

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2020



BRF PARIS 11, 12, 13

Org. Nr. 716416–5925

Kallelse till årsmöte

**Härmed kallas medlemmarna i bostadsrättsföreningen
Paris 11, 12, 13 till ordinarie årsmöte.**

Styrelsen vill påminna om att varje medlem ska spara och kunna tillhandahålla årsredovisningen vid eventuell försäljning av lägenheten. Årsredovisningen delas ut separat innan årsmötet

Tid: torsdag den 27 maj 2020 – kl. 18.00

Plats: Gården/Festlokalen, källaren Bellmansgatan 23

Dagordning:

- § 1: Årsmötets öppnande
- § 2: Fastställande av röstlängd
- § 3: Godkännande av dagordningen
- § 4: Val av stämмоорdförande
- § 5: Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- § 6: Val av två justerare tillika rösträknare
- § 7: Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8: Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9: Föredragning av revisorns berättelse
- § 10: Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- § 11: Beslut om resultatdisposition
- § 12: Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13: Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för verksamhetsåret 2021
- § 14: Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15: Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16: Val av valberedning
- § 17: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- § 18: Avslutande

Efter mötet bjuder föreningen på lättare förtäring och dryck
Välkommen!

Innehåll

Kallelse med förslag till dagordning.....	2
Innehållsförteckning.....	3
Förvaltningsberättelse	4–6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8–9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplýsningar enskilda poster (noter).....	11–14
Underskrifter.....	14
Revisionsberättelse.....	15
Verksamhetsberättelse	16
Årsredovisning i bilder	20–21
Ordlista	22
Egna anteckningar.....	23
Fullmakt för ombud.....	24

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är medlem hos Stockholms Fastighetsägareförening.

De senaste reviderade stadgarna registrerades 2019-02-21 med kungörelsedatum 2019-02-25.

Den ekonomiska planen registrerades 1978-10-09.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Paris 11, 12 och 13, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Bellmansgatan 19, 19A, 21, 21A, 23 och 23 A.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 augusti 2020

Ordinarie:

Fidelis Hjelte-Terneborg	Ordförande
Lillemor Adersteg	Ledamot
Anders Eriksson Glad	Ledamot t o m dec 2019
Jan Hansson	Ledamot
Evelina Lorentzon	Ledamot

Suppleant:

Niclas Skagstedt

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 augusti 2020

Ordinarie:

Fidelis Hjelte-Terneborg	Ordförande
Lillemor Adersteg	Ledamot
Niclas Skagstedt	Ledamot
Jan Hansson	Ledamot
Evelina Lorentzon	Ledamot

Suppleant:

Henrik Olsson

Ledamöterna väljs på två år.

Brf Paris 11, 12, 13

716416–5925

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av ordinarie ledamöterna Fidelia Hjelte, Lillemor Adersteg och Jan Hansson två i förening eller styrelsen i sin helhet.

Revisor

<i>Ordinarie</i>	Beatrice Fejde (Sonora)
<i>Ordinarie intern</i>	Luis Cascais
<i>Revisorssuppleant intern:</i>	Björn Henriksson

Valberedning

Andreas Öhlund
Susanne Wallström
Peter Elsayeh
Joel Junsjö
Anja Hildén

Arvoden förtroendevalda

Arvode till förtroendevalda har utgått (oförändrat) med ett prisbasbelopp exklusive arbetsgivaravgifter. Arvode till revisorn utgår enligt godkänd räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Genomgång av stammarna har gjorts av Avloppsteknik, med vilka föreningen även tecknat avtal för underhåll av avloppsledningarna.

Upphandling av ny ekonomisk förvaltare har skett. Nabo AB påbörjar sin förvaltning 1/1 2021.

Fortsatt arbete på 19 gård med ny gräsmatta.

Egenkontroll har genomförts av Miljöförvaltningen.

Årsmötet, vår- och höststädning fick covidanpassas.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 augusti 2020.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och 12 protokollförda styrelsemöten/stämmor under verksamhetsåret.

