

Årsredovisning

för

Brf. Pärnet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf. Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2015-05-04 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.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt fyra överlåtelse, föregående år var det två stycken överlåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Underhållskostaderna har under året totalt uppgått till 1.332.011 kr (fg. år 215.044 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: stambyte 1.222.689 kr, skyfallsskada i skoaffären 53.157 kr, reparation av dörrar 10.707 kr, rättsanering 14.025 kr, besiktning & brandskyddskontroll av eldstäder 7.991 kr, reparation av maskiner i tvättstugan 8.848 kr, misstänkt läcka i blomsteraffären 7.876 kr, reparation av läckande fönster 4.750 kr och övrigt underhåll 1.968 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 32.428 kr (fg. år 26.997 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%
2013-2015	52.165.000	+9,8%

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% den 1 januari 2011 och därefter med 5 % den 1 juli 2011. Under år 2012 - 2015 har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen föreslår en höjning av årsavgiften med 5 % från 1 juli 2016.

Viktiga ärenden under 2015.

Under året har följande nya medlemmar antagits i föreningen:

Alexander Sjöberg och Caroline Wassdahl samt Elisabeth Winell och Christopher Reid.

Fastighetsskötsel:

CEMI har haft fortsatt ansvar för löpande fastighetsskötsel. 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.

Översvämning:

Under sommaren 2014 utsattes föreningen för tre stycken översvämningar i källarlocalerna. Fastigheten har tidigare stambytts, men då åtgärdades inte avloppssystemet i källarvåningen. Föreningen har därför vidtagit åtgärder genom att filma avloppssystemet. Det visade sig att det var nödvändigt att byta de delar av avloppssystemet som inte åtgärdades vid tidigare stambyte. Lybecks anlätades för att åtgärda bristerna. Detta orsakade en stor kostnad som förklarar det underskott som bokslutet visar. Arbetet påbörjades i slutet av 2014 och har slutföras under första hälften av 2015.

Lån:

Nya lån har tagits upp i samband med slutbetalning av faktura för Lybecks arbete. Lån på 700.000 kr har beviljats.

Hysesavtal:

Föreningens styrelse har under året diskuterat hyresnivåer och om de är marknadsmässiga. En analys är utförd som indikerar att hyresnivån fortsatt kan anses vara marknadsmässig.

Gården och gången mot Piperska Muren:

Gårdsgruppen har fortsatt sitt arbete med hur gården skall kunna byggas om. Förslag på åtgärder har presenterats för styrelse. Arbete med att ta in offerter har påbörjats. Vidare har styrelsen inlett dialog med Arla Coldinuorden i syfte att mot en hyresavgift få access med barnvagnar och cyklar i gången mot Piperska Muren. Besked väntas under första hälften av 2016. Beslut om åtgärder för gården kommer fattas efter besked från Arla Coldinuorden då utfall har stor påverkan på ambitionsnivån.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Medelvärde av årsavgift i kr per kvm	435	435	435	435	424
Lån per kvm (kr)	2 293	1 977	1 977	1 977	1 977
Värme per kvm (kr)	155	177	193	198	180
Vatten per kvm (kr)	34	22	21	18	22

kvm = bostadsyta

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	639 245
årets förlust	-907 882
	-268 637

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	156 495
Upplösning av yttre underhållsfond	-867 270
i ny räkning överföres	442 138
	-268 637

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	2	1 608 321	1 608 366
Övriga rörelseintäkter		8 076	8 308
		1 616 397	1 616 674
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-2 181 883	-1 009 194
Övriga externa kostnader	4	-55 565	-70 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-128 241	-126 574
		-2 365 689	-1 206 649
Rörelseresultat		-749 292	410 025
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356	1 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 10	-158 946	-137 204
		-158 590	-135 479
Resultat efter finansiella poster		-907 882	274 546
Resultat före skatt		-907 882	274 546
Årets resultat		-907 882	274 546

