

Årsredovisning

Brf Paris 11, 12, 13

716416-5925

Styrelsen för Brf Paris 11, 12, 13 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13 - 14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1978-10-09

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Paris 11 12 13 på adressen Bellmansgatan 19-23 i Stockholm. Föreningen har 54 bostadsrätter om total 3 584 kvm.

FÖRSÄKRING

Föreningen är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fram till stämman den 2025-05-13 bestod styrelsen av:

Anja Elisabeth Hildén, Styrelseordförande

Ebba Ljungdahl, Kassör

Jan Hansson, Styrelseledamot

William Löthman, Styrelseledamot

Andreas Öhlund, Styrelseledamot

Jonas Nilsson, Suppleant

David Kylén, Suppleant

Efter stämman den 2025-05-13 bestod styrelsen av:

Jonas Nilsson, Styrelseordförande

Sara Rydberg, Kassör

Ebba Ljungdahl, Styrelseledamot

Andreas Öhlund, Styrelseledamot

Niklas Lönnqvist, Styrelseledamot

Niklas Svensson, Styrelseledamot

David Kylén, Suppleant

REVISORER

Beatrice Fejde på Sonora valdes om till extern revisor. Som internrevisor valdes Fidelia Hjelte Ternborg och till revisorssuppleant valdes Mats Steijner.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning ECA Redovisning och förvaltning AB

Underhåll av avloppsledningar Avloppsteknik

Fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt arbetet med att hantera problem med låga temperaturer i vårt VVC-system. STAD-ventiler har installerats. Vi har även jobbat vidare med att få det vattenburna värmesystem att fungera tillfredsställande.

Styrelsen har under året påbörjat ett arbete med en översyn av föreningens avfallshantering, inför att nya krav införs 2027. Styrelsen har också erhållit en rapport från genomförd energirådgivning, en plan för fortsatt arbete kommer att utarbetas under 2026.

Under året föll delar av fasaden på 19 (gårdshusets baksida) ner och styrelsen har förberett ett underhållsarbete, som kommer att genomföras under 2026. I samband med denna incident påbörjade styrelsen ett arbete med en översyn av föreningens underhållsplan, för att skapa ett bättre underlag för styrelsens långsiktiga ekonomiska planeringsarbete. Detta arbete ska synkroniseras med att det införs nya redovisningsregler (K3).

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes under våren 2025.

Under året har styrelsen också blivit tvungen att fatta beslut angående almen på 23:ans gård, en arborist anlätades för att ta ner trädet.

Föreningens medlemmar har samlats vid tre tillfällen (vår- och höststädning och glögg på gården) under 2025, bortsett från årsmötet.

Avgifterna höjdes med 10% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande under året var 10 och avgående medlemmar var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 500	2 190	1 948	1 968
Resultat efter finansiella poster	-423	-498	-566	-480
Soliditet %	36	37	38	72
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	277	207	158	273
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 578	3 602	3 625	859
Sparande (kr) per kvadratmeter	23	2		
Räntekänslighet %	5	6	7	1,72
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	659	580	518	497

Boyta 3 584 m2

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Av föreningens förlust (423 210) består 505 799 av avskrivningar vilket inte påverkar föreningens likviditet. Man har också amorterat på lånen med 85 000 kr för att på sikt minska räntekostnaderna. Från 1 april 2026 höjdes avgifterna med 10% för att fortsätta möta kostnader och underhåll av fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Balkongfon- d/Kapitaltill- skott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	5 916 220	405 994	4 280 156	2 118 257	-3 950 713
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-498 434
Förändring av underhållsfond				487 419	-487 419
Förändring balkongfond			13 860		
Avskrivning av uppskriven tillgång		-17 994			17 994
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	5 916 220	388 000	4 294 016	2 605 676	-4 918 572

	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-498 434
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	498 434
Förändring av underhållsfond	
Förändring balkongfond	
Avskrivning av uppskriven tillgång	
Årets resultat	-423 210
Belopp vid årets utgång	-423 210