Under året har 6 (5) bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2020 var 82 (84). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift av säljaren i enlighet med stadgarna. Föreningen tar också ut en pantsättningsavgift.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 964	2 384	1 817	1 819	1 817
Resultat efter fin.poster, tkr	318	-836	-85	-898	227
Soliditet %	76%	74 %	74 %	62 %	73%
Balansomslutning, tkr	14 090	14 154	15 307	15 473	14 563
Långfristiga skulder, tkr	3 154	3 230	3 325	3 401	3 477
Kassalikviditet %	805 %	405 %	462 %	199 %	764%
Bokfört värde. Kr/kvm bostadsyta	3 286	3 391	3 477	2 976	3 070
Årsavgifter. Kr/kvm bostadsyta	523	516	494	494	494
Lån. Kr/kvm bostadsyta	901	923	949	970	992
Genomsnittlig skuldränta	1,07%	1,93 %	2,01 %	2,01 %	1,97%
Fastighetens belåningsgrad	2,8 %	3,0 %	3,9 %	4,0 %	4,1%

Förändringar i eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL					FRITT EGET KAPITAL	TOTALT
	Insatskapital	Yttre fond	Uppskrivningsfond/ Balk.fond	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgift	Balanserat kapital	
Ingående balans	1 217 120	438 435	488 289	4 360 052	4 699 100	-773 409	10 429 587
Avsättning		343 896	13 350			-343 896	13 350
Anspråktagande			-17 995	-94 364		0	- 112 359
Årets resultat						317 722	317 722
Utgående balans	1 217 120	782 331	483 644	4 265 688	4 699 100	-799 583	10 648 300

Resultatdisposition

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska reservering göras till fond för yttre underhåll.

I årsredovisningen för föregående år lämnade styrelsen följande förslag till resultatdisposition (belopp i kr):

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 117 305
Årets resultat	<u>317 722</u>
Totalt	-799 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	343 896
Anspråkande för fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-1 143 479</u>
Totalt	-799 583

Yttre fondens saldo efter styrelsens förslag till årsmötet 2021 blir 1 126 227 kronor.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Ka

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 952 372	1 922 446
Övriga rörelseintäkter	3	11 200	462 365
Summa rörelseintäkter		1 963 572	2 384 811
 Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 308 603	-2 819 942
Personalkostnader/arvoden	5	-48 939	-49 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 718	-294 943
Summa rörelsekostnader		-1 621 260	-3 164 369
 Rörelseresultat		342 312	-779 558
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 710	9 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 300	-65 573
Summa finansiella poster		-24 590	-56 138
 Resultat efter finansiella poster		317 722	-835 696
 ÅRETS RESULTAT		317 722	-835 696

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 718 731	12 066 885
Maskiner	6	55 846	83 769
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 774 577	12 150 654
Summa anläggningstillgångar		11 774 577	12 150 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 005	37 184
Övriga fordringar	7	0	38 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	70 211	332 280
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		72 216	408 410
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 243 164	1 594 722
<i>Summa kassa och bank</i>		2 243 164	1 594 722
Summa omsättningstillgångar		2 315 380	2 003 132
SUMMA TILLGÅNGAR		14 089 957	14 153 786

La
ms
17

BALANSRÄKNING

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 217 120	1 217 120
Rep.fond balkong/altan	59 655	46 305
Uppskrivningsfond	423 989	441 984
Kapitaltillskott	4 265 688	4 360 052
Fond för yttre underhåll	782 331	438 435
Upplåtelseavgift	4 699 100	4 699 100
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 447 883</i>	<i>11 202 996</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 117 305	62 287
Årets resultat	317 722	-835 696
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-799 583</i>	<i>-773 409</i>

Summa eget kapital	10 648 300	10 429 587
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 154 000	3 230 000
Summa långfristiga skulder		3 154 000	3 230 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	76 000	76 000
Förskott från kunder		13 530	148 944
Leverantörsskulder		21 603	101 868
Skatteskulder		100	0
Övriga skulder		26 036	20 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	150 388	147 332
Summa kortfristiga skulder		287 657	494 199

Summa skulder		3 441 657	3 724 199
----------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 089 957	14 153 786
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Lo Hw
Ro

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och "BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2)"

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2 %

Installationer 5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2020	2019
Not 2 Årsavgifter & Hyror		
Årsavgifter bostäder	1 875 312	1 848 759
Hyresintäkter lokaler/förråd	75 560	73 687
Gemensam lokal	1 500	0
	1 952 372	1 922 446
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	4 800	4 000
Pantsättningsavgift	6 400	4 800
Försäkringsintäkter	0	418 781
Fakturerad kostnad	0	34 784
	11 200	462 365
Not 4 Övriga externa kostnader		
<i>Reparationskostnader</i>		
Reparation byggnader	95 890	216 253
OVK(Fasad/port)	0	21 200
Underhåll gården	17 534	548 434
Vattenskada	0	211 563
<i>Summa reparationskostnader</i>	<i>113 424</i>	<i>997 450</i>
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
El	361 489	443 892
Vatten	114 581	117 682
Sophämtning	166 943	153 925
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>643 013</i>	<i>715 499</i>
<i>Övriga driftkostnader</i>		
Fastighetsförsäkringar	101 931	78 851
Kabel-TV	104 154	101 295
Övriga driftkostnader	92 059	112 359
<i>Summa övriga driftkostnader</i>	<i>298 144</i>	<i>292 505</i>
<i>Fastighetsskatt/Fastighetsavgift</i>		
Fastighetsavgift bostäder	77 166	74 358
Fastighetsskatt lokaler	5 170	5 170
<i>Summa fastighetsskatt/Fastighetsavgift</i>	<i>82 336</i>	<i>79 528</i>

Brf Paris 11, 12, 13
716416–5925

	<i>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</i>	2020	2019
	Revisionsarvode	30 781	30 781
	Arvode ekonomisk förvaltning	82 088	81 000
	Styrelsens konto	7 800	6 000
	Bankkostnader	1 893	1 414
	Medlemsavgift organisationer	14 340	14 176
	Övriga externa tjänster	34 784	601 589
	<i>Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	<i>171 686</i>	<i>734 960</i>
		1 308 604	2 819 942
Not 5	Personalkostnader/Arvoden		
	Arvoden till styrelse	39 500	40 000
	Arbetsgivaravgifter	9 439	9 484
		48 939	49 484
Not 6	Byggnader, mark och maskiner		
	Byggnader och maskiner ingående		
	Ingående anskaffningsvärde	4 998 544	4 998 544
	Vindsförråd	261 250	261 250
	Uppskrivning 2004	899 736	899 736
	Balkonger 2015	2 823 656	2 823 656
	Balkonger 2018	1 894 543	1 894 543
	Förbättring fasad 2004	866 697	866 697
	Montering snörasskydd	319 575	319 575
	Installation säkerhetsställning tak 2010	225 000	225 000
	Installation säkerhetsdörrar 2010	1 298 700	1 298 700
	Installation säkerhetsdörrar 2011	127 000	127 000
	Tvättmaskin 2015	43 625	43 625
	Varmvattenberedare 2018	139 615	139 615
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 897 941	13 897 941
	Ackumulerade avskrivningar byggnader o mask. -4 738 743		-4 331 441
	Avskrivning byggnad, 2 % (21 208 854)	-99 971	-99 971
	Avskrivning vindsförråd 2 % (2/50 261 250)	-5 225	-5 225
	Avskrivning uppskrivning, 2% (17/67, 283 408)	-17 995	-17 995
	Avskrivning uppskrivning 2015 2% (7/50 282 365)	-56 473	-56 473
	Avskrivning uppskrivning 2018 2% (3/50 75 782)	-37 891	-37 891
	Avskrivning fasadförbättring, 5 % (17/20, 693 340)	-43 335	-43 335
	Avskrivning snörasskydd, 5 % (15/20), 223 703)	-15 979	-15 979
	Avskrivning säkerhetsställning, 10 % (10/10, 225 500)0–22 500		
	Avskrivning säkerhetsdörrar, 5 % (10/20, 641 565)	-71 285	-71 285
	Avskrivning tvättmaskin, 20% (5/5, 43 625)	0–8 725	
	Avskrivning varmvattenberedare 20% (3/5, 5 5846)	-27 923	-27 923
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 114 849	-4 738 743
Mark			
	Ingående markvärde	2 991 456	2 991 456
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 991 456	2 991 456