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Servitut	8	690 788	697 837
		690 788	697 837
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 207 935	4 225 247
Investeringar byggnad	6	1 343 998	1 446 211
Inventarier	7	6 667	0
		5 558 600	5 671 458
Summa anläggningstillgångar		6 249 388	6 369 295
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	35 089	35 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52 606	50 832
		87 695	86 368
<i>Kassa och bank</i>		913 020	1 133 778
Summa omsättningstillgångar		1 000 715	1 220 146
SUMMA TILLGÅNGAR		7 250 103	7 589 441

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 092 896	1 092 896
Yttre reparationsfond	14	867 270	867 270
		1 960 166	1 960 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		639 245	364 698
Årets resultat		-907 882	274 546
		-268 637	639 244
Summa eget kapital		1 691 529	2 599 410
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		5 081 786	4 381 786
Summa långfristiga skulder		5 081 786	4 381 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 789	150 190
Övriga skulder	15	26 208	24 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	430 791	434 013
Summa kortfristiga skulder		476 788	608 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 250 103	7 589 441
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 081 800	4 831 789
		5 081 800	4 831 789
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 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	963 822	963 822
Hysesintäkter lokaler	607 720	591 455
Värmeintäkter	36 779	53 089
	1 608 321	1 608 366

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2015	2014
Städning	58 181	57 301
Kabel-tv	42 032	41 536
El	17 233	17 867
Värme	399 049	393 067
Vatten och avlopp	75 482	49 040
Renhållning	43 406	25 914
Snöröjning	9 800	4 816
Reparationer och underhåll	1 332 011	215 044
Fastighetsskatt	80 454	79 726
Fastighetsförsäkring	28 883	25 864
Fastighetsskötsel fast arvode	37 923	38 220
Fastighetsskötsel löpande	32 428	26 997
Hiss	8 294	18 492
Förbrukningsinventarier	0	299
Förbrukningasmaterial	6 741	262
Föreningsavgift	4 950	9 660
Övriga fastighetskostnader	1 848	2 269
Sotning	0	2 820
Mattor	2 195	0
Gården	973	0
	2 181 883	1 009 194

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Kontorsmaterial, porto	828	1 287
Ekonomisk förvaltning	47 093	46 407
Konsultarvoden	0	14 665
Kostnader styrelsen	3 832	4 499
Kostnad stämma städdag	3 812	4 023
	55 565	70 881

Not 5 Byggnader och mark

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

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående avskrivningar	-441 700	-424 388
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-459 012	-441 700
Utgående redovisat värde	4 207 935	4 225 247
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	3 003 475	3 038 099
Bokfört värde mark	1 204 460	1 204 460
	4 207 935	4 242 559

Not 6 Investeringar byggnad

	2015	2014
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 avluftsansordning till värmesystemet år 2010	56 375	56 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 044 267	2 044 267
Avskrivning enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-598 056	-495 843
Årets avskrivning enligt plan	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-700 269	-598 056
Utgående planenligt restvärde	1 343 998	1 446 211

Not 7 Inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	68 825	68 825
Inköp	8 334	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 159	68 825
Ingående avskrivningar	-68 825	-68 825
Årets avskrivningar	-1 667	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 492	-68 825
Utgående redovisat värde	6 667	0

Not 8 Servitut

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	704 886	0
Inköp		759 700
Utnyttjande av fond för servitut		-54 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-7 049	
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 098	-7 049
Utgående redovisat värde	690 788	697 837

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader lån	140 641	134 740
Bankavgifter	18 305	2 464
	158 946	137 204

Bankavgifterna inkluderar pantbrev för nya lånet på 700.000 kr, pantbrevskostnad 15.375 kr.

Not 10 Långfristiga skulder

	2015	2014
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
Swedbank hypotek AB 2855786311	700 000	0
	5 081 786	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 tog föreningen ett nytt lån på 700.000 kr, lånet löper med 3 månaders ränta, den är 0,973 % till 2016-01-28. Lånet som lades om 2016-01-27 löper nu med 3 månaders ränta som i februari 2016 är 0.905 %.

Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	3 828	4 556
Skattekonto	31 231	30 980
Övrig fordran	30	0
	35 089	35 536

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Trygg Hansa	22 146	21 501
Sörskogen Konsult AB	11 906	11 813
Com hem	10 749	10 508
JP takskottning	4 985	4 815
Hissen AB	2 820	2 195
	52 606	50 832

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 092 896	867 270	364 699	274 546
Disposition av föregående års resultat:			274 546	-274 546
Årets resultat				-907 882
Belopp vid årets utgång	1 092 896	867 270	639 245	-907 882

Not 14 Yttre underhållsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	867 270	710 775
Årets avsättning	0	156 495
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	0	0
	867 270	867 270

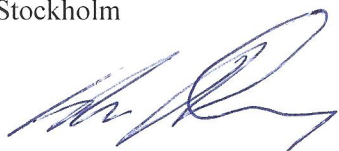
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsen	12 219	10 053
Deposition frisören	13 989	13 989
	26 208	24 042

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga upplupna kostnader	58 427	69 843
Förutbetalda intäkter	338 603	330 485
Upplupna utgiftsräntor	33 761	33 685
	430 791	434 013

Stockholm



Johan Thordenberg
Ordförande



Gunnar Tingström



Barbro Henning

Min revisionsberättelse har lämnats



Lars-Åke Johansson
Revisor

Brf Pärnet 3	RESULTAT 2015	BUDGET 2015	BUDGET 2016
Årsavgifter	963 822	963 822	987 918
Hysesintäkter	607 720	608 391	608 391
Värmeintäkter	36 779	53 089	35 000
Övriga intäkter	8 076	7 000	7 000
RÖRELSENS INTÄKTER	1 616 397	1 632 302	1 638 309
Arvoden, styrelse mm	3 832	15 000	15 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	47 093	75 000	60 000
Kostnader styrelse, stämma, städdag	3 812	4 000	4 000
Administration övrigt	828	1 500	1 500
Fastighetsskötsel fast arvode	37 923	39 000	39 000
Fastighetsskötsel rörligt arvode	32 428	50 000	50 000
Städning	58 181	58 000	59 000
Vatten och avlopp	75 482	50 000	60 000
Uppvärmning	399 049	450 000	450 000
Elavgifter	17 233	21 000	21 000
Renhållning	43 406	28 000	40 000
Reparation/underhåll löpande (stambyte)	1 332 011	1 400 000	400 000
Försäkringar	28 883	28 700	30 000
Snöröjning	9 800	50 000	50 000
Hiss	8 294	30 000	30 000
Övriga driftskostnader	15 734	20 000	20 000
Fastighetsskatt	80 454	81 350	81 350
Gården	973	5 000	5 000
Sotning	0	0	0
Kabel-TV	42 032	42 100	43 000
RÖRELSENS KOSTNADER	2 237 448	2 448 650	1 458 850
RÖRELSENS RESULTAT	-621 051	-816 348	179 459
Avskrivning byggnad	126 574	126 574	126 574
Avskrivning inventarier	1 667	0	1 667
Ränteintäkter	-356	-500	-500
Räntekostnader fastighetslån	140 641	145 500	100 000
Övriga finansiella kostnader	18 305	19 000	2 500
ÖVRIGA INTÄKTER & KOSTNADER	286 831	290 574	230 241
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	-907 882	-1 106 922	-50 782
ÅRETS RESULTAT	-907 882	-1 106 922	-50 782

Budgeten för 2016 förutsätter en aviftshöjning med 5 % från 1 juli 2016.

Under år 2016 planeras renovering av golv i tvättstugan, arbeten på taket gällande taksäkerheten, översyn och vid behov målning av fönster.

Ny maskiner till tvättstugan kan behövas, avskrivning på dessa finns ej med i budgeten.

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2015. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

19/4-16


Lars-Åke Johansson
Revisor