



Årsredovisning 2019 för brf Paraden nr 4

Med förslag till stadgeändringar och
budget för 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paraden nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

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 2019-01-07.

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 2017 och som är rullande.

Nedanstående 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 fiberbredband 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

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
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
Bertil Eklöf	Kontaktperson ekonomisk förvaltare
Jonas Peyerl	Ledamot
Anna Kinell Sonnenberg	Suppleant
Jacob Gold	Suppleant



Mandatperioden för Herman Essén, Bertil Eklöf, Anna Kinell Sonnenberg och Jacob Gold löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Monica Essén och Hanna Norman.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Löpande underhåll har genomförts enligt plan.
- Nytt säkringsskåp har installerats i elrummet.
- Uthyrningslägenheten har utrustats med säkerhetsdörr.
- Styrelsens gårdskommitté har fungerat som syssloman i enlighet med gällande servitutsavtal för gården. Bl.a. har möte med kvarterets fastighetsägare och städdag arrangerats, utemöbler och extra trädgårdarbeten beställts.
- Renovering av hissorgens insida.
- Reparationer av fasadskador (ej slutförda efter reklamation)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Byte av köks- och wc-stammar

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri och dess ekonomi är god.

Föreningens hyresrätt är uthyrd fr.o.m. 1 november 2017.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	437	437	437	401*	437
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0	0
El- och bergvärmekostnad/kvm totalyta	90	76	69	75	67	56
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta	44	46	57	38	24	29
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	23	21	21	20

*Betalningsfri december

Intäkter per kvadratmeter	
Hyrer	2605
Avgifter	437

Kostnader per kvadratmeter totalyta	
Reparationer	59
Taxebundna kostnader	185
Fastighetsskatt	18
Övriga driftskostnader	158
Avskrivningar	225
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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	138 822	-2 520 215	20 107 614
Avsättning till yttre fond				7 400	-7 400	0
Årets resultat					-216 782	-216 782
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	146 222	-2 744 397	19 890 832

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (SEK):

Ansamlad förlust	-2 527 615
Årets förlust	-216 782
	-2 744 397
Behandlas så att:	
Avsättning till yttre underhållsfond	7 400
I ny räkning överförs	-2 751 797
	-2 744 397

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		952 911	936 920
Övriga intäkter	2	32 520	91 062
		985 431	1 027 982
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader		-728 618	-793 410
Övriga kostnader		-57 630	-74 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 608	-421 182
		-1 207 856	-1 288 776
Rörelseresultat		-222 425	-260 794
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	5 643	5 112
		5 643	5 112
Resultat efter finansiella poster		-216 782	-255 682
Resultat före skatt		-216 782	-255 682
Årets resultat		-216 782	-255 683

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

18 044 406

18 463 458

Inventarier, verktyg och installationer

7

5 130

7 684

18 049 536

18 471 142

Summa anläggningstillgångar

18 049 536

18 471 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

5 246

10 447

Aktuella skattefordringar

13 223

45 995

Övriga fordringar

3 612

7 162

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 544

31 321

35 625

94 925

Kassa och bank

1 984 692

1 695 755

Summa omsättningstillgångar

2 020 317

1 790 680

SUMMA TILLGÅNGAR

20 069 853

20 261 822

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		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	146 222	138 822
		22 635 229	22 627 829
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 527 615	-2 264 532
Årets resultat		-216 782	-255 683
		-2 744 397	-2 520 215
Summa eget kapital		19 890 832	20 107 614
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 276	10 531
Övriga skulder		25 879	23 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 866	120 298
Summa kortfristiga skulder		179 021	154 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 069 853	20 261 822

Noter

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.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	66 år
Fastighetsrenovering	10 år
Värmeanläggning	20 år
Ventilation	20 år
Bastu	20 år
Stambyte	20 år
Fasad	40 år
Fönster	15 år
Tak	20 år
Inventarier	10 år
Bergvärme	50 år
Fjärrvärmeväxlare	20 år
Takvärme	5 år
Elstigare	30 år
Övriga standardförbättringar	20 år
Avloppsstambyte	45 år
Tvättstuga	20 år
Bredband	15 år
Gemensamhetslokal	15 år
Solaltan	20 år