15



Brf Paris 11, 12, 13
716416–5925

	Utgående planenligt restvärde	11 774 548	12 150 654	
Not 7	Övriga fordringar	2020	2019	
	Skattefordran	0	2 708	
	Sopavgifter Christer Eriksson jan-okt 2020	0	36 238	
		0	38 946	
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020	2019	
	Bostadsrätternas fastighetsförsäkring	37 375	27 182	
	Com Hem	26 126	26 038	
	Com Hem Bredband/Telefoni Företag	520	0	
	Medlemskap Bostadsrätterna	6 190	6 060	
	Försäkringsersättning	0	273 000	
		70 211	332 280	
Not 9	Skulder till kreditinstitut			
Bank	%-sats	Omsättning	2020	2019
Danske Bank	1,08%	Rörlig	1 615 000	1 653 000
Danske Bank	1,08%	Rörlig	1 615 000	1 653 000
Nästa års amortering			-76 000	-76 000
			3 154 000	3 230 000
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020	2019	
	Arvode	39 500	40 000	
	Sociala avgifter	9 439	9 484	
	Ellevio	28 887	21 701	
	Telge Energi	15 067	16 307	
	Stockholm vatten	20 201	47 889	
	Stockholm Vatten-Avfall	31 544	0	
	Danske bank, upplupen ränta	5 750	5 951	
	Övr upplupna kostnader	0	6 000	
		150 388	147 332	
Not 11	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
	Uttagna fastighetsinteckningar	7 598 000	7 598 000	
	Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	

Stockholm den 13 / 4 2021



Fidelia Hjelte
Ordförande



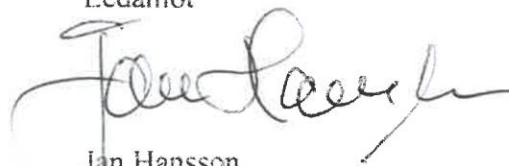
Evelina Lorentzon
Ledamot



Niclas Skagstedt
Ledamot

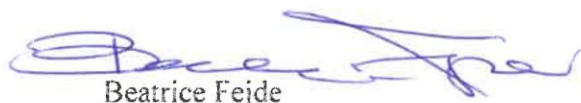


Lillemor Adersteg
Ledamot



Jan Hansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Se separat dokument

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Paris 11, 12, 13 Stockholms kommun

Nybyggnadsår 1896. Husen genomgick en ordentlig renovering 1975–1976, då fastigheten förvärvades, köks- och badrumsstammar byttes och nya el-dragningar gjordes.

Fastighetens taxeringsvärde 2020 är 114 117 000 kronor. I tabellen nedan beskrivs taxeringsvärdets olika beståndsdelar.

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	TOTALT
Byggnad	38 800 000	100 000	38 900 000
Mark	74 800 000	417 000	75 217 000
TOTALT	113 600 000	517 000	114 117 000

Fastighetsskatten uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler.

Fastighetsavgiften för bostäder har beräknats på antalet lägenheter (54) x 1 429. Det är mer fördelaktigt än att räkna fastighetsskatt på bostadsdelen, vilket annars skulle vara alternativet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter per lägenhetsstorlek:

- 1 rok 4 st
- 1 kv 5 st
- 2 rok 8 st
- 3 rok 31 st
- 4 rok 6 st

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Den totala boytan är 3 583 kvm.

