



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Paris



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paris

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örnköldsvik.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans Nordin	Ordförande
Gunnar Nylander	Vice ordförande
Anders Hugo Hagström	Sekreterare
Daniel Johansson	Fastighetsansvarig
Ulla Gunilla Winther	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Ann-Catrin Gustavsson	Sammanställande
Karin Nylander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARIS 7	1950	Örnsköldsvik

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.

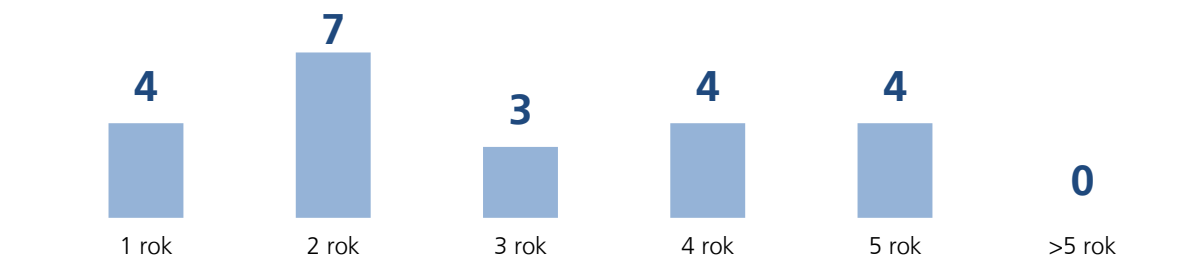
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 603 m², varav 1 622 m² utgör lägenhetsyta och 981 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Beatrice Ö-vik AB	264 m ²	2023-08-31
Hamdi Al-Zoheri	104 m ²	2022-04-30
Hamdi Al-Zoheri	210 m ²	2021-12-31
Westmans Antik AB	176 m ²	2021-10-31
Aroma Center HB	56 m ²	2023-09-30
Gunno Wållberg	36 m ²	2022-12-31
Pizzeria Il Padrino	119 m ²	2022-12-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering mangelrum	2019	
Energibesparande skyltfönster markplan	2017	
Målning trapphus	2017 - 2018	
Byte styrdon för portlås	2017	
Ny WC källare	2016 - 2017	
Ny belysning trapphus	2016 - 2017	
Renovering wc + dusch + pentry. Butikslokal Alladin nya.	2015	
Tak över entré Aroma Center.	2014	
Nytt ventilationsaggregat Beatrice.	2014	
Utbyte av hissar på Läroverksgatan och Nygatan.	2013	
Genomgång och kontroll av snörasskydd,nockräcken, gångbryggor mm	2012	
Utbyte av samtliga termostatter i alla lägenheter och lokaler	2012	
Utbyte av fjärrvärmepumpar, expansionskärl och pumpar i fd pannrum	2012	
Byte lägenhetsdörrar, postboxar och låssystem	2011	
Byte stuprör	2011	
Utbyggnad och inglasning balkonger	2011	
Uppfräschning tvättstuga	2010	
Ombyggnad soprum	2010	
Kompl. vent i soprum-frd Beatrice	2009	
Målning av fd pannrum o intilliggande förråd	2009	
Fönsterbyte	2006 - 2008	Slutreglerades 2010
Rörstamsbyte / Helrenovering bad-duschrum	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	
Ny belysning källare	2022	
Målning takfot, räcken på tak ovan Westmans samt vådringsbalkonger.	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	Styrelsen BRF Paris / TM Fastighetsservice AB
Övriga arbeten	Upphandlas av lokala entreprenörer
Underhåll ventilation	TF-Service AB

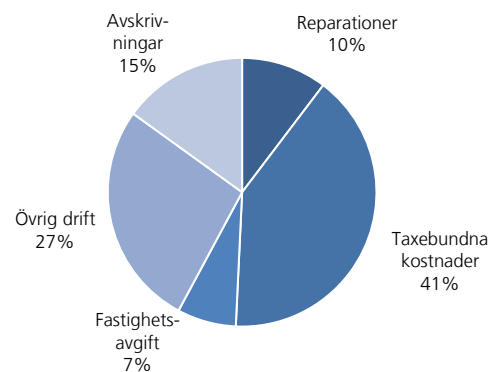
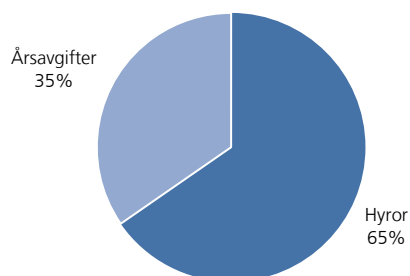
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 500	830 701
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 187 872	1 224 128
Finansiella intäkter	46	50
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 127
Balkongfond	10 800	10 800
Ökning av kortfristiga skulder	58 326	0
	1 257 043	1 246 105
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 035 627	1 041 589
Ökning av kortfristiga fordringar	8 268	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 718
	1 043 895	1 055 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 234 649	1 021 500
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	213 149	190 799

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större åtgärder vidtagits på fastigheten.

