

Årsredovisning

för

Brf. Pärnet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf. Päronet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2020-06-15 valdes följande styrelse:

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

Suppleanter	Lars Rådih
-------------	------------

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 läghetsyta 2216,5 kvm.

Total lokalyta 314 kvm.

Taxeringsvärde

Markvärde	50.024.000 kr
Byggnadsvärde	24.975.000 kr
TOTALT	74.999.000 kr

RW BA O GT DP

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden och en stämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av 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 646.804 kr (fg. år 567.248 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Radonsanering 366.550 kr, byte av fettavskiljaren till restaurangen 95.500 kr, vattenskada hos lokalhyresgäst 62.006 kr, avloppsbyte 39.375 kr, fiberinstallation till en lägenhet 24.926 kr, byte av motorlås i entré 23.923 kr, förarbeten fasadrenoveringen 19.250 kr, energideklartion 11.863 kr och övrigt underhåll 3.411 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 14.417 kr (fg. år 5.921 kr).

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 och den 1 juli 2020 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under året och efter dess avslut

Under året har förening gjort en uppskrivning på det bokförda värdet på fastighetens mark med 5.795.540 kr. År 2021 har de planerade arbeterna med fasadrenovering och ombyggnad av fastighetens innergård påbörjats. Dessa arbeten beräknas kosta föreningen 5.400.000 kr.

Medlemsinformation

Under 2020 har styrelsen ägnat mycket tid år att förbereda den kommande fasad- och gårdsrenoveringen. Kontrakt har skrivits med C&M projekt AB för projektledning. Därefter har offerter tagits in för fasadrenoveringen och kontrakt skrevs efter bedömning med Stark Fasadrenovering AB för att inleda arbetet under 2021. En idéskiss till kommande gårdsrenovering har tagits fram.

Föreningen har slutfört radonsaneringen. En lägenhet på bottenvåning hade trots tidigare åtgärder inte godkända radonvärden. Efter installation av radonsug har nu fastigheten med god marginal godkända värden.

Efter önskemål från årsmötet har styrelsen utrett möjligheten till kollektivt avtal för TV och bredband med avsikt att teckna avtal under 2021.

Fettavskiljaren har bytts ut eftersom den gamla var uttjänt.

PW 34 Q GT DP

Styrelsen har upphandlat nya banktjänster och lyckats pressa lånekostnaderna väsentligt.

Föreningen har under året tecknat avtal med två nya lokalyresgäster. Den förre detta blomsteraffären inrymmer nu en hundfrisering. Skoaffären har avvecklats och ersatts av ett telefonserviceföretag. Båda lokalerna har av hyresgästerna genomgått omfattande renoveringar.

För att stödja lokalyresgästerna under pandemin beslutade styrelsen att bevilja våra hyresgäster reducerad hyra under tre månader. Efter beviljat hyresstöd från staten minskade detta föreningens intäkter med ca 40.000kr.

Under perioden har styrelsen godkänt tre överlåtelser, föregående år var det också tre överlåtelser. Föreningen har 42 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Medelvärde av årsavgift kr per kvm	491	468	457	457	446
Lån per kvm	2 293	2 293	2 293	2 293	2 293
El per kvm	11	15	12	9	8
Värme per kvm	167	175	184	190	196
Vatten per kvm	29	31	30	30	20
Nettoomsättning	1 762	1 742	1 700	1 679	1 642
Resultat efter finansiella poster	-109	55	9	-198	424
Soliditet (%)	58	26	26	25	27

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	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 092 896	0	325 032	509 467	54 797	1 982 192
Uppskrivning av mark		5 795 540				5 795 540
Disposition av föregående års resultat:				54 797	-54 797	0
Årets resultat					-108 712	-108 712
Belopp vid årets utgång	1 092 896	5 795 540	325 032	564 264	-108 712	7 669 020

FW BA C ET DP

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	564 264
årets förlust	-108 712
	455 552
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	224 997
Upplösning av yttre underhållsfond	-224 997
i ny räkning överföres	455 552
	455 552

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

fw BA C GT DP

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 762 368	1 741 942
Övriga rörelseintäkter		10 465	17 296
Summa rörelseintäkter		1 772 833	1 759 238
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-1 520 153	-1 421 604
Övriga externa kostnader	4	-151 303	-79 287
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-140 223	-141 889
Summa rörelsekostnader		-1 811 679	-1 642 780
Rörelseresultat		-38 846	116 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 609	3 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 475	-64 721
Summa finansiella poster		-69 866	-61 661
Resultat efter finansiella poster		-108 712	54 797
Resultat före skatt		-108 712	54 797
Årets resultat		-108 712	54 797

KW BH E AT DP

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Servitut	7	655 543	662 592
Summa immateriella anläggningstillgångar		655 543	662 592

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 916 915	4 138 687
Investeringar byggnad	6	832 933	935 146
Inventarier	8	27 297	40 946
Summa materiella anläggningstillgångar		10 777 145	5 114 779

Summa anläggningstillgångar

11 432 688 **5 777 371**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	30 799	30 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	69 032	64 027
Summa kortfristiga fordringar		99 831	94 826

Kassa och bank

Kassa och bank		1 699 266	1 828 824
Summa kassa och bank		1 699 266	1 828 824
Summa omsättningstillgångar		1 799 097	1 923 650

