

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf. Pärnet 3**

716416-4001

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf. Päronet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021-06-15 valdes följande styrelse:

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

Suppleanter	Madeléine Jönsson
-------------	-------------------

#### 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
<b>TOTALT</b>	<b>74.999.000 kr</b>

## **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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 som i april 2022 byter namn till Tryg Forsikring.

## **Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning**

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 4.472.381 kr (fg. år 646.804 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Fasad & fönsterrenovering 4.150.141 kr, fasad och skyltbelysning 196.243 kr, kostnader i samband med fasadrenoveringen för restaurangen 32.482 kr, vattenskada 30.530 kr, stammspolning 17.443 kr, kodlås 15.654 kr, värme vindslägenheter 15.930 kr, fiberinstallation till en lägenhet 12.403 kr och övrigt underhåll 1.555 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 4.903 kr (fg. år 14.417 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 respektive den 1 juli 2020 höjdes årsavgifterna med 5 %. För att täcka de ökade driftkostnaderna kommer årsavgifterna att höjas med 5 % från den 1 juli 2022. Föreningen har sitt säte i Stockholm

## ***Väsentliga händelser under året och efter dess avslut***

År 2020 utfördes det en uppskrivning på det bokförda värdet på fastighetens mark med 5.795.540 kr. Under år 2021 har det planerade arbetet med fasad- & fönsterrenovering genomförts. Den planerade ombyggnaden av fastighetens innergård påbörjades föregående år. Ombyggnaden av gården beräknas genomföras under år 2022.

## **Medlemsinformation**

Under första halvåret genomförde föreningen en fasad- och fönsterrenoveringen. Fasaden renoverades på både gatu- och gårdssidan. Ytterbågar och karmar på alla fönster reparerades om det behövdes och målades därefter. Resultatet innebär att vi nu återigen har en vacker fasad i en färgsättning som överensstämmer med fastighetens tillkomstår. Arbetet utfördes av Stark Fasadrenovering AB. I samband med fasadrenoveringen gjordes också förändringar av belysning och skyltning för att skapa ett enhetligt intryck. Fasadrenoveringen kostade ca 4 miljoner. Arbetet finansierades med en kombination av egna medel och nya lån.

Arbetet med att förbereda gårdsombyggnationen har fortgått. Gården kommer att byggas om under 2022.

Gruppavtal har tecknats med Telia om bredband och TV. Alla medlemmar har nu tillgång till bredband och ett bra grundutbud för TV som ingår i medlemsavgiften. Avtalet med ComHem har sagts upp och kommer att avslutas under 2023.

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

Under perioden har styrelsen godkänt tre överlåtelse, föregående år var det också tre överlåtelse. Föreningen har 41 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Medelvärde av årsavgift kr per kvm	503	491	468	457	457
Lån per kvm	4 106	2 293	2 293	2 293	2 293
El per kvm	24	11	15	12	9
Värme per kvm	193	167	175	184	190
Vatten per kvm	31	29	31	30	30
Nettoomsättning	1 751	1 762	1 742	1 700	1 679
Resultat efter finansiella poster	-4 393	-109	55	9	-198
Soliditet (%)	25	58	26	26	25

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	5 795 540	325 032	564 264	-108 712	<b>7 669 020</b>
Disposition av föregående års resultat:				-108 712	108 712	<b>0</b>
Årets resultat					-4 393 133	<b>-4 393 133</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 092 896</b>	<b>5 795 540</b>	<b>325 032</b>	<b>455 552</b>	<b>-4 393 133</b>	<b>3 275 887</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	455 552
årets förlust	-4 393 133
	<b>-3 937 581</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	224 997
Upplösning av yttre underhållsfond	-224 997
i ny räkning överföres	-3 937 581
	<b>-3 937 581</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 750 541	1 762 368
Övriga rörelseintäkter		15 695	10 465
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 766 236</b>	<b>1 772 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader	3	-5 546 511	-1 520 153
Övriga externa kostnader	4	-323 913	-151 303
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-140 223	-140 223
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 010 647</b>	<b>-1 811 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 244 411</b>	<b>-38 846</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 722	-73 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 722</b>	<b>-69 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 393 133</b>	<b>-108 712</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 393 133</b>	<b>-108 712</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 393 133</b>	<b>-108 712</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Servitut	7	648 494	655 543
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>648 494</b>	<b>655 543</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	9 899 603	9 916 915
Investeringar byggnad	6	730 720	832 933
Inventarier	8	13 648	27 297
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 643 971</b>	<b>10 777 145</b>

#### Summa anläggningstillgångar

11 292 465

11 432 688

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	9	30 799	30 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	69 007	69 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 806</b>	<b>99 831</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 574 969	1 699 266
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 574 969</b>	<b>1 699 266</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 674 775</b>	<b>1 799 097</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

12 967 240

13 231 785

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Uppskrivningsfond		5 795 540	5 795 540
Yttre reparationsfond	11	325 032	325 032
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 213 468</b>	<b>7 213 468</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		455 552	564 264
Årets resultat		-4 393 133	-108 712
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 937 581</b>	<b>455 552</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 275 887</b>	<b>7 669 020</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 100 000	5 081 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 100 000</b>	<b>5 081 786</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		153 730	81 626
Skatteskulder		6 209	8 623
Övriga skulder	13	51 574	55 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	379 840	335 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>591 353</b>	<b>480 979</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 967 240

