

# Årsredovisning

för

## Brf. Pärnet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf. Päronet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

#### **Styrelse**

På ordinarie föreningsstämma 2016-05-17 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Johan Thordenberg Barbro Henning Gunnar Tingström Kerstin Winell Reid	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 9 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 fyra överlåtelser, föregående år var det också fyra stycken överlåtelser.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

### Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 75.490 kr (fg. år 1.332.011 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Takfläkten 20.377 kr, ny gårdsdörr 16.378 kr, byte av reglermotor 12.433 kr, lås 10.111 kr, el i frisersalongen 8.650 kr, klottersanering 5.563 kr och övrigt underhåll 1.978 kr. Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 13.780 kr (fg. år 32.428 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%
2016-	56.179.000	+7,7%

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca 20% under år 2011. Under år 2012 - 2015 har årsavgifterna varit oförändrade. Under år 2016 höjdes årsavgifterna med 5 %. Styrelsen föreslår oförändrade årsavgifter under år 2017.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2017 kommer föreningen byta ut undercentralen och elservisen i fastigheten.

### Medlemsinformation

Viktiga ärenden under 2016.

Under året har följande nya medlemmar antagits i föreningen:  
Kerstin Reid, Sadaf Mohmand samt Desiree Pethrus.

Fastighetsskötsel:

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

Underhållsplan:

Styrelsen har fört diskussioner om att uppdatera och detaljera underhållsplanen för fastigheten. Styrelsen har bl.a. träffat företaget Sustend som presenterat förslag på hur en lämplig underhållsplan bör se ut. Styrelsen har beslutat att upprätta en ny plan under 2017.

Värme:

Föreningens värmeanläggning har under året fungerat sämre och flertalet medlemmar har upplevt problem med varmvatten. Enligt föreningens gamla underhållsplan så borde värmeanläggningen ha bytts ut redan 2012. Styrelsen har beslutat att byta ut värmeanläggningen under första kvartalet 2017.

Hysesavtal:

Inga hyresavtal har uppdaterats eller ändrats under året. Föreningens styrelse har däremot godkänt två andrahandsuthyrningar.

Gården och gången mot Piperska Muren:

Porten mot Piperska muren har bytts ut mot en ny plåtdörr. Diskussioner har förts med Arla Coldinu-orden om att få utöka utnyttjandet av gången mellan föreningen och orden. Styrelsen har lämnat ett förslag till Arla Coldinu-orden om att mot en rimlig hyra betala för att använda gången för att transport av t.ex. cyklar och barnvagnar. Dessvärre har diskussionerna resulterat i orimliga krav från orden. Styrelsen har därmed valt att inte driva frågan vidare.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Medelvärde av årsavgift kr per kvm	446	435	435	435	435
Lån per kvm	2 293	2 293	1 977	1 977	1 977
Värme per kvm	196	180	177	193	198
Vatten per kvm	20	34	22	21	18
Nettoomsättning	1 642	1 608	1 608	1 526	1 504
Resultat efter finansiella poster	425	-908	275	375	212
Soliditet (%)	27	23	34	33	29

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	442 137
årets vinst	424 659
	<b>866 796</b>

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond	168 537
i ny räkning överföres	698 259
	<b>866 796</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 641 730	1 608 321
Övriga rörelseintäkter		10 948	8 076
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 652 678</b>	<b>1 616 397</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader	3	-931 810	-2 181 883
Övriga externa kostnader	4	-68 111	-55 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-128 241	-128 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 128 162</b>	<b>-2 365 689</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>524 516</b>	<b>-749 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	356
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-100 078	-158 946
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-99 857</b>	<b>-158 590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>424 659</b>	<b>-907 882</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>424 659</b>	<b>-907 882</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>424 659</b>	<b>-907 882</b>

