

Bostadsrättsföreningen Päronet 3

Org nr 716416-4001

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Päronet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-05-12 bestått av:

Ordinarie	Thomas Olofsson	ordförande
	Ulla Pilsäter	sekreterare
	May Iregren	ledamot

Suppleanter Elisabeth Wahlström

Revisorer

Ordinarie	Per Filipsson
Suppleant	Lars-Åke Johansson

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Piperska Muren 3 bebyggdes 1926/27. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 lägenheter och 5 lokaler.

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: 2 216,5 m²

Fastighetsförvaltning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen utförs av Sörskogen Konsult AB. Från januari 2009 har den tekniska förvaltningen skötas av Storholmen teknik AB (Cemi AB).

Org nr 716416-4001

Viktiga ärenden under året.

Fastighetsskötsel. Under året har Storholmen Teknik (f.d. CEMI) ombesörjt vår löpande fastighetsskötsel samt anlåtats för projektering, offerter, ledning och kontroll av åtgärder som görs av andra entreprenörer. Städning av trapphus utförs av PRO Städ.

Renoveringsarbeten. Nya dörrar från trapphusen mot gården är monterade. Dörrar mot gatan och gården samt mellandörrar mot gården har försetts med automatisk öppning och stängning. För detta krävdes framdragning av elektriska ledningar som infasats i väggen. Väggar, räcken och hissdörrar är målade i entré och trapphus av Alviks Måleri. Dekorationsmålning är utförd av Björkstads Måleri i en tidsenlig stil. Fönstren i samtliga bostäder och källaren är renoverade och målade. Nya porttavlor har monterats och lägenheterna är märkta med av Lantmäteriet fastställda nummer på lägenheterna på varje adress. Nya större brevinkast utformade så att Posten godkänner dem samt enhetliga namnskyltar har specialtillverkats och monterats.

Ventilationen. Ljuddämpade springventiler har monterats i lägenheterna enligt krav från den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). I samband med arbetet att montera springventiler begärde Claes Koffman m fl att arbetet skulle avbrytas. Styrelsen biföll inte denna begäran utan utlyste extra föreningsstämma den 23 september för information om hur frågan om ventilation skötts och fråga om styrelsen har fortsatt förtroende. I samband med denna stämma lämnade Claes Koffman en utredning av Bo Jansson och ett förslag med forcerad inluft genom utluftskanalerna i rummen. Stämman gav styrelsen fortsatt förtroende och frågan om ett ventilationssystem med inluft från taket via nuvarande utluftskanaler tas upp senare.

Otåta rökgångar i lägenheter med öppen spis har tätats på lägenhetsinnehavarnas bekostnad.

Gården. Stensättning har utförts framför dörren mot Amarantergränd.

Sophantering. Vårt bygglov för ett nytt sophus på gården är nu fastställt efter en lång procedur genom rättsväsendet. Regeringsrätten beviljade ej prövningrätt för Arla Coldinus överklagande av Kammarrättens beslut. (2009-11-17).

Bygglov beviljades ursprungligen av Stadsbyggnadsnämnden 2002-10-17, men överklagades av Arla Coldinu Orden till Länsstyrelsen, som upphävde bygglovet 2003-08-25. Bostadsrättsföreningen överklagade beslutet i Länsrätten, som avslog överklagandet 2005-08-24. Föreningen överklagade då till Kammarrätten, som biföll föreningens överklagande i en dom 2006-11-27 och förklarade att föreningen skall medges det bygglov som Stadsbyggnadsnämnden beviljat. Arla Coldinu Orden begärde då prövningstillstånd i Regeringsrätten som nu således inte beviljats vilket innebär att Kammarrättens dom ligger fast.

Servitut för transport av sopor över Piperska Murens område. Bostadsrättsföreningen har efter flera tidigare redovisade turer genom en dom i Tingsrätten (Fastighetsdomstolen) 2003-09-29 beviljats tillfälligt servitut under ett år i avvaktan på avgörande i bygglovsfrågan (se ovan). Detta servitut har sedan successivt förlängts med ett år i taget.

