

# Årsredovisning

för

## Brf. Pärnet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf. Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Gunnar Tingström Barbro Henning Thomas Olofsson Madeleine Jönsson
-----------	--

Suppleanter	Agnes Wennerström Jansson
-------------	---------------------------

#### Revisorer

Ordinarie	Per Filipsson
Suppleant	Lars-Åke Johansson

#### Information om verksamheten

Föreningens fastighet, Piperska Muren 3 bebyggdes 1926/27. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 bostadsrättslägenheter och 4 hyreslokaler. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som äger sin mark.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök, kokvrå eller kokskåp

2 st 2 rum och kök eller kokvrå

14 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total läghetsyta 2216,5 kvm.

Total lokalyta 314 kvm.

### **Taxeringsvärde**

Markvärde	72.192.000 kr
Byggnadsvärde	31.270.000 kr
<b>TOTALT</b>	<b>103.462.000 kr</b>

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden och en stämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av All in Accounting Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av Cemi förvaltning AB.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

### **Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning**

Föreningen har en underhållsplan. Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 169.734 kr (fg. år 1.702.317 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: färdigställt upprustningen av föreningens innergård 88.542 kr, undercentralen och värme 34.553 kr, spolning av brunnen på gården 12.188 kr, WC i källaren 8.763 kr, lås 7.058 kr, takarbete 6.875 kr, el 5.205 kr, glas i entén 4.925 kr och övrigt underhåll 1.625 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 20.427 kr (fg. år 29.745 kr).

Större reparationer och underhåll de senaste åren:

År 2018

Målning av plåttak 210.106 kr, värme till vindslägenheterna 118.460 kr, stamrensning 54.375 kr.

År 2019

Byte av kallvattenrör för tappvatten i källaren 422.714 kr, ventilationsarbete gällande radon 68.185 kr.

År 2020

Radonsanering 366.550 kr, byte av fettavskiljare till restaurangen 95.500 kr, energideklaration 11.863 kr

År 2021

Fasad & fönsterrenovering 4.150.141 kr, fasad & skyltbelysning 196.243 kr, stamm spolning 17.443 kr.

År 2022

Upprustning av föreningens innergård 1.599.563 kr.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna kommer att höjas med 5 % från den 1/7-2024. Årsavgifterna har varit oförändrade under år 2023, de höjdes senast med 5 % den 1 juli 2022.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har slutfört sin upprustning av fastighetens innergård. Det har också gjorts en amortering av föreningens lån med 800 000 kronor.

## Medlemsinformation

Under 2022 byggde föreningen om gården, vissa arbeten återstod och har slutförts 2023.

En översyn av hyresgästernas hyror har gjorts. Restaurangens hyra har omförhandlats, vilket innebär en hyreshöjning om ca 19 % fr.o.m. 1 nov 2023. Övriga hyresgästers hyror har indexuppräknats med 6,5% från 1 januari 2024.

Övergivna cyklar har rensats ut. Föreningen har vid några tillfällen drabbats av översvämningar i källaren. Styrelsen har fattat beslut om att installera backventil och pumpstation för att komma tillrätta med problemet. Arbetet kommer att utföras under våren 2024.

Telefonbutikens lokal har överlåtits till ett mindre kafé: Café Stifanos.

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och 2023 gav ett överskott. Styrelsen har dock beslutat att höja avgifterna med 5% från 1 juli 2024. Bakgrunden till höjningen är bland annat att räntekostnaderna har stigit, fjärrvärmeavgifterna har höjts med 12% och att installationerna för att förhindra översvämningar beräknas kosta ca 250 000 kr. Trots kostnadshöjningarna har höjningen av föreningens avgifter kunnat begränsas. Föreningens lån har en god spridning av löptider för att inte påverka ekonomin allt för mycket över tid. Hyreshöjningarna, på totalt dryga 30% på två år, har också stärkt föreningens intäkter.