Fastighetens tekniska status 2020-12-31

2020: Gräsmatta 19. Egenkontroll. Genomgång av stammar.

2019: Gårdsrenovering 19. Trapphusrenovering. Renoverat portar.

Vattenskador i 2 lägenheter. Stamspolning. Förbättring fasad 19.

2018: Balkonger Bellmansgatan 19. Fasad/Port. Förbättringar murar.

2017: Fasadrenovering. Reparation av murar på innergården.

2016: Reparation blomlåda och trappa på gården

2015: Balkonger finansierats av medlemmarna. Underhållsplan. Ny tvättmaskin.

2014: Rengöring av frånluftskanaler och byte av kanalfläkt

2014: Stamspolning

2013: Arborist har beskurit och rensat bland träden

2013: OVK-besiktning

2013: Filmning och statusbedömning av stammar

2013 Torkskåp och tvättmaskin

2013 Trädgårdsmöbler inköpta till gården 19

2012 Trädgårdsmöbler inköpta till gårdarna 21 och 23

2011 Dörrar och entréer, trappor och fönster har målats i samtliga trapphus

- 2010 Säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter
- 2010 Samtliga tak har målats och tätats
- 2008 Energideklaration. Resultatet visade att fastigheterna har genomsnittlig energiförbrukning
- 2007 OVK-besiktning
- 2006 Takvärmeanläggning med tillhörande snörasskydd har installerats
- 2006 Radonmätning genomförd
- 2001–2004 Fasader mot gatan på samtliga hus renoverades
- 1976 Rörstammar och ekstammar bytta

Avsättning till fond för yttre underhåll har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har som policy att underhåll skall täckas av fonden. Årsmötet 2019 beslöt följande påverkan av den yttre fonden:

2020-01-01	438 435
Avsättning enl stadgar	343 896
Ianspråktagande	0
2020-12-31	782 331

Övrigt

Information och hemsida

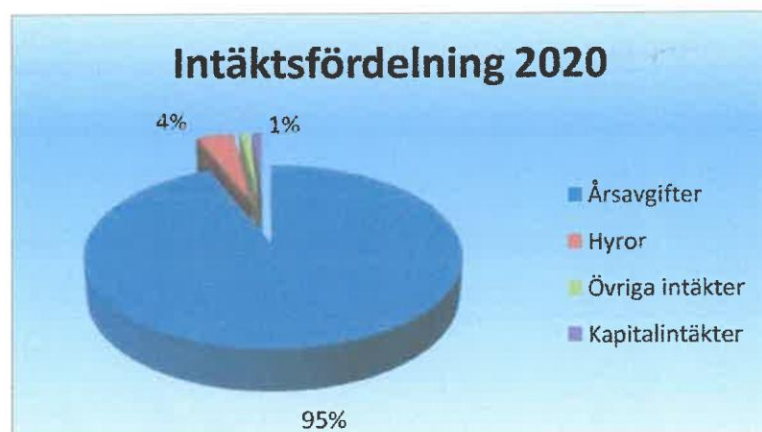
Brf Paris 11, 12, 13 har flera kanaler för att på bästa sätt nå ut och tillgodose medlemmar och utomstående. På föreningens hemsida www.brffparis.se finns grundläggande information om bostadsrättsföreningen och dess fastighet. Portanslag och e-post till medlemmarna ger brådskande information. Avisering av avgifter och hyror sker via e-post.

