



ÅRSREDOVISNING

Brf Paris 1880

Org nr 769600-2331

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paris 1880 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugofemte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.
Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1994-04-14.
Den ekonomiska planen upprättades 2001-04-05 och registrerades 2001-04-27.
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-08-12.

Den 1 juni 2001 övertog föreningen tomträtten till fastigheten Astraea 9, Stockholm.
Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatutveckling och föreningens ekonomi

Rörelseresultatet för föreningen uppgick till 219 423 kr (147 637) och årets resultat till 167 611 kr (-282 418).

Rörelseintäkterna uppgick till 2 196 194 kr (1 857 475). Ökningen förklaras av högre avgifter samt ökade hyresintäkter från externa hyresgäster samt av momsåtervinning från Skatteverket om 227 033 kr.

Rörelsekostnaderna uppgick till 1 749 738 kr (1 708 838). Högre kostnader för löpande underhåll och tomträttsavgäld kunde delvis kompenseras av lägre underhållskostnader. De finansiella kostnaderna minskade markant och uppgick till -287 283 kr (-431 623), som en följd av lägre räntesatser på föreningens lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 287 031 kr (-72 988).

Underhåll och investeringar

Hissarna har reparerats under 2025 för att åtgärda oljud samt byta ut delar som inte omfattades av den mer genomgripande reoveringen av hissarna som genomfördes 2022.

En ny fastighetsförvaltare har kontrakterats under 2025, Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Under 2024 genomfördes stamspolning samt en genomgång av stammarna. Stammarna bedömdes generellt vara i gott skick och partiella stamförbättringar har genomförts och kommer även fortsättningsvis att genomföras successivt i samband med enskilda lägenhetsreoveringar.

Styrelsen förberedde och lämnade in en ansökan 2025 om att omvandla den nuvarande lokalen för den gemensamma tvättstugan till en lägenhet som därefter kan säljas. Det initiala förslaget fick inte godkännande och under 2026 kommer styrelsen att utarbeta alternativa förslag. Styrelsen bedömer att det finns stor potential att nyttja de omfattande gemensamma utrymmena för att få in medel till föreningen.

Övrigt

Två gemensamma städdagar har genomförts.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst två suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-06-10.

Jim Ramel Kjellgren	ordförande
Andreas Koch	kassör
Marcus Lager	ledamot
Per Kessling	ledamot
Sakia Ruiz	ledamot
Anders Allebeck	ledamot
Alexandra Arneson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Robert Arneson.

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Astraea 9 med adress Upplandsgatan 24 A och B, Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1885, innehåller 19 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 644 m² med nedan fördelning.

Bostad	2 R o k	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	5	13	1	19
S:a yta	290	1 230	124	1 644

Dessutom innehåller byggnaderna 2 st lokaler om ca 262 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 89 975 000 kr (föregående år 91 944 000 kr) fördelat enligt nedan.

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	29 000	3 873	32 873
Mark	54 000	3 102	57 102
Summor	83 000	6 975	89 975

Tomträttsavtal

Astraea 9

Aktuell avgäldsperiod löper till 2034-12-31.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 218 tkr (föreg år ca 188 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 0 tkr (föreg år ca 113 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Per bokslutsdagen pågående investeringar uppgår till 47 500 kr avseende konvertering av lokal till bostad.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2020-2069.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har fr o m oktober månad ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Fastighetsstädning har fr o m november månad ombesörjts av VardagsPartner AB.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften.

Fastigheten är ansluten till Bahnhof bredband. Bredbandstjänsten 1 000 MB/s ingår i årsavgiften.

Gårdsskötsel har ombesörjts av föreningens gårdsgrupp.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 9 862 000 kr (föreg år 9 862 000 kr).

Uttagna och ställda panter 9 862 000 kr. Inga eventalförpliktelser.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 227 033 kr.

