

Årsredovisning

för

Brf. Päronet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf. Päronet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2019-05-13 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Gunnar Tingström Barbro Henning Thomas Olofsson Kerstin Winell Reid
-----------	--

Suppleanter	Désirée Pethrus
-------------	-----------------

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 12 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB (byter namn år 2020 till All in Accounting Stockholm AB). Den tekniska förvaltningen har sköts av Cemi förvaltning AB.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Underhållskostaderna har under året totalt uppgått till 567.248 kr (fg. år 539.066 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Byte av kallvattenrör för tappvatten i källaren 422.714 kr, fräsning av ventiler och övrigt arbete gällande radon 68.185 kr, förarbeten fasadrenovering 50.832 kr, fiber till en lägenhet 7.739 kr, inbyggnad av el-skåp 6.879 kr och övrigt underhåll 10.899 kr. Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 5.921 kr (fg. år 32.200 kr).

Föreningens fastighetstaxeringsvärden

ÅR	Taxeringsvärde	Förändring
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%
2016-2018	56.179.000	+7,7%
2019-	74.999.000	+33%

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca 20% under år 2011 och med 5 % under 2016. Under år 2017 - 2018 var årsavgifterna oförändrade. Den 1 juli 2019 höjdes årsavgifterna med 5 %. Styrelsen föreslår oförändrade årsavgifter för år 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Det planeras för en fasadrenovering och för en ombyggnad av fastighetens innergård.

Medlemsinformation

Ett större arbete har under året utförts i förening. Samtliga äldre vatteninstallationer har bytts i källarplan. I samband med tidigare stambyte byttes inte de installationer som finns i källarplan. Dessa rör har ny bytts ut för att säkerställa driften i många år framöver.

Under året har styrelsen och föreningens gårdsgrupp börjat förbereda två större arbeten. Dokumentation inför en kommande fasadrenovering har tagits fram. Gårdsgruppen har också arbetat fram ett förslag till utformning av föreningens innergård. Förhoppningsvis kan båda dessa arbeten påbörjas under 2020.

Föreningen har under året lanserat en hemsida för att stärka kommunikation och information till medlemmarna. Här finns mycket av föreningens information samlad. Vidare har föreningens trivselregler uppdaterats.

Under perioden har styrelsen godkänt tre överlåtelse, föregående år var det en överlåtelse. Föreningen

har 42 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Medelvärde av årsavgift kr per kvm	468	457	457	446	435
Lån per kvm	2 293	2 293	2 293	2 293	2 293
El per kvm	15	12	9	8	8
Värme per kvm	175	184	190	196	180
Vatten per kvm	31	30	30	20	34
Nettoomsättning	1 742	1 700	1 679	1 642	1 608
Resultat efter finansiella poster	55	9	-198	424	-908
Soliditet (%)	26	26	25	27	23

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	325 032	500 389	9 078	1 927 395
Disposition av föregående års resultat:			9 078	-9 078	0
Årets resultat				54 797	54 797
Belopp vid årets utgång	1 092 896	325 032	509 467	54 797	1 982 192

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	509 467
årets vinst	54 797
	564 264

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond	249 999
Upplösning av yttre underhållsfond	-249 999
i ny räkning överföres	564 264
	564 264

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 741 942	1 699 704
Övriga rörelseintäkter		17 296	5 897
Summa rörelseintäkter		1 759 238	1 705 601
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-1 421 604	-1 425 395
Övriga externa kostnader	4	-79 287	-75 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-141 889	-141 890
Summa rörelsekostnader		-1 642 780	-1 643 238
Rörelseresultat		116 458	62 363
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 060	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 721	-53 285
Summa finansiella poster		-61 661	-53 285
Resultat efter finansiella poster		54 797	9 078
Resultat före skatt		54 797	9 078
Årets resultat		54 797	9 078

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Servitut	7	662 592	669 641
Summa immateriella anläggningstillgångar		662 592	669 641
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 138 687	4 155 999
Investeringar byggnad	6	935 146	1 037 359
Inventarier	8	40 946	56 261
Summa materiella anläggningstillgångar		5 114 779	5 249 619
Summa anläggningstillgångar		5 777 371	5 919 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	30 799	31 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 027	62 020
Summa kortfristiga fordringar		94 826	93 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 828 824	1 531 162
Summa kassa och bank		1 828 824	1 531 162
Summa omsättningstillgångar		1 923 650	1 624 647
SUMMA TILLGÅNGAR		7 701 021	7 543 907

