV kv 1	1 194	1 193
Tomträttsavgäld kv 1	59 675	52 050
Ow nit, bredband kv 1	9 979	9 979
Stockholm Vatten	0	2 727
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 260	4 260
Utgående moms hyror kv 1	33 086	32 157
Anticimex per dec	18 216	0
Fastighetsförsäkring per april	8 001	7 621
Summa	134 411	109 987

Not 7 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank penningmarknadskonto	273 465	571 820
Summa	273 465	571 820

Not 8 Eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	23 863 248	472 215	- 432 883	- 107 341	23 795 239
Resultatdisp. enl. stämman:					
Reservering till fond yttre underhåll		29 826	- 29 826		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 107 341	107 341	
Årets resultat				- 1 901 360	- 1 901 360
Belopp vid årets utgång	23 863 248	502 041	- 570 050	- 1 901 360	21 893 879

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2015-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2015-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	-097		0,723	3-mån	3 150 000	0	3 150 000	0
Swedbank	-113		3,320	2017-12-20	2 462 000	0	2 462 000	0
Swedbank	-513		0,823	3-mån	1 000 000	0	1 000 000	0
Swedbank	-885		0,843	3-mån	250 000	0	250 000	0
Swedbank	-532	a)	0,780	2016-06-22	0	0	1 500 000	0
Summor					6 862 000	0	8 362 000	0
						Förfaller inom 1 år	5 900 000	
						Förfaller inom 2 till 5 år	2 462 000	
						Förfaller efter 5 år	0	
						Summa	8 362 000	

a) Lånet upptaget 2015-06-22.

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Tremånadersränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda panter: 8 362 000 kr.

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen bankavgift	543	625
Upplupen kostnad el	4 745	3 347
Upplupen kostnad fjärrvärme	25 910	31 995
Sita, grovsopor	1 901	1 911
Diverse kostnad, utlägg av medlem	300	0
Structor, sprickor lokal	0	5 200
Upplupna styrelsearvoden	14 400	0
Upplupna sociala avgifter	4 524	4 665
Beräknad upplupen räntekostnad	16 909	44 201
Förutbetalda avgifter och hyror	122 355	113 006
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	206 587	219 950

Stockholm den / 2016.

.....
Jannis Kitsakis

.....
Niklas Molin

.....
Sakia Ben Ruiz

.....
Robert Margolis

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

.....
Mikael Ingelson

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2016	2015	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter							
Årsavgifter	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	851,8
Hysesintäkt lokaler	528,9	452,2	514,7	504,1	500,8	500,6	463,1
Övriga intäkter	0	12,0	0	3,6	1,1	8,1	4,6
S:a intäkter	1383,8	1319,1	1369,6	1362,6	1356,8	1363,6	1319,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-85,0	-57,6	-85,0	-95,5	-68,6	-74,5	-60,7
Hisstillsyn	-12,0	-9,5	-12,0	-9,2	-9,0	-9,4	-7,8
Gårdskostnader	-18,0	-14,7	-18,0	-13,8	-12,9	-29,2	-16,0
Tomträttsavgäld	-238,7	-208,2	-208,2	-180,0	-180,0	-180,0	-180,0
Elavgifter	-50,0	-44,9	-50,0	-38,5	-56,6	-57,5	-63,8
Fjärrvärme	-210,0	-192,5	-210,0	-202,5	-210,8	-183,5	-167,5
Vatten	-42,3	-37,9	-38,0	-34,7	-42,9	-33,4	-39,5
Städning	-40,0	-38,5	-36,0	-32,4	-34,0	-32,9	-34,3
Hushållssopor	-24,0	-23,8	-23,0	-22,0	-20,0	-17,6	-14,9
Grovsopor	-25,0	-23,5	-30,0	-34,8	-31,7	-43,3	-20,9
Löpande reparationer fastighet	-120,0	-55,7	-100,0	-117,0	-178,6	-74,8	-57,1
Övr fastighetskostnader	-15,0	-22,4	-15,0	-19,9	-18,2	-22,9	-23,3
Fastighetsskatt	-68,6	-64,7	-64,6	-64,2	-64,1	-68,2	-67,4
Fastighetsförsäkring	-25,0	-23,6	-24,0	-22,6	-21,6	-20,8	-19,9
Kabel-TV, bredband	-45,0	-44,7	-45,0	-44,7	-45,0	-8,7	-4,6
Förvaltning	-39,0	-38,5	-38,0	-39,0	-37,0	-38,1	-37,7
Styrelsearvoden inkl soc avg	-19,5	-18,9	-18,4	-19,5	-18,4	0	0
Revision	-15,0	-14,6	-15,0	-15,2	-13,8	-14,6	-11,2
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-6,8	-15,0	-11,0	-24,8	-4,4	-24,6
Bankkostnader	-4,0	-30,3	-3,5	-3,9	-3,7	-4,6	-4,7
Advokatkostnader	-10,0	0	-10,0	0	0	0	0
S:a driftskostnader	-1121,1	-971,3	-1058,7	-1020,4	-1091,7	-918,4	-855,9
Resultat efter driftskostnader	262,7	347,8	310,9	342,2	265,1	445,2	463,6
Underhållskostnader	-300,0	-1862,8	-600,0	0	-51,9	-10,9	0
Resultat efter underhållskostnad	-37,3	-1515,0	-289,1	342,2	213,2	434,3	463,6
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	3,8	4,9
Räntekostnader	-155,5	-144,8	-165,0	-221,7	-223,2	-230,6	-242,3
S:a finansiella intäkter & kostnader	-155,5	-144,8	-165,0	-221,7	-223,2	-226,8	-237,4
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	2,5
Resultat efter fin. poster o skatt	-192,8	-1659,8	-454,1	120,5	-10,0	207,5	228,7
Avskrivningar	-241,5	-241,5	-227,9	-227,9	-227,9	-227,9	-207,1
Årets resultat	-434,3	-1901,3	-682,0	-107,4	-237,9	-20,4	21,6