Föreningens e-post är brfparis1880@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 19 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar i föreningen, har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Medlemsinformation	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30	30

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 955 832	1 840 280	1 701 111	1 574 500
Resultat efter finansiella poster	167 611	- 282 418	66 945	- 967 998
Balansomslutning	29 873 055	29 864 868	30 227 612	30 045 871
Kassa och bank	1 166 758	879 727	1 100 215	780 411
Soliditet (%)	66	65	65	65
Skuldkvot	5,0	5,3	4,9	6,2
Skuldsättning kr/m ² (BR)	5 999	5 999	5 999	5 999
Skuldsättning kr/m ² (tot)	5 174	5 174	5 174	5 174
Belåningsgrad (%)	11	11	11	11
Räntekänslighet (%)	9	10	10	11
Årsavgift kr/m ² (BR)/m ² /år	694	631	573	546
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	58	56	47	56
Energikostnad kr/m ² (tot)	230	239	233	217
Sparande kr/m ² (tot)	88	38	223	- 74

Årsavgiften har höjts med 5% från 2023-01-01

Årsavgiften har höjts med 10% från 2024-01-01

Årsavgiften har höjts med 10% från 2025-01-01

Föreningen genomförde inga höjningar av årsavgiften under de tio år som föregick 2022. De höjningar som har genomförts under de senaste åren har varit nödvändiga för att säkerställa en långsiktig ekonomisk balans samt för att hantera ökade kostnader till följd av omvärldsläget, bland annat avseende drift, finansiering och fastigheten.

Det bör samtidigt framhållas att resultatet före avskrivningar är positivt. Avskrivningar är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens likviditet, eftersom de inte innebär något faktiskt utflöde av likvida medel.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 863 248	937 679	-5 111 695	-282 418	19 406 814
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		275 832	-275 832		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-113 754	113 754		
Balanseras i ny räkning			-282 418	282 418	
Årets resultat				167 611	167 611
Belopp vid årets utgång	23 863 248	1 099 757	-5 556 191	167 611	19 574 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 556 191
Årets resultat	167 611
Summa	- 5 388 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxvärde)	269 925
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 5 658 505
Summa	- 5 388 580

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 955 832	1 840 280
Övriga rörelseintäkter	2	<u>240 362</u>	<u>17 195</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 196 194	1 857 475
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 439 254	- 1 271 676
Underhållskostnader	4	0	- 113 754
Övriga externa kostnader	5	- 83 929	- 83 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 226 555</u>	<u>- 240 178</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 749 738	- 1 708 838
<i>Rörelseresultat</i>		446 456	148 637
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 438	568
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 287 283</u>	<u>- 431 623</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 278 845	- 431 055
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		167 611	- 282 418
Årets resultat		167 611	- 282 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	28 409 513	28 636 068
Pågående nyanläggningar		<u>47 500</u>	<u>47 500</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 457 013	28 683 568
Summa anläggningstillgångar		28 457 013	28 683 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	100 000
Övriga fordringar		43 186	8 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>206 098</u>	<u>193 377</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		249 284	301 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>1 166 758</u>	<u>879 727</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 166 758	879 727
Summa omsättningstillgångar		1 416 042	1 181 300
SUMMA TILLGÅNGAR		29 873 055	29 864 868

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 863 248	23 863 248
Fond för yttre underhåll		<u>1 099 757</u>	<u>937 679</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 963 005	24 800 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 556 191	- 5 111 695
Årets resultat		<u>167 611</u>	<u>- 282 418</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 5 388 580	- 5 394 113
SUMMA EGET KAPITAL		19 574 425	19 406 814
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	9	<u>85 000</u>	<u>185 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		85 000	185 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	9 862 000	9 862 000
Leverantörsskulder		51 772	91 898
Skatteskulder	11	2 054	7 043
Övriga skulder		35 322	45 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>262 482</u>	<u>267 083</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 213 630	10 273 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 873 055	29 864 868

Kassaflödesanalys

2025**2024**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	446 456	148 637
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>226 555</u>	<u>240 178</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	673 011	388 815

Erhållen ränta och utdelning	8 438	568
Erlagd ränta	- 287 283	- 431 623
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	394 166	- 42 240

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	52 289	- 50 422
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 59 424</u>	<u>19 674</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 7 135	- 30 748

Kassaflöde från den löpande verksamheten	387 031	- 72 988
--	---------	----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 47 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 47 500

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	387 031	- 120 488
---	---------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 100 000</u>	<u>- 100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 100 000	- 100 000

Årets kassaflöde	287 031	- 220 488
-------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>879 727</u>	<u>1 100 215</u>
Likvida medel vid årets slut	1 166 758	879 727