Ekonomi

Fastighetslånen

Inga nya lån har upptagits under året. Föreningen har två lån hos Danske bank om totalt 3 154 tkr, som löper rörliga bindningstider. Amortering sker med 2 % /år.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter/Hyror	1 875
Hyror	76
Övriga intäkter	15
Kapitalintäkter	11
Summa	1 977



Kostnader	Tkr
Reparation/underhåll	113
Taxebundna kostnader	643
Övriga driftskostnader	298
Fastighetsskatt	82
Övr. förv/rörelsekostnader	172
Arvoden styrelse	49
Avskrivning	264
Kapitalkostnader	11
Summa	1 632

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		317 722	-835 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet avskrivningar		263 718	294 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		581 440	-540 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		336 194	-243 969
Förändring av kortfristiga skulder		-206 542	-122 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten		711 092	-907 321
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansverksamheten			
Amorteringar		-76 000	-95 000
Repfond balkong		13 350	12 420
Ny belåning		0	0
Insatser och upplåtelseavgifter		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 650	-82 580
Årets kassaflöde		648 442	-1 089 901
Likvida medel vid årets början		1 594 722	2 684 623
Likvida medel vid årets slut		2 243 164	1 594 722

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Öråd Data/Örjan Edman, som även upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Kabel-TV	ComHem
El	Telge Energi och Fortum Markets
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Öred Data
Ekonomisk förvaltning	Öred Data

Fastighetens förvaltning och skötsel

Fastighetens förvaltning och skötsel

Öred Data svarar för den ekonomiska förvaltningen. Bostadsrättsföreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen. På större arbeten tas offerter in och då eventuellt i samråd med Stockholms Fastighetsägareförening. Fr o m 2021 kommer Nabo AB sköta den ekonomiska förvaltningen.

Föreningens trädgård sköts av föreningens medlemmar, som även sköter snöröjning.

Kommentarer till årets resultat samt nyckeltal

Årets resultat är 317 722 kronor.

Föreningens synliga egna kapital uppgår till 10,6 miljoner. Soliditeten uppgår till 76 %. God soliditet är 40 % vilket innebär att föreningen har en mycket god soliditet.

Kassalikviditeten har ökat till 805 %. God kassalikviditet är > 115 %

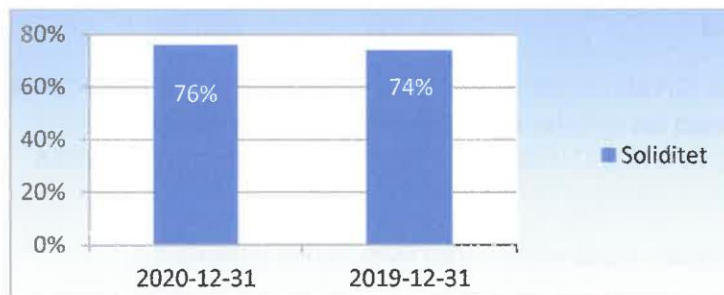
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

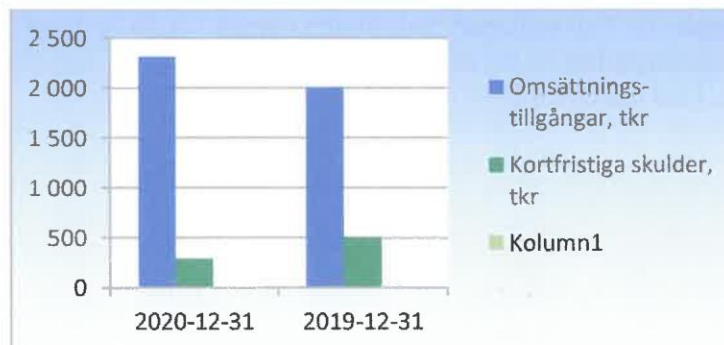


Kommentar

God soliditet i ett bostadsföretag anses vara 40 %.