På grund av den rådande pandemin har föreningen givit våra lokalhyresgäster en hyresrabatt på 50% av månadshyran under tre månader. Av den rabatten eratte staten 50%. Våra hyresgäster uppskattade åtgärden!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	255	255	255	255
Hyror/m ² hyresrättsyta	797	824	790	792
Elkostnad/m ² totalyta	30	33	40	34
Värmekostnad/m ² totalyta	100	103	95	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	34	29
Soliditet (%)	95	97	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	0	-98	-302
Nettoomsättning (tkr)	1 135	1 222	1 190	1 191

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 622 m² bostäder och 981 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	77 205	0	0	77 205
Fond för yttre underhåll	3 115 431	59 082	0	3 056 349
Balkongfond	97 700	10 800	0	86 900
S:a bundet eget kapital	3 290 336	69 882	0	3 220 454
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 810 577	-59 082	279	1 869 380
Årets resultat	-30 020	-30 020	-279	279
S:a fritt eget kapital	1 780 557	-89 102	0	1 869 659
S:a eget kapital	5 070 893	-19 220	0	5 090 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-30 020
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 869 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 082
summa balanserat resultat	1 780 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 780 556
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 134 639	1 222 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 233	1 800
Summa rörelseintäkter		1 187 872	1 224 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-858 364	-845 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 642	-73 186
Personalkostnader	Not 6	-106 621	-122 647
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 311	-182 311
Summa rörelsekostnader		-1 217 937	-1 223 899
RÖRELSERESULTAT		-30 066	229
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	50
Summa finansiella poster		46	50
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 020	279
ÅRETS RESULTAT		-30 020	279

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 061 306	4 243 617
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 061 306	4 243 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 064 106	4 246 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		61	61
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 246 411	1 024 994
Summa kortfristiga fordringar		1 246 471	1 025 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 246 471	1 025 054
SUMMA TILLGÅNGAR		5 310 578	5 271 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 205	77 205
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 115 431	3 056 349
Balkongfond		97 700	86 900
Summa bundet eget kapital		3 290 336	3 220 454
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 810 577	1 869 380
Årets resultat		-30 020	279
Summa fritt eget kapital		1 780 557	1 869 659
SUMMA EGET KAPITAL		5 070 893	5 090 113
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		118 096	45 425
Skatteskulder		24 472	15 065
Övriga skulder		3 499	3 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	93 618	117 084
Summa kortfristiga skulder		239 685	181 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 310 578	5 271 472

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Hiss	40 år	40 år
Övriga standardförbättringar	15-20 år	15-20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Ventilation	30 år	30 år
Kodlås	30 år	30 år
Balkonger/terrasser	270 år	270 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	414 368	414 368
Hyror lokaler	781 805	807 916
Hysesrabatt	-67 821	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 257	0
Öresutjämning	30	44
	1 134 639	1 222 328

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	51 088	0
Övriga intäkter	2 145	1 800
	53 233	1 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	24 375
	Snöröjning/sandning	0	16 413
	Städning enligt beställning	0	1 109
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 688	0
	Hissbesiktning	3 711	4 249
	Serviceavtal	14 697	14 334
	Förbrukningsmateriel	24 119	10 712
		47 215	71 192
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	27 069	0
	Tvättstuga	16 154	1 194
	Entré/trapphus	24 891	0
	Lås	225	0
	VVS	36 832	15 287
	Värmeanläggning/undercentral	1 699	2 860
	Ventilation	0	1 652
	Elinstallationer	1 770	1 025
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 662	2 970
	Hiss	7 823	3 673
	Skador/klotter/skadegörelse	7 020	2 924
	Vattenskada	0	17 234
		126 145	48 819
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	54 977
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	5 588	0
		5 588	54 977
	Taxebundna kostnader		
	El	77 065	87 011
	Värme	260 677	267 410
	Vatten	88 780	85 347
	Sophämtning/renhållning	62 655	52 923
		489 177	492 691
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 114	36 437
	Kabel-TV	67 187	56 846
		104 301	93 283
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 938	84 794
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	858 364	845 756
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	919
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	10 950	10 950
	Föreningskostnader	2 507	2 753
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 710
	Förvaltningsarvode	44 584	43 906
	Administration	2 020	3 032
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		70 642	73 186