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 918 572
Årets resultat	-423 210
<i>Summa</i>	<i>-5 341 782</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond (0,3% av taxeringsvärdet enl stadgarna)	477 381
Balanseras i ny räkning	-5 819 163
<i>Summa</i>	<i>-5 341 782</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 500 085	2 189 621
Övriga rörelseintäkter	3	36 128	34 660
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 536 213	2 224 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 460 821	-1 304 163
Fastighetsskötsel	7	-307 800	-124 134
Övriga externa kostnader	8	-175 787	-161 829
Personalkostnader	9	-147 130	-65 185
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-505 799	-505 799
Summa rörelsekostnader		-2 597 337	-2 161 110
Rörelseresultat		-61 124	63 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-362 170	-561 616
Summa finansiella poster		-362 086	-561 605
Resultat efter finansiella poster		-423 210	-498 434
Resultat före skatt		-423 210	-498 434
Årets resultat		-423 210	-498 434

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	20 255 378	20 761 177
Inventarier, verktyg och installationer		89 373	89 373
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		91 502	91 502
Summa materiella anläggningstillgångar		20 436 253	20 942 052
Summa anläggningstillgångar		20 436 253	20 942 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		436 571	415 915
Övriga fordringar		3 488	4 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 307	124 083
Summa kortfristiga fordringar		558 366	544 059
Kassa och bank			
Kassa och bank		780 376	775 834
Summa kassa och bank		780 376	775 834
Summa omsättningstillgångar		1 338 742	1 319 893
SUMMA TILLGÅNGAR		21 774 995	22 261 945

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 916 220	5 916 220
Uppskrivningsfond		388 000	405 994
Balkongfond		4 294 016	4 280 156
Fond för yttre underhåll		2 605 676	2 118 257
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 203 912</i>	<i>12 720 627</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 918 572	-3 950 713
Årets resultat		-423 210	-498 434
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 341 782</i>	<i>-4 449 147</i>
Summa eget kapital		7 862 130	8 271 480
Avsättningar			
Övriga avsättningar		30 336	30 336
Summa avsättningar		30 336	30 336
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 912 500	3 005 896
Summa långfristiga skulder		4 912 500	3 005 896
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 912 042	9 903 750
Förskott från kunder		6 351	219
Leverantörsskulder		184 562	190 175
Skatteskulder		7 397	8 048
Övriga skulder		16 126	16 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	843 551	835 915
Summa kortfristiga skulder		8 970 029	10 954 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 774 995	22 261 945

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-61 124	63 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	505 799	505 799
Erlagd ränta	-362 086	-561 605
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>82 589</i>	<i>7 365</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-14 307	35 764
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	7 504	-17 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 786	25 397
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-91 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-91 502
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-85 104	-85 104
Avsättning balkongfond	14 740	12 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 364	-72 124
Årets kassaflöde	5 422	-138 229
Likvida medel vid årets början	774 954	913 183
Likvida medel vid årets slut	780 376	774 954

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	2 363 222	2 079 383
	Förråd	117 711	90 617
	Balkongavgift	0	–
	Panter och överlåtelser	14 353	10 621
	Bastuklubben	4 800	9 000
	Summa	2 500 086	2 189 621

Not 3	Övriga intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Vidarefakturerering sopor	14 146	34 660
	Övriga intäkter	21 981	–
	Summa	36 127	34 660

Not 4	Reparationer	2025-12-31	2024-12-31
	Dörrar lås/porttele	4 265	2 875
	Reparationer	6 892	54 169
	Tvättstuga	18 472	178
	Trapphus/port	–	4 200
	Summa	29 629	61 422

Not 5	Taxebundna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsel	116 008	123 906
	Fjärrvärme	637 185	399 770
	Vatten	240 190	218 677
	Sopphantering	75 247	122 004
	Summa	1 068 630	864 357

Not 6	Övriga driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Bredband	70 264	91 617
	Kabel-TV	27 892	34 629
	Fastighetsförsäkring	162 317	156 104
	Fastighetsavgift	102 089	96 034
	Summa	362 562	378 384

Not 7	Fastighetsskötsel	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsskötsel	–	539
	Mattservice	37 449	37 089
	Trädgårdsarbete	31 413	4 184
	Övriga köpta tjänster	195 921	64 064
	Övriga reparationer	31 913	7 758
	Städning	11 104	10 500
	Summa	307 800	124 134

Not 8	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Ekonomisk förvaltning	85 312	81 252
	Bankkostnader	5 946	4 563
	Revisionsarvoden	34 875	37 246
	Övriga förvaltningskostnader	29 829	20 188
	Brandskydd	19 825	18 580
	Summa	175 787	161 829

Not 9	Personal och arvoden	2025-12-31	2024-12-31
	Styrelsearvoden	114 596	52 498
	Sociala avgifter	32 534	12 687
	Summa	147 130	65 185

Not 10	Räntekostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Räntekostnader för fastighetslån	362 119	561 600
	Övriga räntekostnader	51	–
	Summa	362 170	561 600

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 334 151	27 334 151
	Utgående anskaffningsvärden	27 334 151	27 334 151
	Ingående avskrivningar	-6 572 974	-6 067 175
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-505 799	-505 799
	Utgående avskrivningar	-7 078 773	-6 572 974
	Redovisat värde	20 255 378	20 761 177

Not 12	Förutbetalda kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Bredband	15 380	17 539
	Kabel-TV	7 286	7 458
	Ekonomisk förvaltning	21 328	21 328
	Försäkring	65 562	60 677
	Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	8 750	8 750
	Summa	118 306	115 752

Not 13	Fastighetslån
--------	---------------

Lån som ska ränteändras inom 12 månader räknas som kortfristig skuld även om lånet förlängs.

Kolumn 1	Ränta	Ränteändring	Per 251231	Per 241231
Nordea lån 3975 83 21816	2,68%	2027-04-21	4 912 500	4 947 500
Nordea lån 3975 83 60043	2,42%	2026-07-16	4 921 250	4 956 259
Nordea lån 3975 83 65593	2,83%	2026-10-21	2 990 792	3 005 896
Summa lån			12 824 542	12 909 646
Varav kortfristig del			7 912 042	9 903 750

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda intäkter	636 076	619 149
	Fastighetsel	7 031	9 346
	Fjärrvärme	79 545	61 464
	Vatten	40 131	36 474
	Sophantering	15 719	13 885
	Räntor	65 049	95 507
	Summa	843 551	835 825

Not 15	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 013 000	13 013 000
	Summa ställda säkerheter	13 013 000	13 013 000

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Under 2026 kommer alla föreningar att gå över till regelverket K3, komponentavskrivningar. Det innebär att man delar in fastigheten i olika komponenter och gör avskrivningar för respektive komponents livslängd. Det kan i sin tur innebära att föreningen får högre avskrivningar än idag, detta påverkar då resultatet men inte likviditeten.

Avgiftshöjning med 10% har skett i april 2026.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-04

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Jonas Nilsson	Andreas Öhlund
Ebba Ljungdahl	Niklas Svensson
Niklas Lönnqvist	Sara Rydberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Fidelia Hjalte Terneborg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 18:40

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén • 04.05.2026 09:38

DOCUMENT ID:

SyGJTpr0-g

ENVELOPE ID:

BkWyT6r0We-SyGJTpr0-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Paris 11, 12, 13 20250101-2025123

1.pdf

14 pages

SHA-512:

25d4c8aad5bccb3ec8e3ff12bf0152091d6d40c742c87f3

4dc206a2705d399c11afbfebedc7b38f8a0e6b9c3b3cab

4d5bd0efb530654ec3e489ec3e88a5eac9b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jakob Andreas Öhlund info@andreasohlund.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:31 04.05.2026 10:08	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
2. Ebba Margareta Elisabeth Ljungdahl ebba.ljungdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:33 04.05.2026 18:33	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
3. Mats Anders Jonas Nilsson skorde1974@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:40 04.05.2026 18:38	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
4. NIKLAS SVENSSON niklas@nitel.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:57 05.05.2026 10:42	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
5. NIKLAS LÖNNQVIST lonnqvist.niklas@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:05 05.05.2026 11:03	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
6. Sara Tora Cecilia Rydberg saratrydberg@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:58 05.05.2026 16:57	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
7. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:06 06.05.2026 14:01	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
8. FIDELIA HJÄLTE TERNEBORG fidelia.hjelte@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:40 06.05.2026 18:39	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed