

Årsredovisning

för

Brf. Pärnet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf. Päronet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2018-05-14 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Gunnar Tingström Barbro Henning Thomas Olofsson Kerstin Winell Reid
-----------	--

Suppleanter	Caroline Wassdahl
-------------	-------------------

Revisorer

Ordinarie	Lars-Åke Johansson
Suppleant	Per Filipsson

Information om verksamheten

Föreningens fastighet, Piperska Muren 3 bebyggdes 1926/27. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 bostadsrättslägenheter och 4 hyreslokaler.

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 lägenhetsyta 2216,5 kvm.

Total lokalyta 314 kvm.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av Cemi förvaltning AB.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 539.066 kr (fg. år 750.912 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Målning av plåttak 210.106 kr, värme i vindslägenheterna 118.460 kr, stamrensning 54.375 kr, målning av dörrar samt förbättringsmålning i trapphus 52.800 kr, ny dörr till frisörens lokal 33.888 kr, ny dörr till restauranten (50%) 27.346 kr, reparation av dörrar och lås 8.832 kr, radon 8.169 kr, fönsterreparation vindslägenhet 7.893 kr, reparation av läckande undercentral 5.136 kr och övrigt underhåll 12.061 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 32.200 kr (fg. år 13.822 kr).

Föreningens fastighetstaxeringsvärden

ÅR	Taxeringsvärde	Förändring
2000	15.308.000	+66%
2001	18.761.000	+22,5%
2002	23.807.000	+27%
2004-2006	28.727.000	+20%
2007-2009	36.575.000	+27,3%
2010-2012	47.513.000	+29,9%
2013-2015	52.165.000	+9,8%
2016-	56.179.000	+7,7%

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca 20% under år 2011 och med 5 % under 2016. Under år 2017 - 2018 har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från den 1 juli 2019.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen kommer under år 2019 att byta alla inkommande vattenrör i källaren. Det planeras också för att genomföra ett fönsterunderhållsarbete.

Medlemsinformation

Stadgarna har uppdaterats för att stämma överens med nu gällande lagstiftning.

Några renoveringsinsatser har genomförts. Under sommaren målades taket och trasiga takpannor byttes ut. Trapphusen har bättringsmålats av kunniga hantverkare. Entrédörrarna har renoverats. Avloppsstammarna har spolats.

Frisörens entrédörr har bytts ut och restaurangen har fått ny dörr mot gården.

På uppmaning av kommunen har radonmätning gjorts. I några få fall har värden strax över gränsvärden noterats. Detta har kunnat åtgärdas genom förbättrad ventilation.

Vindslägenheternas uppvärmning har länge varit bristfällig. Dessa lägenheter har nu kompletterats med ytterligare radiatorer och fungerar bra.

De medlemmar som önskat har på egen bekostnad fått möjlighet att installera säkerhetsdörrar som utformats på ett likartat sätt som originaldörrarna.

Tvättstugan har utrustats med ny torktumlare och nytt torkskåp.

Under perioden har styrelsen godkänt en överlåtelse, föregående år var det två stycken överlåtelser. Föreningen har 43 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Medelvärde av årsavgift kr per kvm	457	457	446	435	435
Lån per kvm	2 293	2 293	2 293	2 293	1 977
Värme per kvm	184	190	196	180	177
Vatten per kvm	30	30	20	34	22
Nettoomsättning	1 700	1 679	1 642	1 608	1 608
Resultat efter finansiella poster	23	-191	432	-901	287
Soliditet (%)	26	25	27	23	34

kvm = bostadsyta

Årsavgifterna styrs inte enbart av yta. Därför är årsavgiften per kvm inte den utdebiterade avgiften, utan ett medelvärde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 092 896	325 032	698 260	-197 871	1 918 317
Disposition av föregående års resultat:			-197 871	197 871	0
Årets resultat				9 078	9 078
Belopp vid årets utgång	1 092 896	325 032	500 389	9 078	1 927 395

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	500 389
årets vinst	9 078
	509 467

