



ÅRSREDOVISNING

Brf Paris 1880

Org nr 769600-2331

2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Paris 1880 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31, föreningens fjortonde 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).

Förvaltningsåret 2014 har kännetecknats av arbete med sprickskadan i skorstenskanalen i husets B-del. Utredningsarbetet har dragit ut på tiden men bedöms slutföras i början av 2015 då också renoveringsarbetet kommer påbörjas. Styrelsen kan dock ännu inte kvantifiera kostnaden för renoveringsarbetet. För att skapa sig ett större ekonomisk utrymme har styrelsen skjutit upp planerade underhåll på tvättstuga och innergård.

Resultatet för 2014 blev bättre än för 2013, främst på grund av att de löpande reparationerna var lägre än budgeterat. Under året har två lägenheter bytt ägare och två städdagar har hållits, en på våren och en på hösten.

Eftersom den ordinarie ledamoten Björn Laurenzatto flyttade under året, gick suppleanten Helene Söderbäck Brantskog in som ledamot till och med årstämman 2015.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2014-05-27.

Jannis Kitsakis	ordförande
Björn Laurenzatto	kassör, avgått 2014-11-26 pga flytt
Niklas Molin	ledamot
Sakia Ben Ruiz	ledamot
Helene Söderbäck Brantskog	suppleant, ledamot fr om 2014-11-26
Joakim Fick	suppleant, avgått 2014-09-11 pga flytt

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden om 19 515 kr inklusive sociala avgifter avseende år 2014 har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Gerold Lange internrevisor

Revisionsarvode om 15 000 kr avseende år 2014 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 2014 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 116 983 kr (föreg år 178 572 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 0 kr (51 871 kr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Upplåtelser och överlåtelser

Av 18 st bostadslägenheter uppläts per 2014-12-31 samtliga med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Joakim och Kathrine Strömme Fick	752	Jessica Ekberg och Robert Margolis
Björn och Maria Laurenzatto	754	Alexandra Arneson

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 2014-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 6 862 000 kr (föreg år 6 862 000 kr).

Uttagna och ställda panter 7 112 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

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

Föreningens hemsida är paris1880.se

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift kr/m ² /år	520	520	520	520	524
Uppvärmning kr/m ² totyta, löp. pris	106	111	96	88	91
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	4 174	4 174	4 174	4 174	4 174
Belåningsgrad	16%	16%	17%	17%	17%
Kassa och bank	571 820	413 453	539 932	695 394	427 322

Medlemsinformation	2014	2013
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	26	26
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25	26

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 359 043	1 355 760	1 355 472	1 314 852	1 304 666
Årets resultat	- 107 341	- 237 907	- 20 359	21 617	15 363
Resultat efter finansiella poster	- 107 341	- 237 907	- 20 359	19 050	114 065
Balansomslutning	30 947 663	31 004 277	31 348 457	31 314 515	31 287 070
Soliditet	77%	77%	77%	77%	77%

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 432 883
Årets resultat	- 107 341
Summa	- 540 224

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	- 570 050
Summa	- 540 224

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 2015.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 359 043	1 355 760
Övriga intäkter		<u>3 562</u>	<u>1 100</u>
Summa rörelseintäkter		1 362 605	1 356 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	- 1 020 316	- 1 091 752
Underhållskostnader		0	- 51 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 227 908</u>	<u>- 227 908</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 248 224	- 1 371 531
Rörelseresultat		114 381	- 14 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 221 769</u>	<u>- 223 262</u>
Summa finansiella poster		- 221 722	- 223 236
Resultat efter finansiella poster		- 107 341	- 237 907
Årets resultat		- 107 341	- 237 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	3	30 193 167	30 402 286
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>64 386</u>	<u>83 175</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		30 257 553	30 485 461
Summa anläggningstillgångar			
		30 257 553	30 485 461
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar förfallna avgifter och hyror		4 117	4 030
Skattefordringar	5	1 418	444
Övriga fordringar		2 768	2 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>109 987</u>	<u>98 168</u>
Summa kortfristiga fordringar		118 290	105 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	<u>571 820</u>	<u>413 453</u>
Summa kassa och bank		571 820	413 453
Summa omsättningstillgångar		690 110	518 816
SUMMA TILLGÅNGAR		30 947 663	31 004 277

