



Årsredovisning 2020 för brf Paraden nr 4

Med förslag till stadgeändringar och
budget för 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paraden nr 4

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1978 och senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar är 2020-08-24 (R416920/20).

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARADEN 4	1978	Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg & Partners via Bostadsrätterna (51-2267) med Folksam som försäkringsgivare. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen. Fastigheten är även försäkrad mot åtgärder för att torka fukt- och vattenskador samt mot äkta hussvamp genom Anticimex Trygghetspaket, vilket dock är gällande först efter godkänd besiktning av våtutrymmen.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades senast år 2020 och som är rullande.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Badrumsstambyte	1994
Renovering av fasad	1999
Omläggning av tak	2004
Klimatstyrd värmereglering	2006
Tak-, stuprörs- och entrévärm	2007
Installation av bergvärme	2011
Avloppsstamsbyte i bottenplattan	2012
Effektivisering av värmesystemet	2012
Komplettering av tvättstugeutrustning	2013
Byte av elstigare och nyinstallation av matningar	2014
Installation av fiberbroadband i samtliga lägenheter	2015
Utbyte av ytterfönster och bågar	2016



Upprustning av gemensamhetslokal och solaltan/piskbalkong	2016
Renovering av uthyrningslägenhet	2017
Reparation av vattenskada mellan lägenheterna 1204 Och 1304	2018
Renovering av hissorg	2019

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1932 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1874 kvadratmeter, varav 1803 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 71 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätt

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
6	1	10	7

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar

- Gemensamhetslokal
- Bastu
- Tvättstuga, mangelrum och torkrum
- Sol- och piskbalkong

Medlemmar

En av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtits. Antalet medlemslägenheter är fortsatt 23.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av M&M Företagstjänst AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åke I. Sandler	Ordförande
Herman Essén	Vice ordförande
Peter Tidholm	Sekreterare
Jonas Peyerl	Ledamot
Anna Kinell Sonnenberg	Suppleant
Jacob Gold	Suppleant

Mandatperioden för Åke I. Sandler, Peter Tidholm och Jonas Peyerl löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Kumar Thirugnanam från Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB med Per Lindblom som revisorssuppleant. Reidar Wahlström har varit internrevisor.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Essén och Gunilla Roos.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Löpande underhåll har genomförts enligt plan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Besiktning av köks- och wc-stammar.
- Upprättande av förfrågningsunderlag och upphandling av stamreovering

Renovering av köks- och wc-stammar beräknas kunna göras till våren 2022.

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri och dess ekonomi är fortsatt god.

Föreningens hyresrätt har varit outhyrd sedan 1 december. Hyreskontrakt med ny hyresgäst är upprättat och gäller fr.o.m. 1 maj 2021.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	437	437	437	437	401*
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0	0
El- och bergvärmekostnad/kvm totalyta	75	90	76	69	75	67
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta	28	44	46	57	38	24
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	24	24	23	21	21

*Betalningsfri december

Intäkter per kvadratmeter	
Hyror	2533
Avgifter	437

Kostnader per kvadratmeter totalyta	
Reparationer	30
Taxebundna kostnader	149
Fastighetsskatt	18
Övriga driftskostnader	116
Avskrivningar	217
Kapitalkostnader	0

Skatter och avgifter

Hyreshus fick nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019. I samband därmed fick fastigheten taxeringsvärdet SEK 65 400 000 med delvärdena SEK 46 000 000 och SEK 19 400 000 för mark

respektive byggnad. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering, som kommer att äga rum 2022.

För hyreshus är fastighetsavgiften indexreglerad och utgår med SEK 1 377 för varje bostadslägenhet, dock med högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten är 1,0 procent av det taxerade värdet för lokaler med tillhörande tomtmark.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	146 222	-2 527 615
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-216 782
Förändring av reservfond				7 400	-7 400
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	153 622	-2 751 797

	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-216 782	19 890 832
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>		
Balanseras i ny räkning	216 782	0
Förändring av reservfond		0
Årets resultat	-34 436	-34 436
Belopp vid årets utgång	-34 436	19 856 396

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 751 797
Årets resultat	-34 436
<i>Summa</i>	-2 786 233

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	7 400
Balanseras i ny räkning	-2 793 633
<i>Summa</i>	-2 786 233