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Servitut	8	683 739	690 788
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>683 739</b>	<b>690 788</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	4 190 623	4 207 935
Investeringar byggnad	6	1 241 785	1 343 998
Inventarier	7	5 000	6 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 437 408</b>	<b>5 558 600</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 121 147</b>	<b>6 249 388</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		180	0
Övriga fordringar	10	31 482	35 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 499	52 606
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>84 161</b>	<b>87 695</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 522 003	913 020
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 522 003</b>	<b>913 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 606 164</b>	<b>1 000 715</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 727 311</b>	<b>7 250 103</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Yttre reparationsfond	13	156 495	867 270
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 249 391</b>	<b>1 960 166</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		442 137	639 245
Årets resultat		424 659	-907 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>866 796</b>	<b>-268 637</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 116 187</b>	<b>1 691 529</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 081 786	5 081 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 081 786</b>	<b>5 081 786</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		47 168	19 789
Skatteskulder		7 012	0
Övriga skulder	15	23 379	26 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	451 779	430 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>529 338</b>	<b>476 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 727 311</b>	<b>7 250 103</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 081 800	5 081 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 081 800</b>	<b>5 081 800</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter	987 917	963 822
Hysesintäkter lokaler	618 520	607 720
Värmeintäkter	35 293	36 778
	<b>1 641 730</b>	<b>1 608 320</b>



### Not 3 Fastighetsomkostnader

	2016	2015
Städning	57 211	58 180
Kabel-tv	42 996	42 032
El	18 473	17 233
Värme	434 095	399 049
Vatten och avlopp	43 306	75 482
Renhållning	33 356	43 406
Snöröjning	10 144	9 800
Reparationer och underhåll	75 490	1 332 011
Fastighetsskatt	91 294	80 454
Fastighetsförsäkring	30 266	28 883
Fastighetsskötsel fast arvode	40 934	37 923
Fastighetsskötsel löpande	13 780	32 428
Hiss	26 636	8 294
Förbrukningsinventarier	2 726	0
Förbrukningasmaterial	2 785	6 741
Föreningsavgift	4 950	4 950
Övriga fastighetskostnader	2 470	1 848
Mattor	0	2 195
Gården	898	973
	<b>931 810</b>	<b>2 181 882</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Kontorsmaterial, porto	423	828
Ekonomisk förvaltning	47 750	47 093
Konsultarvoden	12 355	0
Kostnader styrelsen	5 273	3 832
Kostnad stämman städdag	2 310	3 812
	<b>68 111</b>	<b>55 565</b>

### 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.

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 666 947</b>	<b>4 666 947</b>
Ingående avskrivningar	-459 012	-441 700
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-476 324</b>	<b>-459 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 190 623</b>	<b>4 207 935</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 163 000	23 401 000
Taxeringsvärden mark	34 016 000	28 764 000
	<b>56 179 000</b>	<b>52 165 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 227 948	4 347 473
Bokfört värde mark	1 204 460	1 204 460
	<b>5 432 408</b>	<b>5 551 933</b>

### Not 6 Investeringar byggnad

	2016	2015
<b>Investeringar</b>		
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	56 375	56 375
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 044 267</b>	<b>2 044 267</b>
<b>Avskrivning enligt plan</b>		
Ingående avskrivning enligt plan	-700 269	-598 056
Årets avskrivning enligt plan	-102 213	-102 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-802 482</b>	<b>-700 269</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 241 785</b>	<b>1 343 998</b>

### Not 7 Inventarier

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	77 159	68 825
Inköp		8 334
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 159</b>	<b>77 159</b>
Ingående avskrivningar	-70 492	-68 825
Årets avskrivningar	-1 667	-1 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 159</b>	<b>-70 492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>6 667</b>

### Not 8 Servitut

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>704 886</b>	<b>704 886</b>
Ingående avskrivningar	-14 098	-7 049
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 147</b>	<b>-14 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>683 739</b>	<b>690 788</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader lån	97 489	140 641
Bankavgifter	2 589	18 305
	<b>100 078</b>	<b>158 946</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	0	3 828
Skattekonto	31 452	31 231
Övrig fordran	30	30
	<b>31 482</b>	<b>35 089</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Trygg Hansa	24 361	22 146
Sörskogen Konsult AB	12 000	11 906
Com hem	10 979	10 749
JP taksättning	5 159	4 985
Hissen AB	0	2 820
	<b>52 499</b>	<b>52 606</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

Redovisas i tkr

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 093	867	639	-908	1 691
Disposition av föregående års resultat:			-908	908	0
Avs yttre underhållsfond		156	-156		0
Upplösning yttre fond		-867	867		0
Årets resultat				425	425
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 093</b>	<b>156</b>	<b>442</b>	<b>425</b>	<b>2 116</b>

**Not 13 Yttre underhållsfond**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	867 270	867 270
Årets avsättning	156 495	0
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	-867 270	0
	<b>156 495</b>	<b>867 270</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
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	700 000
	<b>5 081 786</b>	<b>5 081 786</b>

Ett lån på 2.190.893 kr är bundet till 2018-01-25 med en ränta på 3,24%. Det andra lånet på samma belopp är ett 3 månaders lån, ränta är 0,627 % kv. 1 2017.  
Lånet på 700.000 kr är också ett 3 månaders lån, ränta 0,718 % kv. 1 2017.