SUMMA TILLGÅNGAR

13 231 785 **7 701 021**

FW 3/4 *AT DP*

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Uppskrivningsfond		5 795 540	0
Yttre reparationsfond	11	325 032	325 032
Summa bundet eget kapital		7 213 468	1 417 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		564 264	509 467
Årets resultat		-108 712	54 797
Summa fritt eget kapital		455 552	564 264
Summa eget kapital		7 669 020	1 982 192
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		81 626	126 494
Skatteskulder		8 623	7 167
Övriga skulder	13	55 110	13 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	335 620	489 393
Summa kortfristiga skulder		480 979	637 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 231 785	7 701 021

KW 3/10 0 GT W

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	0,5 % / 200 år
Markanläggningar	1 % / 100 år
Investering byggnad	5 % / 20 år
Inventarier	20% / 5 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	1 089 179	1 037 313
Hysesintäkter lokaler	625 810	653 922
Värmeintäkt	47 379	50 707
	1 762 368	1 741 942

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2020	2019
Städning	62 685	61 418
Kabel-TV	46 708	45 584
Värme	370 937	387 815
El	24 896	32 853
Vatten och avlopp	63 342	68 878
Övrig sophämtning	10 350	9 255
Sophämtning	31 236	23 734
Snöröjning	12 262	12 056
Reparationer och underhåll	646 804	567 248
Fastighetsskatt	102 002	100 546
Fastighetsförsäkring	41 744	38 897
Fastighetsskötsel fast arvode	40 752	40 092
Fastighetsskötsel löpande	14 417	5 921
Hiss	17 006	12 999
Förbrukningsinventarier	0	499
Förbrukningsmaterial	6 518	1 453
Gården	28 494	12 356
	1 520 153	1 421 604

AW BA O DP
GT

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial och porto	0	829
Redovisningstjänster	50 845	50 876
Kostnader styrelse	2 843	6 216
Kostnader stämma & städdag	2 222	8 481
Övriga förvaltningskostnader	10 647	7 743
Föreningsavgift	5 184	5 142
Konsultarvoden	79 562	0
	151 303	79 287

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Uppskrivning mark	5 795 540	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 462 487	4 666 947
Ingående avskrivningar	-528 260	-510 948
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545 572	-528 260
Utgående redovisat värde	9 916 915	4 138 687
Taxeringsvärden byggnader	24 975 000	24 975 000
Taxeringsvärden mark	50 024 000	50 024 000
	74 999 000	74 999 000
Bokfört värde byggnader	4 405 391	4 531 965
Bokfört värde mark	7 000 000	1 204 460
	11 405 391	5 736 425

Not 6 Investeringar i byggnad

	2020	2019
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	-1 109 121	-1 006 908
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 211 334	-1 109 121
Utgående redovisat värde	832 933	935 146

FW BJ O ut DP

Not 7 Servitut

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-42 294	-35 245
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 343	-42 294
Utgående redovisat värde	655 543	662 592

Not 8 Maskiner & inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	145 401	161 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 401	161 401
Ingående avskrivningar	-104 456	-105 139
Årets avskrivningar	-13 649	-15 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 105	-120 455
Utgående redovisat värde	27 296	40 946

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	30 799	30 799
	30 799	30 799

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg Hansa	33 208	30 675
All in Accounting AB	13 000	12 719
Com hem	11 831	11 677
JP takskottning	6 132	6 131
Hissen AB	2 825	2 825
One.com	2 036	0
	69 032	64 027

KW JAP C GT DP

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	325 032	325 032
Årets avsättning	224 997	224 997
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	-224 997	-224 997
	325 032	325 032

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,32	2021-06-23	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	0,599	2021-04-28	2 190 893	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	0,599	2021-04-28	700 000	700 000
			5 081 786	5 081 786

Ett av lånen på 2.190.893 kr är bundet till 2021-06-23, det är ett 3 års lån. Övriga två lån är 3-månaders lån. Alla lånen löper utan amortering. Föreningen kommer under år 2021 öka sina lån och byta långgivare.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Deposition frisören	0	13 989
Deposition Så snygg Hundsalong	35 601	0
Deposition Y & G Salong AB	15 973	0
Skuld till styrelsemedlem	3 536	0
	55 110	13 989

KW EM Q GT JP

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga upplupna kostnader	74 203	71 105
Upplupna utgiftsräntor	10 915	11 037
Förutbetalda avgifter och hyror	250 502	407 251
	335 620	489 393

Stockholm 2021-03-25



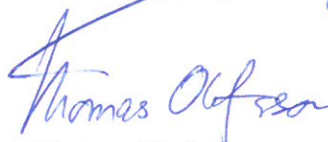
Gunnar Tingström
Ordförande



Barbro Henning



Kerstin Winell Reid

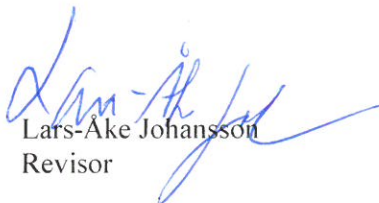


Thomas Olofsson



Désirée Pethrus

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-22/4-21



Lars-Åke Johansson
Revisor