Beloppen i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkningarna med noter är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	947 185	952 911
Övriga intäkter	3	10 374	32 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		957 559	985 431
Rörelsekostnader	4		
Driftskostnader		-524 551	-728 618
Övriga kostnader		-66 552	-57 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 791	-421 608
Summa rörelsekostnader		-997 894	-1 207 856
Rörelseresultat		-40 335	-222 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	5 901	5 643
Räntekostnader		-2	-
Summa finansiella poster		5 899	5 643
Resultat efter finansiella poster		-34 436	-216 782
Resultat före skatt		-34 436	-216 782
Årets resultat		-34 436	-216 782

BALANSRÄKNING

1

2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	17 640 170	18 044 406
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 574	5 130
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 642 744</i>	<i>18 049 536</i>

Summa anläggningstillgångar

17 642 744 18 049 536

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 315	5 246
Aktuella skattefordringar		12 558	–
Övriga fordringar		3 421	3 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 822	13 544
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>48 116</i>	<i>22 401</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		2 295 454	1 984 692
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 295 454</i>	<i>1 984 692</i>

Summa omsättningstillgångar

2 343 570 2 007 093

SUMMA TILLGÅNGAR

19 986 314 20 056 629

2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och insatsemissioner		1 238 067	1 238 067
Uppskrivningsfond	8	10 014 107	10 014 107
Reservfond		11 236 833	11 236 833
Fond för yttre underhåll	9	153 622	146 222
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>22 642 629</i>	<i>22 635 229</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 751 797	-2 527 615
Årets resultat		-34 436	-216 782
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 786 233</i>	<i>-2 744 397</i>

Summa eget kapital 19 856 396 19 890 832

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		4 013	25 276
Aktuella skatteskulder		-	-13 223
Övriga skulder		8 379	25 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 526	127 865

Summa kortfristiga skulder 129 918 165 797

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 19 986 314 20 056 629

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader	66 år	1,5
Fastighetsreovering	10 år	10,0
Värmeanläggning	20 år	5,0
Ventilation	20 år	5,0
Bastu	20 år	5,0
Stambyte	20 år	5,0
Fasad	40 år	2,5
Fönster	15 år	6,7
Tak	20 år	5,0
Inventarier	10 år	10,0
Bergvärme	50 år	2,0
Fjärrvärmväxlare	20 år	5,0
Takvärme	5 år	20,0
Elstigare	30 år	3,3
Övriga standardförbättringar	20 år	5,0
Avloppsstambyte	45 år	2,2
Tvättstuga	20 år	5,0
Bredband	15 år	6,7
Gemensamhetslokal	15 år	6,7
Solaltan	20 år	5,0

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

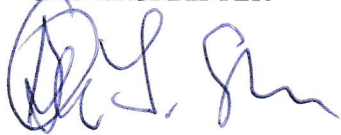
Skatter

Efterson föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar, beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2	Årsavgifter och hyror	2020	2019
	Medlemsavgifter	754 680	754 920
	Hyra uthyrningslägenhet	192 500	198 000
		947 180	952 920
Not 3	Egen not 1	2020	2019
	Pant/ Överlåtelseavgift	-2 838	-1 550
	Fakturerade gårdskostnader	-	-26 770
	Lokalhyra m m	-7 536	-4 200
		-10 374	-32 520
Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	El	140 352	168 927
	El, uthyrningslägenhet	4 041	4 640
	Fjärrvärme	52 991	82 858
	Vatten o avlopp	33 714	45 222
	Sotning	1 988	-
	Renhållning	33 061	29 677
	Fastighetsstädning	39 000	37 753
	Trädgårdsskötsel	5 796	34 516
	Grovsopor/Tidningar	14 313	15 010
	Reparationer o underhåll	38 150	56 520
	Renovering, uthyrningslägenhet	-	28 490
	Reparation läckage	4 851	-
	Gemensamma gårdskostnader	1 106	29 445
	Hisservice	10 986	11 364
	Reparation, uthyrningslägenhet	-	14 278
	Kabel-TV/Bredband	65 801	65 118
	Förbrukningsinventarier, uthyrningslägenhet	-	40
	Fastighetsskatt	34 296	33 048
	Fastighetsförsäkringspremier	39 583	43 760
	Förbrukningsmaterial	1 222	784
	Kostnader för styrelsesemöten	3 300	21 788
	Föreningsmöte	-	5 381
		524 551	728 619