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	168 537
Upplösning av yttre underhållsfond	-168 537
i ny räkning överföres	509 467
	509 467

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 699 704	1 678 961
Övriga rörelseintäkter		5 897	13 436
Summa rörelseintäkter		1 705 601	1 692 397
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-1 425 395	-1 601 331
Övriga externa kostnader	4	-75 953	-64 593
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-141 890	-128 240
Summa rörelsekostnader		-1 643 238	-1 794 164
Rörelseresultat		62 363	-101 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 285	-96 117
Summa finansiella poster		-53 285	-96 104
Resultat efter finansiella poster		9 078	-197 871
Resultat före skatt		9 078	-197 871
Årets resultat		9 078	-197 871

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Servitut	7	669 641	676 690
Summa immateriella anläggningstillgångar		669 641	676 690
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 155 999	4 173 311
Investeringar byggnad	6	1 037 359	1 139 572
Inventarier	8	56 261	3 334
Summa materiella anläggningstillgångar		5 249 619	5 316 217
Summa anläggningstillgångar		5 919 260	5 992 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	31 465	31 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 020	58 557
Summa kortfristiga fordringar		93 485	90 022
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 531 162	1 521 560
Summa kassa och bank		1 531 162	1 521 560
Summa omsättningstillgångar		1 624 647	1 611 582
SUMMA TILLGÅNGAR		7 543 907	7 604 489

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Yttre reparationsfond	11	325 032	325 032
Summa bundet eget kapital		1 417 928	1 417 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		500 389	698 260
Årets resultat		9 078	-197 871
Summa fritt eget kapital		509 467	500 389
Summa eget kapital		1 927 395	1 918 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 081 786	5 081 786
Summa långfristiga skulder		5 081 786	5 081 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 484	130 482
Skatteskulder		6 024	8 328
Övriga skulder	13	13 989	13 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	436 229	451 587
Summa kortfristiga skulder		534 726	604 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 543 907	7 604 489

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	200 år
Servitut	100 år
Investering byggnad	20 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 012 013	1 012 013
Hysesintäkter lokaler	634 616	624 992
Värmeintäkt	53 075	41 956
	1 699 704	1 678 961

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2018	2017
Städning	59 932	53 714
Kabel-TV	44 618	43 919
Värme	408 919	421 949
El	26 106	19 679
Vatten och avlopp	65 525	65 871
Övrig sophämtning	5 716	3 522
Sophämtning	27 892	24 912
Snöröjning	11 643	10 878
Reparationer och underhåll	539 066	750 912
Fastighetsskatt	93 226	92 610
Fastighetsförsäkring	36 353	33 293
Fastighetsskötsel fast arvode	39 960	38 416
Fastighetsskötsel löpande	32 200	13 822
Hiss	14 169	18 607
Förbrukningsinventarier	16 875	5 706
Förbrukningsmaterial	3 195	2 652
Gården	0	869
	1 425 395	1 601 331

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kontorsmaterial och porto	180	405
Redovisningstjänster	48 523	48 125
Kostnader styrelse	4 539	4 861
Kostnader stämma & städdag	6 276	3 559
Övriga förvaltningskostnader	11 353	2 646
Föreningsavgift	5 082	4 997
	75 953	64 593

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående avskrivningar	-493 636	-476 324
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510 948	-493 636
Utgående redovisat värde	4 155 999	4 173 311

Taxeringsvärden byggnader	22 163 000	22 163 000
Taxeringsvärden mark	34 016 000	34 016 000
	56 179 000	56 179 000
Bokfört värde byggnader	3 988 898	4 108 423
Bokfört värde mark	1 204 460	1 204 460
	5 193 358	5 312 883

Not 6 Investeringar i byggnad

	2018	2017
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 044 267	2 044 267
Ingående avskrivningar	-904 695	-802 482
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 006 908	-904 695
Utgående redovisat värde	1 037 359	1 139 572

Not 7 Servitut

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-28 196	-21 147
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 245	-28 196
Utgående redovisat värde	669 641	676 690

Not 8 Maskiner & inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	77 159	77 159
Inköp	68 243	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 402	77 159
Ingående avskrivningar	-73 825	-72 159
Årets avskrivningar	-15 316	-1 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 141	-73 825
Utgående redovisat värde	56 261	3 334

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	31 465	31 465
	31 465	31 465

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Trygg Hansa	28 672	26 796
Sörskogen Konsult AB	12 719	12 063
Com hem	11 395	11 154
JP takskottning	5 924	5 719
Hissen AB	2 354	2 825
One.com	956	0
	62 020	58 557

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	325 032	156 495
Årets avsättning	168 537	168 537
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	-168 537	0
	325 032	325 032

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,32	2021-06-23	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	1,118	2019-04-28	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	1,209	2019-04-28	700 000	700 000
			5 081 786	5 081 786

Ett av lånen på 2.190.893 kr är bundet till 2021, det är ett 3 års lån. Övriga två lån är 3-månaders lån. Alla lånen löper utan amortering.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Deposition frisören	13 989	13 989
	13 989	13 989

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

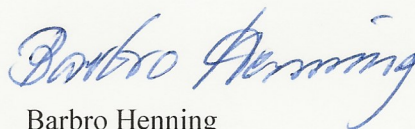
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga upplupna kostnader	58 274	64 736
Förutbetalda intäkter	369 164	365 036
Upplupna utgiftsräntor	8 791	21 815
	436 229	451 587

Stockholm

25/3-19



Gunnar Tingström
Ordförande



Barbro Henning

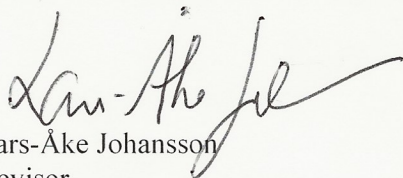


Kerstin Winell Reid



Thomas Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats



Lars-Åke Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2018. 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2/4-19


Lars-Ake Johansson
Revisor

Brf Pärnet 3	RESULTAT	BUDGET	BUDGET
	2018	2018	2019
Årsavgifter	1 012 013	1 012 012	1 037 313
Hysesintäkter	634 616	634 615	647 700
Värmeintäkter	53 075	45 000	52 000
Övriga intäkter	5 897	7 000	7 000
RÖRELSENS INTÄKTER	1 705 601	1 698 627	1 744 013
Arvoden, styrelse mm	4 294	15 000	15 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	48 523	49 000	50 800
Kostnader styrelse, stämma, städdag	6 521	4 000	4 000
Administration övrigt	180	1 500	1 500
Fastighetsskötsel fast arvode	39 960	40 000	40 000
Fastighetsskötsel rörligt arvode	32 200	40 000	40 000
Städning	59 932	59 000	60 500
Vatten och avlopp	65 525	70 000	70 000
Uppvärmning	408 919	450 000	440 000
Elavgifter	26 106	21 000	30 000
Sophämtning	33 608	35 000	35 000
Reparation/underhåll löpande	539 066	400 000	500 000
Försäkringar	36 353	36 000	38 500
Snöröjning	11 643	50 000	50 000
Hiss	14 169	30 000	30 000
Övriga driftskostnader	36 505	18 000	20 000
Fastighetsskatt	93 226	95 000	95 000
Gården	0	5 000	5 000
Kabel-TV	44 618	44 700	46 000
RÖRELSENS KOSTNADER	1 501 348	1 463 200	1 571 300
RÖRELSENS RESULTAT	204 253	235 427	172 713
Avskrivning byggnad	126 574	126 574	126 574
Avskrivning inventarier	15 316	1 667	16 316
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader fastighetslån	51 106	90 000	65 000
Övriga finansiella kostnader	2 179	2 600	2 600
ÖVRIGA INTÄKTER & KOSTNADER	195 175	220 841	210 490
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	9 078	14 586	-37 777
ÅRETS RESULTAT	9 078	14 586	-37 777