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 863 248	23 863 248
Fond för yttre underhåll		<u>472 215</u>	<u>472 215</u>
Summa bundet eget kapital		24 335 463	24 335 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 432 883	- 194 976
Årets resultat		<u>- 107 341</u>	<u>- 237 907</u>
Summa fritt eget kapital		- 540 224	- 432 883
SUMMA EGET KAPITAL		23 795 239	23 902 580
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>6 862 000</u>	<u>6 862 000</u>
Summa långfristiga skulder		6 862 000	6 862 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 662	41 484
Övriga skulder		13 812	31 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>219 950</u>	<u>166 588</u>
Summa kortfristiga skulder		290 424	239 697
SUMMA SKULDER		7 152 424	7 101 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 947 663	31 004 277
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>7 112 000</u>	<u>7 112 000</u>
Summa ställda säkerheter		7 112 000	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	2014	2013
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 och 2009	10,0	10,0

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	854 892	854 892
Hysesintäkter lokaler	504 151	500 868
Summa	1 359 043	1 355 760

Not 2 Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel	- 95 477	- 68 647
Hisstillsyn	- 9 185	- 9 042
Gårdskostnader	- 13 769	- 12 891
Tomträttsavgäld	- 180 000	- 180 000
Elavgifter	- 38 514	- 56 632
Fjärrvärme	- 202 475	- 210 753
Vatten	- 34 683	- 42 950
Städning	- 32 434	- 33 994
Renhållning hushållssopor	- 21 977	- 20 012
Renhållning grovsopor	- 34 836	- 31 669
Löpande reparationer	- 116 983	- 178 572
Övriga fastighetskostnader	- 19 931	- 18 172
Fastighetsavgift/-skatt	- 64 186	- 64 060
Fastighetsförsäkring	- 22 568	- 21 631
Kabel-TV och bredband	- 44 697	- 44 987
Förvaltningskostnader	- 39 040	- 36 970
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 19 515	- 18 431
Revision	- 15 200	- 13 811
Övriga förvaltningskostnader	- 10 975	- 24 781
Bankkostnader	- 3 871	- 3 747
Summa	- 1 020 316	- 1 091 752

Not 3 Byggnad	2014-12-31	2013-12-31
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	- 755 368	- 546 249
Årets avskrivningar	<u>- 209 119</u>	<u>- 209 119</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 964 487	- 755 368
Redovisat värde	30 193 167	30 402 286
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	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	420 466	420 466
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	420 466	420 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 337 291	- 318 502
Årets avskrivningar	<u>- 18 789</u>	<u>- 18 789</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 356 080	- 337 291
Redovisat värde	64 386	83 175

Not 5 Skattefordringar	2014-12-31	2013-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 14	0	- 64 060
Beräknad fastighetsavgift/-skatt TAX 15	- 64 186	0
Inbetald preliminärskatt	65 604	64 504
Summa	1 418	444

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Com hem, kabel-TV kv 1	1 193	1 195
Tomträttsavgäld kv 1	52 050	45 000
Ownit, bredband kv 1	9 979	9 979
Stockholm Vatten	2 727	3 374
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 260	0
Utgående moms hyror kv 1	32 157	31 293
Fastighetsförsäkring per april	7 621	7 327
Summa	109 987	98 168

Not 7 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank penningmarknadskonto	571 820	413 453
Summa	571 820	413 453

Not 8 Eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	23 863 248	472 215	- 194 976	- 237 907	23 902 580
Resultatdisp. enl. stämman:					
Reservering till fond yttre underhåll					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 237 907	237 907	
Årets resultat				- 107 341	- 107 341
Belopp vid årets utgång	23 863 248	472 215	- 432 883	- 107 341	23 795 239

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2014-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2014-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	-097		3,52	2015-02-25	3 150 000	0	3 150 000	0
Swedbank	-113		3,32	2017-12-20	2 462 000	0	2 462 000	0
Swedbank	-513		1,922	3-mån	1 000 000	0	1 000 000	0
Swedbank	-885		2,028	3-mån	250 000	0	250 000	0
Summor					6 862 000	0	6 862 000	0
					Förfaller inom 1 år		4 400 000	
					Förfaller inom 2 till 5 år		2 462 000	
					Förfaller efter 5 år		0	
					Summa		6 862 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Tremånadersränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda panter: 7 112 000 kr.