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknade intäkter	2020	2019
	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	5 901	5 643
		5 901	5 643
Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 577 351	12 577 351
	Utgående anskaffningsvärden	12 577 351	12 577 351
	Ingående avskrivningar	-6 603 945	-6 184 892
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-404 236	-419 053
	Utgående avskrivningar	-7 008 181	-6 603 945
	Ingående uppskrivningar	12 071 000	12 071 000
	Utgående uppskrivningar	12 071 000	12 071 000
	Redovisat värde	17 640 170	18 044 406
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 550	25 550
	Utgående anskaffningsvärden	25 550	25 550
	Ingående avskrivningar	-20 420	-17 865
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 555	-2 555
	Utgående avskrivningar	-22 975	-20 420
	Redovisat värde	2 575	5 130
Not 8	Uppskrivningsfond	2020-12-31	2019-12-31
	Belopp vid årets ingång	10 014 107	10 014 107
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Belopp vid årets utgång	10 014 107	10 014 107
Not 9	Fond för yttre underhåll	2020-12-31	2019-12-31
	Reservering enligt stämmobeslut	153 622	146 222
		153 622	146 222

UNDERSKRIFTER



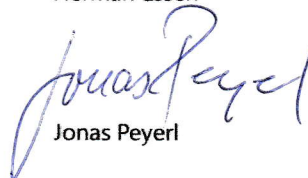
Åke Sandler



Herman Essén



Peter Tidholm



Jonas Peyrel

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/06-2021



Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor



Reidar Wahlström
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Paraden nr 4
Org.nr. 716416-5990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paraden nr 4 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paraden nr 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3/6-2021

Kumar Thiruganani

Auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR AV STADGA FÖR BRF PARADEN NR 4 (STÄMMOBESLUT NR 1)

Bakgrund: Felaktiga VA-installationer har kostat/kommer att kosta föreningen en hel del pengar. Även om vår försäkring utnyttjas så gäller en självrisk på två prisbasbelopp, vilket i år motsvaras av SEK 95 200. Därtill kommer ökad försäkringspremie och vid större mängd utnyttjande risk för utförsäkring.

Styrelsen vill motverka att fel uppstår och föreslår med anledning därav införande av en obligatorisk besiktning av certifierad besiktningsman efter ingrepp i våtutrymmen. Kostnaden för detta delas 50/50 mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen.

Kompletterande stadgeförändring av §9 föreslås såsom noterats i rött nedan.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

9 §

Bostadsrättsinnehavaren får företa vissa förändringar i lägenheten. Föreningen motsäger sig genomgripande ombyggnationer. Förändring får företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för såväl genomförbarhet som kostnader för förändring samt att vid var tid gällande normer och myndighetskrav är uppfyllda. Bostadsrättsinnehavaren garanterar, bekostar och ombesörjer att utförande av förändring sker fackmannamässigt med hög kvalitet och noggrannhet samt att grannar inte störs eller att drift och underhåll fördras för föreningen. Förändringar av VA-, gas och elledning skall utföras av certifierad hantverkare. **Vid renovering eller annan större förändring av våtutrymmen ska dessa besiktigas av en certifierad besiktningsman. Kostnaden för detta fördelas 50/50 mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen.**

Bostadsrättsinnehavare skall till styrelsen inlämna erforderlig dokumentation, eventuella bygglov, ritningar etc. för granskning innan förändringsarbetet påbörjas. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att byggtreprenören har färdigställande försäkring (t.ex. entreprenörsförsäkring) som skall uppvisas för styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren har att tillse att inga störande arbeten utföres på andra tider än mellan 08.00 och 16.00 på vardagar. Dessutom skall bostadsrättsinnehavaren tillse att minst 2 arbetsdagar i förväg informera övriga boenden genom anslag om bullriga arbeten eller om störningar av vatten-, el och driftmediaförsörjningen.

Bostadsrättsinnehavaren skall löpande se till att trapphus, hiss och entré till fastigheten hålles väl städade vad avser nedsmutsning från förändringsarbete. Efter avslutat arbete skall bostadsrättsinnehavaren bekosta en storstädning av trapphuset som berörs av ombyggnaden. Byggavfall som skall slängas får inte stå utanför porten mer än högst 5 arbetsdagar innan det fraktas bort.

Bostadsrättsinnehavaren skall ersätta föreningen för alla kostnader den kan få p.g.a. förändring (t.ex. ersättningskrav från störda grannar, extra städkostnad och myndighetskrav).