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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en 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 1 Årsavgifter och hyror

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter och hyror		
Medlemsavgifter	754 920	754 920
Hyra uthyrningslägenhet	198 000	182 000
	952 920	936 920

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Pant/ Överlåtelseavgift	1 550	1 588
Fakturerade gårdskostnader	26 770	52 020
Lokalhyra, mm	4 200	6 368
Försäkringsersättningar	0	31 086
	32 520	91 062

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El	168 927	143 094
El, uthyrningslägenhet	4 640	4 548
Fjärrvärme	82 858	85 577
Vatten o avlopp	45 222	44 407
Sotning	0	24 087
Renhållning	29 677	28 808
Fastighetsstädning	37 753	43 225
Trädgårdsskötsel	34 516	4 180
Grovsopor/Tidningar	15 010	12 426
Reparationer o underhåll	56 520	51 309
Renovering, uthyrningslägenhet	28 490	0
Reparation läckage	0	123 286
Gemensamma gårdskostnader	29 445	57 217
Hisservice	11 364	17 438
Reparation, uthyrningslägenhet	14 278	
Kabel-TV/Bredband	65 118	64 522
Förbrukningsinventarier, uthyrningsläg	40	0
Fastighetsskatt	33 048	32 088
Fastighetsförsäkringspremier	43 760	43 318
Förbrukningsmaterial	784	100
Kostnader för styrelsemöten	21 788	13 780
Föreningsmöte	5 382	
	728 620	793 410

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	5 643	5 112
	5 643	5 112

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 680 004	24 680 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 680 004	24 680 004
Ingående avskrivningar	-6 216 546	-5 797 915
Årets avskrivningar	-419 053	-418 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 635 599	-6 216 546
Utgående redovisat värde	18 044 405	18 463 458

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 550	25 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 550	25 550
Ingående avskrivningar	-17 866	-15 314
Årets avskrivningar	-2 555	-2 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 421	-17 866
Utgående redovisat värde	5 129	7 684

Not 8 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskrivningsfond	10 014 107	10 014 107
Belopp vid årets utgång	10 014 107	10 014 107

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	146 222	138 822
	146 222	138 822

Stockholm 1 april 2020



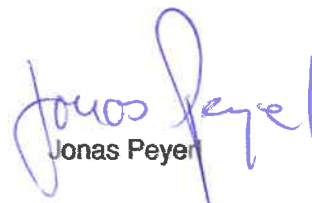
Åke Sandler



Herman Essén



Peter Tidholm



Jonas Peyer




Jakob Gold
Suppleant - ersättare för Bertil Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2020



Kumar Thiruganani
Auktoriserad revisor



Andreas Björhn
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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risken 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 5 maj 2020



Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR AV STADGAR FÖR BRF PARADEN NR 4 (STÄMMOBESLUT NR 2)

Bakgrund: För en tid sedan ändrades lagen om ekonomiska föreningar, vilken gäller också för bostadsrättsföreningar. Nedanstående ändring gör att våra stadgar kommer att stämma med gällande lagstiftning.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast ~~en månad~~ **sex veckor** före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast ~~två~~ **tre** veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst ~~en~~ **två** ~~vecka~~ **or** före föreningsstämman.