Arla Coldinu Orden har låtit montera ett högt staket omkring gången på Ordens mark fram till gatans förlängning med en låst grind mot trottoaren. I början av år 2009 har även ett staket satts upp, som stänger av den del av servitutet, som ligger i servitutets förlängning. Våra sopentreprenörer har tillgång till nyckel till denna grind men ej Bostadsrättsföreningens medlemmar.

Org nr 716416-4001

Avloppssystemet. En köksstam har spolats på grund av problem i lägenhet 1.**Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har styrelsen godkänt 3 st. överlåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Sveland sakförsäkringar AB.

Ekonomi

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 299.071 kr. Följande större kostnadsposter kan utläsas, målning av föreningens trapphus, 249.228 kronor, el-arbete i trapphusen, 28.153 kronor, stensättning på gården, 11.963 kronor, framtagning av förslag till namnskyltar, 6.348 kronor och övrigt underhåll 3.379 kronor.

Under året har det gjorts större investeringar i fastigheten, totalt uppgår investeringarna till 1.739.817 kr. Följande investeringar har utförts, nya dörrar med automatisk öppning och stängning, 383.595 kr, dekorationsmålning i föreningens trapphus, 306.987 kr och fönsterrenovering inklusive målning och springventiler, 1.049.235 kr. Utförda investeringar kommer att skrivas av med 5 % per år.

Nedan finns en översikt av föreningens fastighetstaxeringsvärden.

ÅR	Taxeringsvärde	Ökning
1998	9.183.000	+ 0,4 %
1999	9.249.000	+ 0,7 %
2000	15.308.000	+ 65,0 %
2001	18.761.000	+ 22,5 %
2002	23.807.000	+ 27,0 %
2003	25.562.000	+ 7,0 %
2004-2006	28.727.000	+ 12,4 %
2007-2009	36.576.000	+27,3%

Årsavgifter

Styrelsen föreslår en höjning av årsavgifterna med 15 % från 1 oktober 2010.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans disposition står följande medel:

från föregående år balanserad vinst	434.009,62 Kronor
årets förlust	<u>-180.008,50 Kronor</u>
	254.001,12 Kronor

Styrelsen föreslår att

stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	109.728,00 Kronor
Upplösning av yttre reparationsfond	-109.728,00 Kronor
i ny räkning balanseras	<u>254.001,12 Kronor</u>
	254.001,12 Kronor

Org nr 716416-4001

RESULTATRÄKNINGAR	Not	2009	2008
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter		798.196	798.196
Hysesintäkter		534.572	517.916
Övriga rörelseintäkter		<u>9.339</u>	<u>8.511</u>
Summa intäkter mm		1.342.107	1.324.623
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	2	-1.158.281	-1.003.956
Övriga externa kostnader	3	-85.712	-75.302
Avskrivning anläggningstillgång	1,4,5,6	<u>-118.068</u>	<u>-31.077</u>
Summa rörelsens kostnader		-1.362.061	-1.110.335
Rörelseresultat		-19.954	214.288
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2.036	51.358
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-162.090</u>	<u>-118.934</u>
		-160.054	-67.576
Resultat efter finansiella poster		-180.008	146.712
Årets inkomst skatt	8	0	-14.207
ÅRETS RESULTAT		-180.008	132.505

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4.311.807	4.329.119
Investeringar byggnad	5	1.652.826	0
Inventarier	6	38.095	51.860
Summa anläggningstillgångar		6.002.728	4.380.979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40.096	33.144
Övriga fordringar		<u>29.891</u>	<u>304.771</u>
		69.987	337.915
Kassa och bank		1.324.405	439.610
Summa omsättningstillgångar		1.394.392	777.525
SUMMA TILLGÅNGAR		7.397.120	5.158.504

Org nr 716416-4001

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		1.092.896	1.092.896
Yttre reparationsfond	9	<u>606.684</u>	<u>606.684</u>
Summa bundet eget kapital		1.699.580	1.699.580
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Dispositionsfond		434.010	301.505
Årets resultat		<u>-180.008</u>	<u>132.505</u>
Summa fritt eget kapital		254.002	434.010
Summa eget kapital		1.953.582	2.133.590
Avsättningar	10	54.814	54.814
Långfristiga skulder	7,11		
Skulder till kreditinstitut		4.381.786	2.579.286
Summa långfristiga skulder		4.381.786	2.579.286
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		366.515	49.812
Övriga skulder		4.870	27.512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		635.553	313.490
Summa kortfristiga skulder		1.006.938	390.814
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>7.397.120</u>	<u>5.158.504</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	12	4.381.786	2.760.000
Summa ställda säkerheter		4.381.786	2.760.000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Org nr 716416-4001

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 1 Redovisningsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt god redovisningssed. Följande värderingsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

Byggnader	0,5 %
Inventarier	20 %
Investering byggnad	5 %

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Fastighetsomkostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsskötsel (städning)	111.106	72.352
Städning	46.627	0
Service avtal	9.292	9.137
Reparation och underhåll	299.071	299.762
Uppvärmning	393.721	366.542
Vatten och avlopp	46.342	38.544
Fastighetsskatt	75.376	73.360
El	22.458	21.930
Renhållning	26.765	23.106
Försäkring	16.569	15.493
Kabel-tv	36.484	34.452
Hiss	29.957	15.862
Gården	4.386	4.340
Sotning	20.298	14.250
Övriga fastighetsomkostnader	19.829	14.826
Totala fastighetsomkostnader	1.158.281	1.003.956

Not 3 Övriga externa kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Kontorsmaterial, porto	813	740
Redovisningstjänster	43.312	43.312
Konsultarvoden	24.500	14.668
Kostnader styrelsen	15.230	15.176
Kostnader stämma & städdagar	1.857	1.406
Summa övriga externa kostnader	85.712	75.302

Org nr 716416-4001

	2009-12-31	2008-12-31
Not 4 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	3.462.487	2.910.527
Förbättring av byggnaden	0	551.960
Anskaffningsvärde mark	<u>1.204.460</u>	<u>1.204.460</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4.666.947	4.666.947
Ingående avskrivningar enligt plan	-337.828	-320.516
Årets avskrivning enligt plan	<u>-17.312</u>	<u>-17.312</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-355.140	-337.828
Utgående planenligt restvärde	4.311.807	4.329.119
Taxeringsvärden	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	16.758.000	16.758.000
Mark	19.818.000	19.818.000
Totala taxeringsvärden	36.576.000	36.576.000
Not 5 Investeringar byggnad	2009-12-31	2008-12-31
Fönsterrenoveringspringventiler, och målning	1.049.235	0
Dörrar, automatiska dörröppnare/ stängare	383.595	0
Dekorationsmålning trapphus	<u>306.987</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1.739.817	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>-86.991</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86.991	0
Utgående planenligt restvärde	1.652.826	0
Not 6 Inventarier	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	68.825	16.000
Årets anskaffningsvärde inventarier	0	52.825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68.825	68.825
Ingående avskrivningar enligt plan	-16.965	-3.200
Årets avskrivning enligt plan	<u>-13.765</u>	<u>-13.765</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30.730	-16.965
Utgående planenligt restvärde	38.095	51.860

Org nr 716416-4001

Not 7 Räntekostnader & liknande kostnader	2009-12-31	2008-12-31
Lån i Nordea rörlig ränta ca.1,804 %	1.586.786	1.586.786
Lån i Nordea bundet till 2011-01-19 3,298%	2.795.000	992.500
Totala lån	4.381.786	2.579.286
Bankavgift och uttag av pantbrev	35.748	2.910
Räntekostnad	126.342	116.024
Totala räntekostnader & liknande kostnader	162.090	118.934

Not 8 Årets skatt	2009-12-31	2008-12-31
Ränteintäkter	0	987
Reavinst	0	49.758
Beräkningsunderlaget	0	50.740
28 % skatt	0	14.207
Justering slutskattsedeln	0	0
Bokfört värde	0	14.207

Not 9 Avsättningar	2009-12-31	2008-12-31
Avsatta medel yttre fastighetsunderhåll		
Ingående balans	606.684	606.684
Årets avsättning	109.728	109.728
Avsättning enligt stämmobeslut	0	0
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk:	-109.728	-109.728
Bokfört värde	606.684	606.684

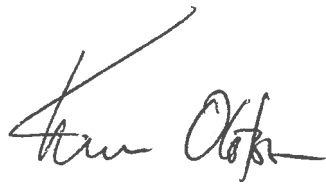
Not 10 Avsatta medel fond för servitut	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	54.814	54.814
Årets avsättning	0	0
Under året tagit i anspråk	0	0
Bokfört värde	54.814	54.814

Not 11 Skulder	2008-12-31	2008-12-31
Skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen	4.381.786	2.529.286
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	1.002.701	132.215
Summa skulder	5.384.487	2.701.501

Org nr 716416-4001

Not 112 Skulder för vilka säkerheter ställts	2009-12-31	2008-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4.381.786	2.760.000
Summa skulder för vilka säkerheter ställts	4.381.786	2.579.286

Stockholm den mars 2010



Thomas Olofsson



Ulla Pilsäter



May Iregren

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har lämnats den 2 april 2010

Per Filipsson
Revisor

Brf Päronet 3	RESULTAT 2009	BUDGET 2009	BUDGET 2010
Årsavgifter	798 196	798 196	828 128
Hysesintäkter	534 571	534 572	534 572
Övriga intäkter	9 339	5 000	10 000
RÖRELSENS INTÄKTER	1 342 106	1 337 768	1 372 700
Arvoden, styrelse mm	15 000	15 000	15 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	67 812	70 000	60 000
Kostnader styrelse,stämma,städdag	2 087	4 000	4 000
Administration övrigt	813	2 000	2 000
Fastighetsskötsel fast arvode	36 876	36 876	36 876
Fastighetsskötsel rörligt arvode	74 230	75 000	75 000
Städning	46 627	45 360	57 500
Vatten och avlopp	46 342	45 000	47 500
Uppvärmning	393 721	370 000	406 000
Elavgifter	22 458	22 000	23 200
Renhållning	26 765	25 000	27 500
Reparation/underhåll löpande	299 071	1 800 000	250 000
Försäkringar	16 569	15 500	17 000
Snöröjning	0	20 000	38 000
Hiss	29 957	20 000	20 000
Övriga driftskostnader	29 121	25 000	25 000
Fastighetsskatt	75 376	75 320	75 376
Gården	4 386	6 000	5 000
Sotning	20 297	2 500	0
Kabel-TV	36 484	36 484	36 484
RÖRELSENS KOSTNADER	1 243 992	2 711 040	1 221 436
RÖRELSENS RESULTAT	98 114	-1 373 272	151 264
Avskrivning byggnad	104 303	17 400	112 500
Avskrivning inventarier	13 765	13 800	13 800
Ränteintäkter	-2 036	-1 000	-1 000
Räntekostnader fastighetslån	126 342	169 500	125 000
Övriga finansiella kostnader	35 748	34 300	2 000
ÖVRIGA INTÄKTER & KOSTNADER	278 122	234 000	252 300
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	-180 008	-1 607 272	-101 036
SKATT	0	280	0
ÅRETS RESULTAT	-180 008	-1 607 552	-101 036

Nya brevinkast anses som en förbättring av fastigheten 160.750 kr, ger ökad avskrivning med 8.040 kr.

Reparationer under året: vattenskada 30.000 kr, cirkulationspump 35.000 kr, värme-systemet 100.000 kr, plattform på taket 20.000 kr, ny OVK 20.000 kr, fuktskada i källaren 20.000 kr och arbete i trapphuset 25.000 kr.

Om nytt sophus byggs, ökar räntekostnaden och avskrivningskostnaden

Budgeten förutsätter en höjning av avgifterna med 15% från 2010-10-01.

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PÄRONET 3
Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2009. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2/4 2010



Per Filipsson
Revisor