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen bankavgift	625	616
Upplupen kostnad el	3 347	5 146
Upplupen kostnad fjärrvärme	31 995	25 289
Sita, grovsopor	1 911	2 032
Structor, sprickor lokal	5 200	0
Upplupna sociala avgifter	4 665	4 406
Beräknad upplupen räntekostnad	44 201	46 090
Förutbetalda avgifter och hyror	113 006	69 009
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	14 000
Summa	219 950	166 588

Stockholm den / 2015.

.....
Jannis Kitsakis

.....
Niklas Molin

.....
Sakia Ben Ruiz

.....
Helene Söderbäck Brantskog

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

.....
Gerold Lange

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL
	2015	2014	2014	2013	2013	2012	2011
Intäkter							
Årsavgifter	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	854,9	851,8
Hysesintäkt lokaler	514,7	504,1	500,6	500,8	500,8	500,6	463,1
Övriga intäkter	0	3,6	4,2	1,1	4,2	8,1	4,6
S:a intäkter	1369,6	1362,6	1359,7	1356,8	1359,9	1363,6	1319,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-85,0	-95,5	-85,0	-68,6	-85,0	-74,5	-60,7
Hisstillsyn	-12,0	-9,2	-12,0	-9,0	-12,0	-9,4	-7,8
Gårdskostnader	-18,0	-13,8	-15,0	-12,9	-30,0	-29,2	-16,0
Tomträttsavgäld	-208,2	-180,0	-180,0	-180,0	-180,0	-180,0	-180,0
Elavgifter	-50,0	-38,5	-65,0	-56,6	-65,0	-57,5	-63,8
Fjärrvärme	-210,0	-202,5	-190,0	-210,8	-180,0	-183,5	-167,5
Vatten	-38,0	-34,7	-40,0	-42,9	-38,0	-33,4	-39,5
Städning	-36,0	-32,4	-36,0	-34,0	-36,0	-32,9	-34,3
Hushållssopor	-23,0	-22,0	-22,0	-20,0	-20,0	-17,6	-14,9
Grovsopor	-30,0	-34,8	-25,0	-31,7	-25,0	-43,3	-20,9
Löpande reparationer fastighet	-100,0	-117,0	-100,0	-178,6	-100,0	-74,8	-57,1
Övr fastighetskostnader	-15,0	-19,9	-15,0	-18,2	-25,0	-22,9	-23,3
Fastighetsskatt	-64,6	-64,2	-64,2	-64,1	-64,1	-68,2	-67,4
Fastighetsförsäkring	-24,0	-22,6	-24,0	-21,6	-23,0	-20,8	-19,9
Kabel-TV, bredband	-45,0	-44,7	-45,0	-45,0	-45,0	-8,7	-4,6
Förvaltning	-38,0	-39,0	-39,0	-37,0	-39,0	-38,1	-37,7
Styrelsearvoden inkl soc avg	-18,4	-19,5	-18,4	-18,4	0	0	0
Revision	-15,0	-15,2	-14,0	-13,8	-13,0	-14,6	-11,2
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-11,0	-15,0	-24,8	-10,0	-4,4	-24,6
Bankkostnader	-3,5	-3,9	-3,7	-3,7	-6,0	-4,6	-4,7
Advokatkostnader	-10,0	0	-10,0	0	-10,0	0	0
S:a driftskostnader	-1058,7	-1020,4	-1018,3	-1091,7	-1006,1	-918,4	-855,9
Resultat efter driftskostnader	310,9	342,2	341,4	265,1	353,8	445,2	463,6
Underhållskostnader	-600,0	0	-500,0	-51,9	-300,0	-10,9	0
Resultat efter underhållskostnad	-289,1	342,2	-158,6	213,2	53,8	434,3	463,6
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	3,8	4,9
Räntekostnader	-165,0	-221,7	-230,1	-223,2	-237,1	-230,6	-242,3
S:a finansiella intäkter & kostnader	-165,0	-221,7	-230,1	-223,2	-237,1	-226,8	-237,4
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	2,5
Resultat efter fin. poster o skatt	-454,1	120,5	-388,7	-10,0	-183,3	207,5	228,7
Avskrivningar	-227,9	-227,9	-227,9	-227,9	-227,9	-227,9	-207,1
Årets resultat	-682,0	-107,4	-616,6	-237,9	-411,2	-20,4	21,6