BUDGET 2019

	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Budget 2017	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018	Budget 2019	Utfall 2019	Budget 2020
Intäkter												
Medlemsavgifter	711 648	716 680	754 920	692 010	734 468	754 920	754 977	754 920	754 920	754 920	754 920	754 920
Hyror	161 376	96 741	84 857	75 857	76 257	62 331	36 331	180 000	182 000	191 000	198 000	213 000
Pant/Överlåtelseavgifter				1 999	1 551	0	1 143	0	1 587	0	1 550	0
Fakturerade gårdskostnader				2 225	5 168	0	7 617	0	6 368	0	26 770	0
Övriga intäkter	8 293	162 873	6 791	0	388 010	0	0	0	31 086	0	4 191	2 000
Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa rörelseintäkter	881 317	976 304	846 568	772 091	1 205 454	817 251	800 068	934 920	1 027 981	945 920	985 431	968 920
Kostnader												
Värme/el	-295 435	-243 992	-159 075	-172 086	-211 091	-245 000	-235 954	-270 000	-228 671	-265 000	-251 785	-285 000
El uthyrningsägenhet							-1 938	-3 000	-4 548	-5 200	-4 640	-5 000
Vatten/avlopp	-36 663	-41 445	-37 016	-39 521	-44 643	-47 000	-42 820	-45 000	-44 407	-47 000	-45 221	-47 000
Renhållning	-24 580	-25 975	-17 980	-25 620	-19 857	-27 000	-27 260	-29 000	-28 808	-30 500	-29 677	-32 000
Grovsopor/tidningar	-20 033	-8 513	-14 473	-13 943	-13 386	-14 000	-13 029	-14 000	-12 426	-14 000	-15 010	-17 000
Fastighetskösl/slätning	-70 772	-48 584	-44 078	-47 045	-44 706	-47 000	-46 063	-49 000	-45 261	-49 000	-37 753	-49 000
Snöröjning	-719	0	0	0	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000
Försäkring	-25 264	-37 295	-31 211	-32 772	-29 368	-40 000	-39 697	-42 000	-43 318	-50 600	-43 760	-55 000
Reparation/underhåll	-100 378	-47 257	-143 053	-67 121	-123 451	-350 000	* -326 327	** -245 000	** -216 120	-100 000	-110 652	-125 000
Reparation brand	0	0	0	0	-515 985							
Gemensamma gårdskostnader								0	-57 217	-20 000	-29 445	-5 000
Förbrukningsinventarier uthyrningsägenhet								-5 000	0	-5 000	-40	-5 000
Kabel-TV/bredband	-26 050	-31 249	-26 508	-47 018	-63 532	-67 000	-64 318	-67 000	-64 522	-67 000	-65 118	-67 000
Diverse	-28 271	-20 224	-22 975	-12 091	-3 487	-20 000	-20 341	-30 000	-4 180	-20 000	-34 516	-25 000
Förvaltning	-30 000	-30 000	-15 750	-37 411	-29 374	-30 000	-30 685	-30 000	-49 912	-50 000	-43 544	-45 000
Övriga förvaltningskostnader	-78 106	-126 747	-39 806	-49 925	-41 283	-55 000	-26 741	-45 000	-38 152	-45 000	-42 039	-46 000
Fastighetsskatt	-33 420	-29 040	-29 209	-29 832	-30 432	-31 000	-31 560	-32 000	-32 088	-33 050	-33 048	-35 000
Summa rörelsekostnader	-769 691	-690 321	-580 144	-574 385	-1 170 595	-988 000	-960 908	-921 000	-869 630	-816 350	-796 248	-857 000
Rörelseresultat	111 626	285 983	266 424	197 706	34 858	-170 749	-160 840	13 920	158 351	129 570	199 183	112 920
Avskrivning fastighet	-301 278	-286 458	-326 986	-334 082	-278 605	-275 000	-424 924	-425 000	-421 182	-426 000	-421 608	-426 000
Rörelseresultat efter avskrivningar	-189 652	-475	-60 562	-136 376	-243 747	-445 749	-585 764	-411 080	-262 831	-296 430	-222 425	-313 080
Resultat från finansiella investeringar												
Räntelätkter	4 651	1 672	41 563	19 852	12 266	8 000	5 920	4 800	5 112	4 800	5 643	5 550
Räntekostnader	-75 949	-65 030	-7 319	-201	-5	0	0	0	0	0	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-71 298	-63 358	34 244	19 651	12 261	8 000	5 920	4 800	5 112	4 800	5 643	5 550
Resultat efter finansiella poster	-260 950	-63 833	-26 318	-116 725	-231 486	-437 749	-579 844	-406 280	-257 719	-291 630	-216 782	-307 530

*Varav SEK 259 552 avser renovering av uthyrnings**Varav SEK 90 000 avser reparation av fuktiskada