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsen	9 390	12 219
Deposition frisören	13 989	13 989
	<b>23 379</b>	<b>26 208</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga upplupna kostnader	74 036	58 427
Förutbetalda intäkter	356 976	338 603
Upplupna utgiftsräntor	20 767	33 761
	<b>451 779</b>	<b>430 791</b>

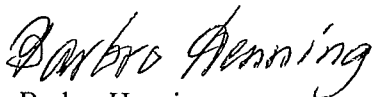
Stockholm



Johan Thordenberg  
Ordförande



Gunnar Tingström

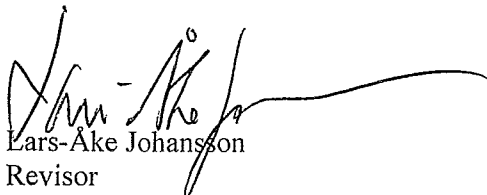


Barbro Henning



Kerstin Winell Reid

Min revisionsberättelse har lämnats



Lars-Åke Johansson  
Revisor

<b>Brf Päronet 3</b>	<b>RESULTAT 2016</b>	<b>BUDGET 2016</b>	<b>BUDGET 2017</b>
Årsavgifter	987 917	987 918	1 012 012
Hysesintäkter	618 520	608 391	624 992
Värmeintäkter	35 293	35 000	49 480
Övriga intäkter	10 948	7 000	7 000
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>1 652 678</b>	<b>1 638 309</b>	<b>1 693 484</b>
Arvoden, styrelse mm	0	15 000	15 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	60 105	60 000	48 000
Kostnader styrelse, stämman, städdag	7 583	4 000	4 000
Administration övrigt	423	1 500	1 500
Fastighetsskötsel fast arvode	40 934	39 000	41 000
Fastighetsskötsel rörligt arvode	13 780	50 000	50 000
Städning	57 211	59 000	59 000
Vatten och avlopp	43 306	60 000	50 000
Uppvärmning	434 095	450 000	450 000
Elavgifter	18 473	21 000	21 000
Renhållning	33 356	40 000	35 000
Reparation/underhåll löpande	75 490	400 000	600 000
Försäkringar	30 266	30 000	33 000
Snöröjning	10 144	50 000	50 000
Hiss	26 636	30 000	30 000
Övriga driftskostnader	12 931	20 000	18 000
Fastighetsskatt	91 294	81 350	95 000
Gården	898	5 000	5 000
Sotning	0	0	0
Kabel-TV	42 996	43 000	44 000
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>999 921</b>	<b>1 458 850</b>	<b>1 649 500</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>	<b>652 757</b>	<b>179 459</b>	<b>43 984</b>
Avskrivning byggnad	126 574	126 574	126 574
Avskrivning inventarier	1 667	1 667	1 667
Ränteintäkter	-221	-500	0
Räntekostnader fastighetslån	97 489	100 000	100 000
Övriga finansiella kostnader	2 589	2 500	2 600
<b>ÖVRIGA INTÄKTER &amp; KOSTNADER</b>	<b>228 098</b>	<b>230 241</b>	<b>230 841</b>
<b>ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>424 659</b>	<b>-50 782</b>	<b>-186 857</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>424 659</b>	<b>-50 782</b>	<b>-186 857</b>

Under år 2017 kommer föreningen byta ut fastighetens elservis och undercentral.

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2016. 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.

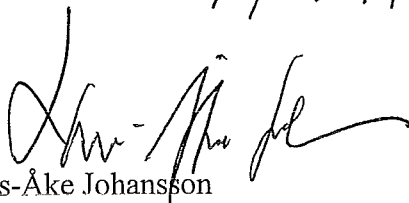
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information 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

15/4-2017



Lars-Åke Johansson  
Revisor