Under perioden har styrelsen godkänt två överlåtelser, föregående år var det en överlåtelse. Föreningen har 40 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 005	1 895	1 751	1 762
Resultat efter finansiella poster	368	-1 263	-4 393	-109
Soliditet (%)	19	16	25	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	529	516	503	491
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 754	4 070	3 596	2 008
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 286	4 647	4 106	2 293
Sparande per kvm (kr/kvm)	233	188	77	157
Räntekänslighet (%)	8	9	8	5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	60	63	61
Renhållning per kvm bostadsyta(kr/kvm)	35	24	24	19
Vatten per kvm bostadsyta (kr/kvm)	44	32	31	29
El per kvm bostadsyta (kr/kvm)	19	28	24	11
Värme per kvm bostadsyta (kr/kvm)	214	188	193	167

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 092 896	-5 795 540	325 032	-3 937 582	-1 263 173	<b>-9 578 367</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 263 173	1 263 173	<b>0</b>
Årets resultat					367 957	<b>367 957</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 092 896</b>	<b>-5 795 540</b>	<b>325 032</b>	<b>-5 200 755</b>	<b>367 957</b>	<b>-9 210 410</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 200 755
årets vinst	367 957
	<b>-4 832 798</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	310 386
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-160 000
i ny räkning överföres	-4 983 184
	<b>-4 832 798</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 004 898	1 895 084
Övriga rörelseintäkter		17 265	11 432
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 022 163</b>	<b>1 906 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3, 4		
Fastighetsomkostnader		-1 302 846	-2 767 435
Övriga externa kostnader	3	-92 287	-145 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-132 222	-140 222
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 527 355</b>	<b>-3 053 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>494 808</b>	<b>-1 147 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 977	3 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-154 828	-120 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126 851</b>	<b>-116 087</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>367 957</b>	<b>-1 263 173</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>367 957</b>	<b>-1 263 173</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>367 957</b>	<b>-1 263 173</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Servitut	5	634 396	641 445
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>634 396</b>	<b>641 445</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 864 979	9 882 291
Investeringar byggnad	7	526 294	628 507
Inventarier	8	22 594	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 413 867</b>	<b>10 510 798</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 048 263</b>	<b>11 152 243</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	31 330	30 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 352	72 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 682</b>	<b>102 901</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 373 776	1 616 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 373 776</b>	<b>1 616 738</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 475 458</b>	<b>1 719 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 523 721</b>	<b>12 871 882</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Uppskrivningsfond		5 795 540	5 795 540
Yttre reparationsfond	11	325 032	325 032
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 213 468</b>	<b>7 213 468</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 200 755	-3 937 582
Årets resultat		367 957	-1 263 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 832 798</b>	<b>-5 200 755</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 380 670</b>	<b>2 012 713</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	12	9 500 000	10 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 500 000</b>	<b>10 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	13		
		95 145	84 703
Skatteskulder		6 262	4 302
Övriga skulder	14	117 604	51 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	424 040	418 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>643 051</b>	<b>559 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 523 721</b>	<b>12 871 882</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		367 957	-1 263 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		132 222	140 222
Förändring skatt		-631	-6 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>499 548</b>	<b>-1 129 067</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 851	-3 196
Förändring av leverantörsskulder		10 442	-69 027
Förändring av kortfristiga skulder		73 439	43 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>585 280</b>	<b>-1 158 231</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-28 242	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-28 242</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån/amortering		-800 000	1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-800 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-242 962</b>	<b>41 769</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 616 738	1 574 969
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 373 776</b>	<b>1 616 738</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5%/200 år
Markanläggningar	1%/100 år
Investering Byggnad	5%/20 år
Inventarier	20%/5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 171 531	1 143 638
Hyror lokaler	781 640	698 625
Värmeintäkter	51 727	52 820
	<b>2 004 898</b>	<b>1 895 083</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv & bredband.

### Not 3 Fastighetsomkostnader

	2023	2022
Städning	88 438	64 636
Kabel-TV	103 426	117 411
Värme	475 017	416 900
El	41 296	61 623
Vatten och avlopp	96 464	71 312
Övrig sophämtning	24 892	10 437
Sophämtning	52 818	42 619
Snöröjning	13 363	16 663
Reparationer och underhåll	81 192	102 754
Fastighetsskatt	109 112	107 152
Fastighetsförsäkring	50 184	47 410
Fastighetsskötsel fast arvode	50 054	46 901
Fastighetsskötsel löpande	20 427	29 745
Hiss	6 007	24 937
Förbrukningsinventarier	0	5 963
Förbrukningsmaterial	1 614	1 409
Gården	88 542	1 599 563
	<b>1 302 846</b>	<b>2 767 435</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial och porto	375	1 907
Redovisningstjänster	52 498	47 958
Kostnader styrelse	9 549	11 970
Kostnader stämma & städdag	9 266	9 746
Övriga förvaltningskostnader	14 869	15 763
Föreningsavgift	5 730	5 162
Konsultarvoden	0	53 439
	<b>92 287</b>	<b>145 945</b>

