

Årsredovisning

för

Brf. Päronet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf. Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2017-05-09 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Johan Thordenberg Gunnar Tingström Barbro Henning Kerstin Winell Reid	Ordförande januari till november Ordförande under december månad
-----------	--	---

Suppleanter	Bengt Lindén 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 10 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 fyra stycken överlåtelser.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 750.912 kr (fg. år 75.490 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Fjärrvärmecentral 295.784 kr, ny elcentral 266.375 kr, värme vindslägenheter 68.679 kr, ny underhållsplan 55.875 kr, lås 20.910 kr, stammrensning 18.947 kr, källarförråd 13.725 kr, radon 5.110 kr och övrigt underhåll 5.507 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 13.822 kr (fg. år 13.780 kr).

Föreningens fastighetstaxeringsvärden

ÅR	Taxeringsvärde	Förändring
1998	9.183.000	+0,4%
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. Under år 2012 - 2015 har årsavgifterna varit oförändrade. Under år 2016 höjdes årsavgifterna med 5 %. Styrelsen föreslår oförändrade årsavgifter under år 2018.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2018 planerar föreningen att se över fastighetens tak och fönster.

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 takskötsel. 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Medelvärde av årsavgift kr per kvm	457	446	435	435	435
Lån per kvm	2 293	2 293	2 293	1 977	1 977
Värme per kvm	190	196	180	177	193
Vatten per kvm	30	20	34	22	21
Nettoomsättning	1 679	1 642	1 608	1 608	1 526
Resultat efter finansiella poster	-191	432	-901	287	389
Soliditet (%)	25	27	23	34	33

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	156 495	442 138	424 659	2 116 188
Disposition av föregående års resultat:		168 537	256 122	-424 659	0
Årets resultat				-197 871	-197 871
Belopp vid årets utgång	1 092 896	325 032	698 260	-197 871	1 918 317

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	698 260
årets förlust	-197 871
	500 389

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond	168 537
Upplösning av yttre underhållsfond	-168 537
i ny räkning överföres	500 389
	500 389

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 678 961	1 641 730
Övriga rörelseintäkter		13 436	10 948
Summa rörelseintäkter		1 692 397	1 652 678
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-1 601 331	-924 390
Övriga externa kostnader	4	-64 593	-75 531
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-128 240	-128 241
Summa rörelsekostnader		-1 794 164	-1 128 162
Rörelseresultat		-101 767	524 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 117	-100 078
Summa finansiella poster		-96 104	-99 857
Resultat efter finansiella poster		-197 871	424 659
Resultat före skatt		-197 871	424 659
Årets resultat		-197 871	424 659

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Servitut	7	676 690	683 739
Summa immateriella anläggningstillgångar		676 690	683 739
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 173 311	4 190 623
Investeringar byggnad	6	1 139 572	1 241 785
Inventarier	8	3 334	5 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 316 217	5 437 408
Summa anläggningstillgångar		5 992 907	6 121 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	180
Övriga fordringar	9	31 465	31 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 557	52 499
Summa kortfristiga fordringar		90 022	84 161
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 521 560	1 522 003
Summa kassa och bank		1 521 560	1 522 003
Summa omsättningstillgångar		1 611 582	1 606 164
SUMMA TILLGÅNGAR		7 604 489	7 727 311

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Yttre reparationsfond	11	325 032	156 495
Summa bundet eget kapital		1 417 928	1 249 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		698 260	442 137
Årets resultat		-197 871	424 659
Summa fritt eget kapital		500 389	866 796
Summa eget kapital		1 918 317	2 116 187
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		130 482	47 168
Skatteskulder		8 328	7 012
Övriga skulder	13	13 989	23 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	451 587	451 779
Summa kortfristiga skulder		604 386	529 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 604 489	7 727 311

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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	-1 012 013	-987 917
Hysesintäkter lokaler	-624 992	-618 520
Värmeintäkt	-41 956	-35 293
	-1 678 961	-1 641 730

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2017	2016
Städning	53 714	57 211
Kabel-TV	43 919	42 996
Värme	421 949	434 095
El	19 679	18 473
Vatten och avlopp	65 871	43 306
Övrig sophämtning	3 522	7 340
Sophämtning	24 912	26 016
Snöröjning	10 878	10 144
Reparationer och underhåll	750 912	75 490
Fastighetsskatt	92 610	91 294
Fastighetsförsäkring	33 293	30 266
Fastighetsskötsel fast arvode	38 416	40 934
Fastighetsskötsel löpande	13 822	13 780
Hiss	18 607	26 636
Förbrukningsinventarier	5 706	2 726
Förbrukningsmaterial	2 652	2 785
Gården	869	898
	1 601 331	924 390

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kontorsmaterial och porto	405	423
Redovisningstjänster	48 125	47 750
Kostnader styrelse	4 861	5 273
Kostnader stämma & städdag	3 559	2 310
Övriga förvaltningskostnader	2 646	2 470
Föreningsavgift	4 997	4 950
	64 593	63 176