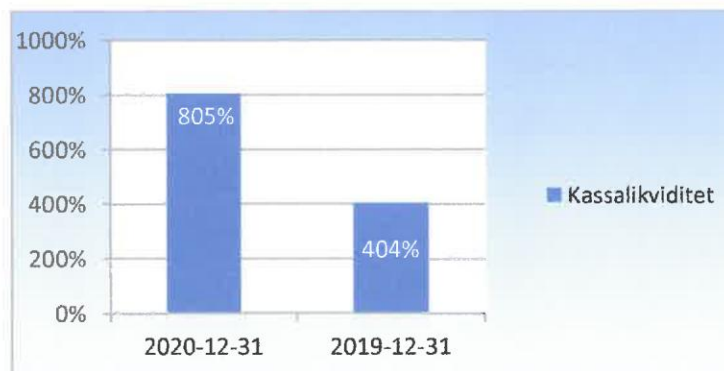


Kassalikviditet

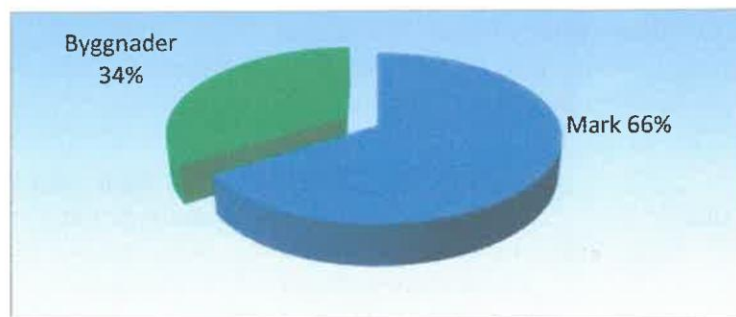


Kommentar

God kassalikviditet är > 115 %.



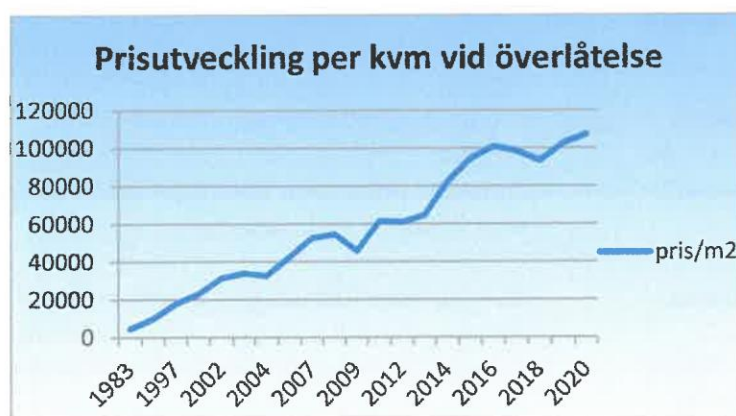
Taxeringsvärde



Kommentar

Förhållandet mellan taxering byggnader och mark

Överlåtelse



Kommentar

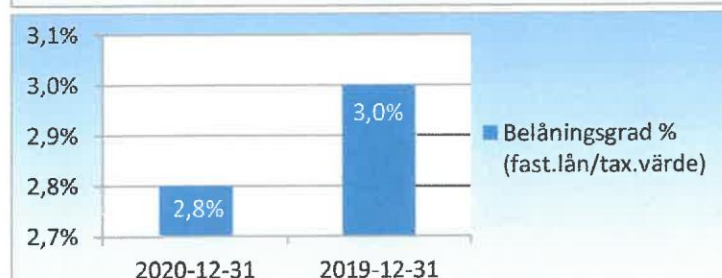
Genomsnittligt pris per kvm.
2020 = 107 340

Belåningsgrad



Kommentar

Bästa räntevillkor erhålls upp till 75 % av taxeringsvärdet.



Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck,
lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera – dvs tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar, dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar på full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal

för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bland annat föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkning, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dess delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelse, är den rapport som föreningens valda revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person för att utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses – förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda två medlemmar. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum

Lägenhet

(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för

(namn)

Att företräda

(mitt namn)

Namnteckning

(min namnteckning)

Brf Paris 11, 12, 3
Org. Nr. 716416–5925