BUDGET 2021

	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018	Budget 2019	Utfall 2019	Budget 2020	Utfall 2020	Budget 2021
Intäkter												
Medlemsavgifter	716 690	754 920	692 010	734 488	754 977	754 920	754 920	754 920	754 920	754 920	754 890	754 920
Hjutor	96 741	84 857	75 887	76 257	36 331	180 000	182 000	191 000	198 000	213 000	192 500	128 000
Parti/Overlatsavgifter			1 999	1 551	1 143	0	1 587	0	1 550	0	2 838	0
Fakturerade gäldskostnader						0	52 020	0	26 770	0	0	14 228
Øvrige inntekter	162 873	6 791	2 225	5 188	7 617	0	6 368	0	4 191	2 000	7 536	5 380
Forsikringssetilbringning	0	0	0	388 010	0	0	31 086	0	0	0	0	0
Øresutjæining											5	
Summa rørelseinntekter	976 304	846 588	772 091	1 205 454	800 066	934 920	1 027 981	945 920	985 431	989 920	957 599	902 528
Kostnader												
Værmel	-243 992	-159 075	-172 086	-211 091	-235 954	-270 000	-228 671	-265 000	-251 785	-285 000	-193 343	-264 000
El-utlyringslægenhet					-1 938	-3 000	-4 548	-5 200	-4 640	-5 000	-4 041	-5 000
Vættelavlopp	-41 445	-37 016	-39 521	-44 643	-42 820	-45 000	-44 407	-47 000	-45 221	-47 000	-33 714	-47 000
Rembælling	-25 975	-17 990	-25 620	-19 887	-27 260	-29 000	-28 808	-30 500	-29 677	-32 000	-33 061	-35 000
Grossopplidningar	-8 513	-14 473	-13 943	-13 386	-13 028	-14 000	-12 426	-14 000	-15 010	-17 000	-14 313	-17 000
Fæstlissetskelslædning	-48 594	-44 078	-47 045	-44 706	-46 063	-49 000	-45 291	-49 000	-37 753	-49 000	-39 000	-49 000
Snøtjening	0	0	0	0	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000
Forsæking	-37 295	-31 211	-32 772	-29 368	-39 697	-42 000	-43 318	-50 600	-43 760	-55 000	-39 583	-56 500
Reparasjon/underhæll	-47 257	-143 053	-67 121	-123 451	* -326 327	** -245 000	*** -216 120	-100 000	-110 652	-125 000	-55 975	-340 000
Reparasjon brænd	0	0	0	-515 985								
Gemensamma gærdskostnader						0	-57 217	-20 000	-29 445	-5 000	-1 106	-15 821
Førbekningsinvennter utlyringslægenhet					-54 175	-5 000	0	-5 000	-40	-5 000	0	-5 000
Kabel-TV/bredbænd	-31 249	-25 508	-47 018	-63 532	-64 318	-67 000	-64 522	-67 000	-65 118	-67 000	-65 801	-67 000
Diverse	-20 224	-22 975	-12 091	-3 487	-20 341	-30 000	-4 180	-20 000	-34 516	-25 000	-5 796	-15 000
Førbælling	-30 000	-15 750	-37 411	-29 374	-30 685	-30 000	-49 912	-50 000	-43 544	-45 000	-52 424	-55 000
Øvrige førbællingskostnader	-126 747	-39 806	-49 925	-41 283	-26 741	-45 000	-38 152	-45 000	-42 039	-45 000	-18 650	-50 000
Fæstlissetskatt	-29 040	-29 209	-29 832	-30 432	-31 560	-32 000	-32 088	-33 050	-33 048	-35 000	-34 296	-35 000
Summa rørelsekostnader	-690 321	-580 144	-574 385	-1 170 595	-960 908	-921 000	-869 630	-816 350	-786 248	-857 000	-591 103	-1 071 321
Rørelseresultat	285 983	266 424	197 706	34 858	-160 840	13 920	158 351	129 570	199 183	112 920	366 456	-168 793
Avskrivning fæstlighet	-286 458	-326 986	-334 082	-278 605	-424 924	-425 000	-421 182	-426 000	-421 608	-426 000	-406 791	-415 000
Rørelseresultat etter avskrivningar	-475	-60 562	-136 376	-243 747	-585 764	-411 080	-262 831	-296 430	-222 425	-313 080	-40 335	-583 793
Resultat frå finansielle investeringar												
Ræntetilækker	1 672	41 563	19 652	12 286	5 920	4 800	5 112	4 800	5 643	5 550	5 901	6 000
Ræntekostnader	-65 030	-7 319	-201	-5	0	0	0	0	0	0	-2	0
Summa resultat frå finansielle investeringar	-63 358	34 244	19 651	12 281	5 920	4 800	5 112	4 800	5 643	5 550	5 900	6 000
Resultat etter finansielle poster	-63 833	-26 318	-116 725	-231 466	-579 844	-406 280	-257 719	-291 630	-216 782	-307 530	-34 436	-577 793

*Varav SEK 299 552 utgørs av renovering av utlyringslægenhet.

**Varav SEK 90 000 utgøres av reparasjon av fuktskæda

***Varav SEK 123 286 utgørs av reparasjon av fuktskæda