#### Not 5 Servitut

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>704 886</b>	<b>704 886</b>
Ingående avskrivningar	-63 441	-56 392
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 490</b>	<b>-63 441</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>634 396</b>	<b>641 445</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	10 462 487	10 462 487
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 462 487</b>	<b>10 462 487</b>
Ingående avskrivningar	-580 196	-562 884
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-597 508</b>	<b>-580 196</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 864 979</b>	<b>9 882 291</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 270 000	31 270 000
Taxeringsvärden mark	79 192 000	72 192 000
	<b>110 462 000</b>	<b>103 462 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 048 263	4 152 243
Bokfört värde mark	7 000 000	7 000 000
	<b>11 048 263</b>	<b>11 152 243</b>

### Not 7 Investeringar i byggnad

	2023	2022
Fönsterrenovering, springventiler och målning år 2009	1 049 235	1 049 235
Dörrar, automatiska dörröppnare / stängare år 2009	383 595	383 595
Dekorationsmålning i trapphus år 2009	306 987	306 987
Nya brevlådor, skyltar och täckplåt år 2010	218 370	218 370
Ny arbetsplattform på taket & ny avluftningsanordning 2010	86 080	86 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 044 267</b>	<b>2 044 267</b>
Ingående avskrivningar	-1 415 760	-1 313 547
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 517 973</b>	<b>-1 415 760</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>526 294</b>	<b>628 507</b>

### Not 8 Maskiner & inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	145 401	145 401
Inköp	28 242	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 643</b>	<b>145 401</b>
Ingående avskrivningar	-145 401	-131 754
Årets avskrivningar	-5 648	-13 647
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-151 049</b>	<b>-145 401</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 594</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 330	30 699
	<b>31 330</b>	<b>30 699</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg Hansa	39 167	37 129
All in Accounting AB	14 584	12 984
Telia	5 740	13 423
JP takskottning	6 800	6 567
Hissen AB	3 693	1 731
Fortnox	368	368
	<b>70 352</b>	<b>72 202</b>

### Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	325 032	325 032
Årets avsättning	310 386	224 997
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	-310 386	-224 997
	<b>325 032</b>	<b>325 032</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 428665	0,78	2026-06-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek 412009	1,11	2029-03-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 581002	4,0	2027-04-30	1 500 000	2 300 000
Stadshypotek 415763	0,52	2024-04-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 521892	4,9	2024-03-28	1 200 000	1 200 000
			<b>9 500 000</b>	<b>10 300 000</b>

Fyra av lånen löper med bunden ränta, ett av lånen ska läggas om under år 2024. Lånen löper idag utan amortering. Under 2023 har föreningen amorterat av lånen med 800 000 kr.

### Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 500 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 500 000	10 300 000
	<b>9 500 000</b>	<b>10 300 000</b>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Deposition Så snygg Hundsalong	35 601	35 601
Deposition Y & G Salong AB	15 973	15 973
Stifanos Amelework	66 030	0
	<b>117 604</b>	<b>51 574</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	107 557	102 192
Upplupna utgiftsräntor	11 731	11 731
Förutbetalda avgifter och hyror	304 751	304 667
	<b>424 039</b>	<b>418 590</b>

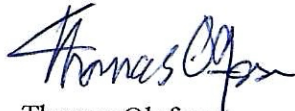
**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	10 300 000	10 300 000
	<b>10 300 000</b>	<b>10 300 000</b>

Stockholm 2024-03-27



Gunnar Tingström  
Ordförande



Thomas Olofsson



Barbro Henning



Madeleine Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



Per Filipsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar/bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2024-04-08



Per Filipsson  
Revisor