Varav kassa och bank	1 166 758	879 727
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 269 925 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas (om ej annat anges):

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring, entré och port	ca 30 år 21 000 kr/år
Fastighetsförbättring, fönstermålning	ca 20 år 15 000 kr/år
Fastighetsförbättring 2012, undercentral	20 år
Fastighetsförbättring 2022, hissar	25 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 140 468	1 036 788
Hysesintäkter lokaler	815 364	803 492
Summa	1 955 832	1 840 280

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten, grundutbud kabel-tv samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	11 859	11 587
Överlåtelseavgifter	1 470	5 608
Återbetalning moms	227 033	0
Summa	240 362	17 195

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 227 033 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetskötsel och städning	20 613	77 840
Hisstillsyn	11 361	11 217
Gårdskostnader	48 799	30 704
Tomträttsavgäld	456 300	269 100
Elavgifter	69 777	66 779
Fjärrvärme	274 094	298 826
Vatten	93 876	89 866
Renhållning hushållssopor	30 669	28 575
Löpande reparationer fastigheten	201 598	135 709
Reparationer hiss	17 120	52 205
Övriga fastighetskostnader	22 773	21 773
Fastighetsavgift/-skatt	102 506	100 410
Fastighetsförsäkring	50 484	47 512
Kabel-TV och bredband	39 284	41 160
Summa	1 439 254	1 271 676

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Högtrycksspolning	0	82 254
Partiellt VA-stambyte	0	31 500
Summa	0	113 754

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	48 275	49 625
Revision	20 934	20 750
Övriga förvaltningskostnader	11 147	8 941
Bankavgifter	3 573	3 914
Summa	83 929	83 230

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 744 057	31 744 057
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	31 744 057	31 744 057
Ingående avskrivningar	- 3 107 989	- 2 881 434
Årets avskrivningar	- 226 555	- 226 555
Utgående avskrivningar	- 3 334 544	- 3 107 989
Redovisat värde	28 409 513	28 636 068

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	32 873 000	28 701 000
Mark	57 102 000	63 243 000
Summa	89 975 000	91 944 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Motum, hisstillsyn per jun	2 938	2 937
Bahnhof, bredband per jan	2 749	2 913
Tele2, kabel-TV per mars	1 501	1 576
Tomträttsavgäld per mars	126 250	114 075
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 170	4 630
Utgående moms hyror kv 1	51 390	50 961
Fastighetsförsäkring per april	17 100	16 285
Summa	206 098	193 377

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 152 533	865 636
Swedbank penningmarknadskonto	14 225	14 091
Summa	1 166 758	879 727

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Inbet deposition 6340 Key Leader man, inbet -23	85 000	85 000
Fakturerad deposition 6341 Q Pantbank	0	100 000
Summa	85 000	185 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31	
Swedbank Hyp.	2,423	2026-03-28	90 d	0	2 954 000	2 954 000
Swedbank Hyp.	2,423	2026-03-28	90 d	0	2 954 000	2 954 000
Swedbank Hyp.	2,423	2026-03-28	90 d	0	3 954 000	3 954 000
Summa			0	9 862 000	9 862 000	
varav långfristig del				0	0	
varav kortfristig del				9 862 000	9 862 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	11%	11%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 999	5 999

Not 11 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	99 631
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	100 410
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	102 506	0
Inbetald preliminärskatt	- 100 452	- 192 998
Summa	2 054	7 043

**Not 12 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	35 506	38 197
Upplupen kostnad el	6 031	6 760
Upplupen kostnad hissrep.	2 094	0
Upplupen kostnad vatten o. sophämtning	23 243	22 130
Upplupen ränta	1 992	0
Förutbetalda avgifter och hyror	173 616	181 996
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	18 000
Summa	262 482	267 083

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	9 862 000	9 862 000
Summa ställda säkerheter	9 862 000	9 862 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09.

Stockholm enligt min digitala underkrift

Jim Ramel Kjellgren, ordförande

Andreas Koch

Marcus Lager

Per Kessling

Sakia Ruiz

Anders Allebeck

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paris 1880

Org.nr 769600-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paris 1880 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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

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 revisionsred 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 Paris 1880 för räkenskapsåret 2025 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 revisionsred 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 revisionsred 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 dag som framgår av digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor