

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Päronet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2014-06-02 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Johan Thordenberg Barbro Henning Gunnar Tingström	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Bengt Lindén
-------------	--------------

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 8 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av Cemi förvaltning AB.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har styrelsen godkänt två överlåtelser, föregående år var det fem stycken överlåtelser.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Underhållskostaderna har under året totalt uppgått till 215.044 kr (fg. år 13.203 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Montering av råttstopp och i samband med det reparation av rör 86.213 kronor, vattenskada i badrum 47.354 kronor, översämning i samband med skyfall 50.729 kronor, reparation av takfläkt 9.288 kronor, uppsättning och inköp av bokningstavla 9.169 kronor, reparation av maskiner i tvättstugan 6.573 kronor och övrigt underhåll 5.718 kronor.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 26.997 kr (fg. år 37.913 kr).

Föreningens fastighetstaxeringsvärden

ÅR	Taxeringsvärde	Förändring
1998	9.183.000	+0,4%
1999	9.249.000	+0,7%
2000	15.308.000	+65%
2001	18.761.000	+22,5%
2002	23.807.000	+27%
2003	25.562.000	+7%
2004-2006	28.727.000	+12,4%
2007-2009	36.575.000	+27,3%
2010-2012	47.513.000	+29,9%
2013-2014	52.165.000	+9,8%

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% den 1 januari 2011 och därefter med 5 % den 1 juli 2011. Under år 2013 och 2014 har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen föreslår nu ingen förändring av årsavgifterna.

Viktiga ärenden under år 2014

Under året har följande nya medlemmar antagits i föreningen:
Josefine Petersson och Björn Westberg samt Sara och Magnus Kroon.

Fastighetsskötsel:

CEMI har haft fortsatt ansvar för löpande fastighetsskötsel samt rådfrågats och anlitas för ledning av underleverantörer. PRO Städ har städlat trapphusen. JP Schweiz har skött snöskottning. Hissarna har servats av Hissen AB samt genomgått årlig kontroll. Städning av gård har hanterats av föreningens medlemmar.

Servitut:

Arbetet med att få till ett permanent servitut för soptransport över Arla Coldinu-orderns mark har slutförts. Lantmäteriverket fattade i början utav sommaren beslut att föreningens ansökan om bildande av servitut över Arla Coldinu-orderns mark skall godkännas mot ersättning om 635 000 SEK. Arla Coldinu-ordern har valt att inte överklaga beslutet och ersättning har under året reglerats till motparten. Ärendet är således avslutat.

Översvämning:

Under året har föreningen i samband med skyfall utsatts för tre stycken översvämningar i källarlokalerna. Föreningen har vidtagit åtgärder genom att filma avloppsrör. Vid filmning identifierades ett flertal brister. Entreprenören Lybecks har därefter anlitats för att åtgärda bristerna. Arbetet påbörjades i slutet av 2014 och kommer slutföras under första hälften av 2015.

Lån:

Då föreningen belastats med höga kostnader för att hantera både åtgärder för översvämning och ersättning av servitut så kommer nya lån tas upp under 2015.

Gården:

Då servitutfrågan nu är löst så har gårdsgruppen fortsatt sitt arbete med hur gården skall kunna byggas om. Förslag på åtgärder väntas presenteras under 2015.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Medelvärde av årsavgift i kr per kvm	435	435	435	424	361
Lån per kvm (kr)	1 977	1 977	1 977	1 977	1 977
Värme per kvm (kr)	177	193	198	180	201
Vatten per kvm (kr)	22	21	18	22	18

kvm = bostadsyta

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	364 698
årets vinst	274 546
	639 244
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	156 495
Upplösning av yttre underhållsfond	-1 023 765
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 023 765
i ny räkning överföres	482 749
	639 244

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	1	1 608 366	1 526 045
Övriga rörelseintäkter		8 308	49 665
		1 616 674	1 575 710
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	2	-1 009 194	-856 122
Övriga externa kostnader	3	-70 881	-91 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-126 574	-119 525
		-1 206 649	-1 066 771
Rörelseresultat		410 025	508 939
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 725	4 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	7, 8	-137 204	-138 268
		-135 479	-133 662
Resultat efter finansiella poster		274 546	375 277
Resultat före skatt		274 546	375 277
Skatt på årets resultat	9	0	14 207
Årets resultat		274 546	389 484

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Servitut	6	697 837	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 225 247	4 242 559
Investeringar byggnad	5	1 446 211	1 548 424
		5 671 458	5 790 983
Summa anläggningstillgångar		6 369 295	5 790 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	35 536	47 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 832	44 767
		86 368	92 259
<i>Kassa och bank</i>		1 133 778	1 386 369
Summa omsättningstillgångar		1 220 146	1 478 628
SUMMA TILLGÅNGAR		7 589 441	7 269 611

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 092 896	1 092 896
Yttre reparationsfond	13	867 270	710 775
		1 960 166	1 803 671
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		364 698	131 710
Årets resultat		274 546	389 484
		639 244	521 194
Summa eget kapital		2 599 410	2 324 865
Avsättningar			
Övriga avsättningar	14	0	54 814
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		4 381 786	4 381 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		150 190	19 398
Övriga skulder	15	24 042	23 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	434 013	465 369
Summa kortfristiga skulder		608 245	508 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 589 441	7 269 611
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 831 789	4 381 789
		4 831 789	4 381 789
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,5 %
Servitut	1 %
Inventarier	20 %
Investering byggnad	5 %

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	963 822	963 822
Hysesintäkter lokaler	591 455	548 951
Värmeintäkter	53 089	13 272
	1 608 366	1 526 045

Not 2 Fastighetsomkostnader

	2014	2013
Städning	57 301	56 005
Kabel-tv	41 536	40 648
El	17 867	18 874
Värme	393 067	428 146
Vatten och avlopp	49 040	46 013
Renhållning	25 914	26 650
Snöröjning	4 816	9 306
Reparationer och underhåll	215 044	13 203
Fastighetsskatt	79 726	79 530
Fastighetsförsäkring	25 864	24 038
Fastighetsskötsel fast arvode	38 220	38 172
Fastighetsskötsel löpande	26 997	37 913
Hiss	18 492	8 388
Förbrukningsinventarier	299	0
Förbrukningasmaterial	262	0
Föreningsavgift	9 660	9 488
Övriga fastighetskostnader	2 269	19 748
Sotning	2 820	0
	1 009 194	856 122

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Kontorsmaterial, porto	1 287	1 006
Ekonomisk förvaltning	46 407	45 500
Konsultarvoden	14 665	28 418
Kostnader styrelsen	4 499	15 000
Kostnad stämma städdag	4 023	1 200
	70 881	91 124

Not 4 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av byggnad 3.462.487 kr och mark 1.204.460 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående avskrivningar	-424 388	-407 076
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441 700	-424 388
Utgående redovisat värde	4 225 247	4 242 559
Taxeringsvärden byggnader	23 401 000	23 401 000
Taxeringsvärden mark	28 764 000	28 764 000
	52 165 000	52 165 000
Bokfört värde byggnader	3 038 099	3 038 099
Bokfört värde mark	1 204 460	1 204 460
	4 242 559	4 242 559

Not 5 Investeringar byggnad

	2014	2013
Investeringar		
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 år 2010	29 705	29 705
Ny avluftningsanordning till värmesystemet år 2010	53 375	56 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 041 267	2 044 267
Avskrivning enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-495 843	-393 630
Årets avskrivning enligt plan	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-598 056	-495 843
Utgående planenligt restvärde	1 443 211	1 548 424

Not 6 Servitut

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	759 700	
Utnyttjande av fond för servitut	-54 814	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	0
Årets avskrivningar	-7 049	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 049	0
Utgående redovisat värde	697 837	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader lån	134 740	136 658
Bankavgifter	2 464	1 610
	137 204	138 268

Not 8 Långfristiga skulder

	2014	2013
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Swedbank hypotek AB 2853450878	2 190 893	2 190 893
Swedbank hypotek AB 2853450886	2 190 893	2 190 893
	4 381 786	4 381 786

Ett lån är bundet till 2016-01-27 med en ränta på 2,91 %, det andra lånet är bundet till 2018-01-25 med en ränta på 3,24%. I februari 2015 tar föreningen ett nytt lån på 700.000 kr, lånet löper med 3 månaders ränta. Räntan på det nya lånet är 1.349 % till 2015-04-28.

Not 9 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Återbetalning av inkomstskatt	0	14 207
	0	14 207

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	4 556	4 752
Skattekonto	30 980	30 740
Fordran lägenhetsinnehavare	0	12 000
	35 536	47 492

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Trygg Hansa	21 501	17 806
Sörskogen Konsult AB	11 813	11 375
Com hem	10 508	10 161
JP takskottning	4 815	0
Securitas	2 195	0
	50 832	39 342

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 092 896	710 775	131 710	389 484
Disposition av föregående års resultat:		156 495	232 989	-389 484
Årets resultat				274 546
Belopp vid årets utgång	1 092 896	867 270	364 699	274 546

Not 13 Yttre underhållsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	710 775	606 684
Årets avsättning	156 495	104 091
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	0	0
	867 270	710 775

Not 14 Avsatta medel fond för servitut

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	0	-54 814
	0	-54 814

Fonden är avslutat mot den inmatriella tillgången Servitut. Minskat avskrivningsunderlaget på Servitutet.

Fonden är avslutat mot den inmatriella tillgången Servitut. Minskat avskrivningsunderlaget på Servitutet.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

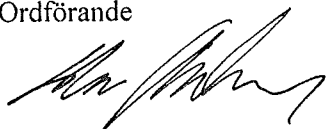
	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsen	10 053	9 390
Deposition frisören	13 989	13 989
	24 042	23 379

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga upplupna kostnader	69 843	59 280
Förutbetalda intäkter	330 485	372 404
Upplupna räntor	33 685	33 685
	434 013	465 369

Stockholm

Johan Thordenberg
Ordförande



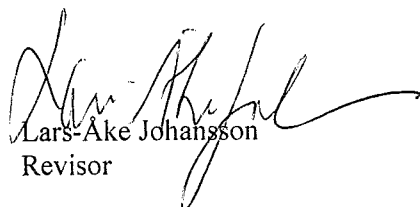
Gunnar Tingström



Barbro Henning



Min revisionsberättelse har lämnats 11/4-15



Lars-Åke Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

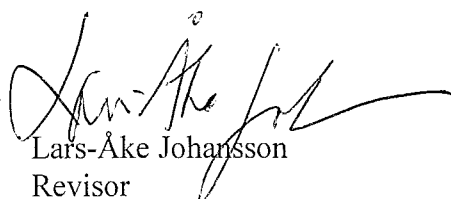
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av 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 7/4-15


Lars-Åke Johansson
Revisor