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 042	55 200
	Löner	45 375	41 521
	Kostnadsersättningar	6 050	8 653
	Sociala kostnader	12 154	17 273
		106 621	122 647
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	182 311	182 311
		182 311	182 311
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 596 361	8 596 361
	Utgående anskaffningsvärde	8 596 361	8 596 361
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 352 744	-4 170 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 311	-182 311
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 535 055	-4 352 744
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 061 306	4 243 617
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	180 333	180 333
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 878 000	14 878 000
	Taxeringsvärde mark	4 816 000	4 816 000
		19 694 000	19 694 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 244 000	14 244 000
	Lokaler	5 450 000	5 450 000
		19 694 000	19 694 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 013	73 013
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	73 013	73 013
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 013	-73 013
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 013	-73 013
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 662	3 394
	Klientmedel hos SBC	1 234 649	1 021 500
	Fordringar	100	100
		1 246 411	1 024 994

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 056 349	2 997 267
	Reservering enligt stadgar	59 082	59 082
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 115 431	3 056 349

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	91 053	109 569
	Semesterlöner	2 565	2 565
	Upplupna kostnader	0	4 950
		93 618	117 084

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Styrelsens underskrifter

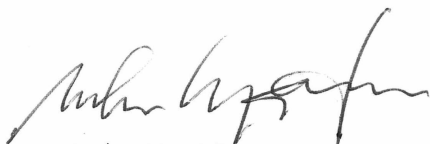
ÖRNSKÖLDSVIK den 13 / 4 2021



Hans Nordin
Ordförande



Gunnar Nylander
Vice ordförande



Anders Hagström
Sekreterare

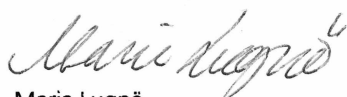


Daniel Johansson
Fastighetsansvarig



Gunilla Winther
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021
Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Paris, org.nr 789600-0689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Paris för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Paris för år räkenskapsåret 2020-01-01 -2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 23 april 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	460 000	414 368	414 000
Hyror lokaler	815 000	781 805	807 000
Hyesrabatt	0	-67 821	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 257	0
Öresutjämning	0	30	0
Extra statligt stöd	0	51 088	0
Övriga intäkter	0	2 145	0
	1 275 000	1 187 872	1 221 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	0	0
Snöröjning/sandning	-78 000	0	-78 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-4 688	0
Hissbesiktning	-5 000	-3 711	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Serviceavtal	-15 000	-14 697	-14 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-24 119	-8 000
	-135 000	-47 215	-105 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-82 000	-27 069	-107 000
Tvättstuga	0	-16 154	0
Entré/trapphus	0	-24 891	0
Lås	0	-225	0
VVS	0	-36 832	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 699	0
Elinstallationer	0	-1 770	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 662	0
Hiss	0	-7 823	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 020	0
	-82 000	-126 145	-107 000
Periodiskt underhåll			
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-5 588	0
	0	-5 588	0
Taxebundna kostnader			
El	-91 000	-77 065	-108 000
Värme	-279 000	-260 677	-258 000
Vatten	-86 000	-88 780	-88 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-62 655	-52 000
	-512 000	-489 177	-506 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-37 114	-34 000
Kabel-TV	-60 000	-67 187	-68 000
	-98 000	-104 301	-102 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-85 938	-84 814
	-85 000	-85 938	-84 814

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 185	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-10 950	-12 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 507	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-44 584	-45 000
Administration	-4 000	-2 020	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 090	-5 000
	-80 000	-70 642	-76 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-12 000	-12 000	-12 000
Lön - lokalvärd	-30 000	-33 375	-28 000
Styrelsearvode	-48 000	-43 042	-48 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-6 050	0
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-10 083	-27 000
Löneskatt	0	-131	0
FORA	0	-1 940	-1 000
	-117 000	-106 621	-116 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-183 000	-182 311	-183 000
	-183 000	-182 311	-183 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 292 000	-1 217 937	-1 279 814
RÖRELSERESULTAT	-17 000	-30 066	-58 814
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
	0	46	0
RESULTAT	-17 000	-30 020	-58 814

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se