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Yttre reparationsfond	11	325 032	325 032
Summa bundet eget kapital		1 417 928	1 417 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		509 467	500 389
Årets resultat		54 797	9 078
Summa fritt eget kapital		564 264	509 467
Summa eget kapital		1 982 192	1 927 395
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		126 494	78 484
Skatteskulder		7 167	6 024
Övriga skulder	13	13 989	13 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	489 393	436 229
Summa kortfristiga skulder		637 043	534 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 701 021	7 543 907

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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	1 037 313	1 012 013
Hysesintäkter lokaler	653 922	634 616
Värmeintäkt	50 707	53 075
	1 741 942	1 699 704

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2019	2018
Städning	61 418	59 932
Kabel-TV	45 584	44 618
Värme	387 815	408 919
El	32 853	26 106
Vatten och avlopp	68 878	65 525
Övrig sophämtning	9 255	5 716
Sophämtning	23 734	27 892
Snöröjning	12 056	11 643
Reparationer och underhåll	567 248	539 066
Fastighetsskatt	100 546	93 226
Fastighetsförsäkring	38 897	36 353
Fastighetsskötsel fast arvode	40 092	39 960
Fastighetsskötsel löpande	5 921	32 200
Hiss	12 999	14 169
Förbrukningsinventarier	499	16 875
Förbrukningsmaterial	1 453	3 195
Gården	12 356	0
	1 421 604	1 425 395

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial och porto	829	180
Redovisningstjänster	50 876	48 523
Kostnader styrelse	6 216	4 539
Kostnader stämma & städdag	8 481	6 276
Övriga förvaltningskostnader	7 743	11 353
Föreningsavgift	5 142	5 082
	79 287	75 953

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående avskrivningar	-510 948	-493 636
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-528 260	-510 948
Utgående redovisat värde	4 138 687	4 155 999
Taxeringsvärden byggnader	24 975 000	22 163 000
Taxeringsvärden mark	50 024 000	34 016 000
	74 999 000	56 179 000

Bokfört värde byggnader	4 531 965	3 988 898
Bokfört värde mark	1 204 460	1 204 460
	5 736 425	5 193 358

Not 6 Investeringar i byggnad

	2019	2018
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 & ny avluftningsanordning 2010	86 080	86 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 044 267	2 044 267
Ingående avskrivningar	-1 006 908	-904 695
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 109 121	-1 006 908
Utgående redovisat värde	935 146	1 037 359

Not 7 Servitut

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-35 245	-28 196
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 294	-35 245
Utgående redovisat värde	662 592	669 641

Not 8 Maskiner & inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	161 401	77 159
Inköp		68 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 401	145 402
Ingående avskrivningar	-105 139	-73 825
Årets avskrivningar	-15 316	-15 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 455	-89 141
Utgående redovisat värde	40 946	56 261

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	30 799	31 465
	30 799	31 465

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg Hansa	30 675	28 672
Sörskogen Konsult AB	12 719	12 719
Com hem	11 677	11 395
JP takskottning	6 131	5 924
Hissen AB	2 825	2 354
One.com	0	956
	64 027	62 020

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	325 032	325 032
Årets avsättning	224 997	168 537
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	-224 997	-168 537
	325 032	325 032

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,32	2021-06-23	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	1,393	2020-04-28	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	1,484	2020-04-28	700 000	700 000
			5 081 786	5 081 786

Ett av lånen på 2.190.893 kr är bundet till 2021, det är ett 3 års lån. Övriga två lån är 3-månaders lån. Alla lånen löper utan amortering.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition frisören	13 989	13 989
	13 989	13 989

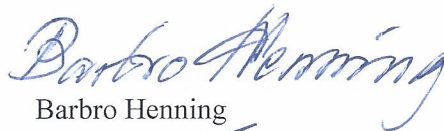
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga upplupna kostnader	71 105	58 274
Upplupna utgiftsräntor	11 037	8 791
Förutbetalda avgifter och hyror	407 251	369 164
	489 393	436 229

Stockholm 2020-02-⁰⁴⁻⁰⁶



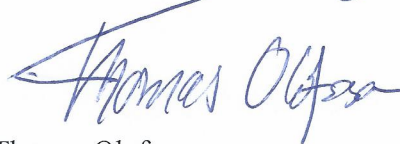
Gunnar Tingström
Ordförande



Barbro Henning



Kerstin Winell Reid



Thomas Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-⁰⁴⁻¹⁶



Lars-Ake 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 2019. 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.

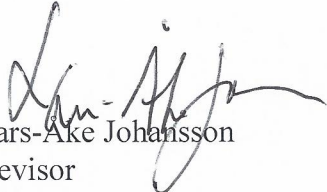
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

16/4-20


Lars-Ake Johansson
Revisor