13 231 785

## 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

	2021	2020
<b>Nettoomsättningen</b>		
Årsavgifter	1 115 744	1 089 179
Hysesintäkter lokaler	589 175	625 810
Värmeintäkt	45 622	47 379
	<b>1 750 541</b>	<b>1 762 368</b>

### Not 3 Fastighetsomkostnader

	2021	2020
Städning	120 150	62 685
Kabel-TV	89 685	46 708
Värme	428 046	370 937
El	52 858	24 896
Vatten och avlopp	68 874	63 342
Övrig sophämtning	16 827	10 350
Sophämtning	37 224	31 236
Snöröjning	19 013	12 262
Reparationer och underhåll	4 472 381	646 804
Fastighetsskatt	102 842	102 002
Fastighetsförsäkring	44 886	41 744
Fastighetsskötsel fast arvode	44 185	40 752
Fastighetsskötsel löpande	4 903	14 417
Hiss	26 530	17 006
Förbrukningsinventarier	3 657	0
Förbrukningsmaterial	10 645	6 518
Sotning	3 805	0
Gården	0	28 494
	<b>5 546 511</b>	<b>1 520 153</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial och porto	523	0
Redovisningstjänster	48 750	50 845
Kostnader styrelse	3 193	2 843
Kostnader stämma & städdag	2 189	2 222
Övriga förvaltningskostnader	10 215	10 647
Föreningsavgift	5 034	5 184
Konsultarvoden	254 009	79 562
	<b>323 913</b>	<b>151 303</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	10 462 487	4 666 947
Uppskrivning mark	0	5 795 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 462 487</b>	<b>10 462 487</b>
Ingående avskrivningar	-545 572	-528 260
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-562 884</b>	<b>-545 572</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 899 603</b>	<b>9 916 915</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 975 000	24 975 000
Taxeringsvärden mark	50 024 000	50 024 000
	<b>74 999 000</b>	<b>74 999 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 278 817	4 405 391
Bokfört värde mark	7 000 000	7 000 000
	<b>11 278 817</b>	<b>11 405 391</b>

#### Not 6 Investeringar i byggnad

	2021	2020
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 044 267</b>	<b>2 044 267</b>
Ingående avskrivningar	-1 211 334	-1 109 121
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 313 547</b>	<b>-1 211 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>730 720</b>	<b>832 933</b>

### Not 7 Servitut

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>704 886</b>	<b>704 886</b>
Ingående avskrivningar	-49 343	-42 294
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 392</b>	<b>-49 343</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>648 494</b>	<b>655 543</b>

### Not 8 Maskiner & inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	145 401	145 401
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 401</b>	<b>145 401</b>
Ingående avskrivningar	-118 105	-104 456
Årets avskrivningar	-13 649	-13 649
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 754</b>	<b>-118 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 647</b>	<b>27 296</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	30 799	30 799
	<b>30 799</b>	<b>30 799</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Trygg Hansa	35 033	33 208
All in Accounting AB	12 625	13 000
Telia	12 179	11 831
JP takskottning	6 345	6 132
Hissen AB	2 825	2 825
One.com	0	2 036
	<b>69 007</b>	<b>69 032</b>

### Not 11 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
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
	<b>325 032</b>	<b>325 032</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,32	2021-06-23	0	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	0,599	2021-04-28	0	2 190 893
Swedbank Hypotek AB	0,599	2021-04-28	0	700 000
Stadshypotek 428665	0,78	2026-06-30	2 200 000	0
Stadshypotek 412009	1,11	2029-03-30	2 300 000	0
Stadshypotek 415762	0,41	2022-04-30	2 300 000	0
Stadshypotek 415763	0,52	2024-04-30	2 300 000	0
			<b>9 100 000</b>	<b>5 081 786</b>

Under året har alla lån i Swedbank Hypotek AB lösts och nya lån har tagits i Stadshypotek AB. Alla lånen löper med bunden ränta, första lånet ska läggas om under år 2022. Lånen löper idag utan amortering. Under år 2021 har föreningen tagit ut nya pantbrev, kostnad för de nya pantbreven uppgick till 81 735 kr.

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Deposition Så snygg Hundsalong	35 601	35 601
Deposition Y & G Salong AB	15 973	15 973
Skuld till styrelsemedlem	0	3 536
	<b>51 574</b>	<b>55 110</b>

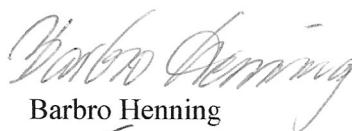
## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga upplupna kostnader	98 023	74 203
Upplupna utgiftsräntor	8 081	10 915
Förutbetalda avgifter och hyror	273 736	250 502
	<b>379 840</b>	<b>335 620</b>

Stockholm 2022-05-23



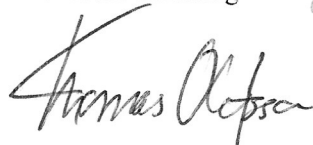
Gunnar Tingström  
Ordförande



Barbro Henning



Kerstin Winell Reid



Thomas Olofsson



Désirée Pethrus

Min revisionsberättelse har lämnats



Åke Johansson  
Revisor