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående avskrivningar	-476 324	-459 012
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-493 636	-476 324
Utgående redovisat värde	4 173 311	4 190 623

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	4 108 423	4 227 948
Bokfört värde mark	1 204 460	1 204 460
	5 312 883	5 432 408

Not 6 Investeringar i byggnad

	2017	2016
Fönsterrenovering, springventiler och målning år 2009	1 049 325	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	2 044 357	2 044 267
Ingående avskrivningar	-802 482	-700 269
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-904 695	-802 482
Utgående redovisat värde	1 139 662	1 241 785

Not 7 Servitut

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-21 147	-14 098
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 196	-21 147
Utgående redovisat värde	676 690	683 739

Not 8 Maskiner & inventarier

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	77 159	77 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 159	77 159
Ingående avskrivningar	-72 159	-70 492
Årets avskrivningar	-1 666	-1 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 825	-72 159
Utgående redovisat värde	3 334	5 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	31 465	31 452
Övriga kortfristiga fordringar	0	30
	31 465	31 482

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Trygg Hansa	26 796	24 361
Sörskogen Konsult AB	12 063	12 000
Com hem	11 154	10 979
JP takskottning	5 719	5 159
Hissen AB	2 825	0
	58 557	52 499

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	156 495	867 270
Årets avsättning	168 537	156 495
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	0	-867 270
	325 032	156 495

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,24	2018-01-25	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	0,658	2018-01-28	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	0,749	2018-01-28	700 000	700 000
			5 081 786	5 081 786

Ett lån på 2.190.893 kr som är bundet till 2018-01-25, är ett 5 års lån. På förfalldatumet läggs det tillfälligt om till ett 3-månaders lån. Övriga två lån är 3-månaders lån.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsen	0	9 390
Deposition frisören	13 989	13 989
	13 989	23 379

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga upplupna kostnader	64 736	74 036
Förutbetalda intäkter	365 036	356 976
Upplupna utgiftsräntor	21 815	20 767
	451 587	451 779

Stockholm



Gunnar Tingström
Ordförande



Johan Thordenberg

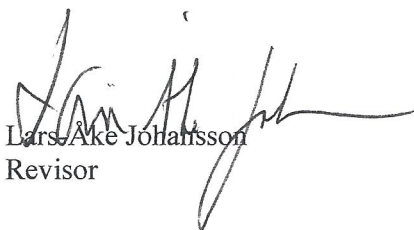


Barbro Henning



Kerstin Winell Reid

Min revisionsberättelse har lämnats



Lars Åke Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

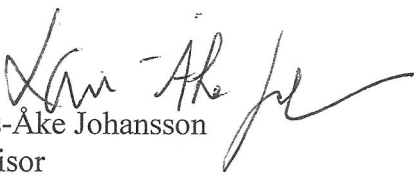
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av 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 30/3-18


Lars-Åke Johansson
Revisor

Brf Päronet 3	RESULTAT	BUDGET	BUDGET
	2017	2017	2018
Årsavgifter	1 012 013	1 012 012	1 012 012
Hysesintäkter	624 992	624 992	634 615
Värmeintäkter	41 956	49 480	45 000
Övriga intäkter	13 436	7 000	7 000
RÖRELSENS INTÄKTER	1 692 397	1 693 484	1 698 627
Arvoden, styrelse mm	4 552	15 000	15 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	48 125	48 000	49 000
Kostnader styrelse, stämman, städdag	3 868	4 000	4 000
Administration övrigt	405	1 500	1 500
Fastighetsskötsel fast arvode	38 416	41 000	40 000
Fastighetsskötsel rörligt arvode	13 822	50 000	40 000
Städning	53 714	59 000	59 000
Vatten och avlopp	65 871	50 000	70 000
Uppvärmning	421 949	450 000	450 000
Elavgifter	19 679	21 000	21 000
Sophämtning	28 434	35 000	35 000
Reparation/underhåll löpande	750 912	600 000	400 000
Försäkringar	33 293	33 000	36 000
Snöröjning	10 878	50 000	50 000
Hiss	18 607	30 000	30 000
Övriga driftskostnader	16 001	18 000	18 000
Fastighetsskatt	92 610	95 000	95 000
Gården	869	5 000	5 000
Kabel-TV	43 919	44 000	44 700
RÖRELSENS KOSTNADER	1 665 924	1 649 500	1 463 200
RÖRELSENS RESULTAT	26 473	43 984	235 427
Avskrivning byggnad	126 574	126 574	126 574
Avskrivning inventarier	1 666	1 667	1 667
Ränteintäkter	-13	0	0
Räntekostnader fastighetslån	93 100	100 000	90 000
Övriga finansiella kostnader	3 017	2 600	2 600
ÖVRIGA INTÄKTER & KOSTNADER	224 344	230 841	220 841
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	-197 871	-186 857	14 586
ÅRETS RESULTAT	-197 871	-186 857	14 586