

Årsredovisning

för

Brf. Päronet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf. Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-06-14 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Gunnar Tingström Barbro Henning Thomas Olofsson Madeleine Jönsson
-----------	--

Suppleanter	Agnes Wennerström Jansson
-------------	---------------------------

Revisorer

Ordinarie	Per Filipsson
Suppleant	Lars-Åke Johansson

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.

Taxeringsvärde

Markvärde	72.192.000 kr
Byggnadsvärde	31.270.000 kr
TOTALT	103.462.000 kr

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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 1.702.317 kr (fg. år 4.472.381 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: upprustning av föreningens innergård 1.599.563 kr, dörrautomatik och lås 68.058 kr, takarbete 22.500 kr, värme 10.571 kr och övrigt underhåll 1.625 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 29.745 kr (fg. år 4.903 kr).

Större reparationer och underhåll de senaste åren:

År 2018

Målning av plåttak 210.106 kr, värme till vindslägenheterna 118.460 kr, stamrensning 54.375 kr.

År 2019

Byte av kallvattenrör för tappvatten i källaren 422.714 kr, ventilationsarbete gällande radon 68.185 kr.

År 2020

Radonsanering 366.550 kr, byte av fettavskiljare till restaurangen 95.500 kr, energideklaration 11.863 kr

År 2021

Fasad & fönsterrenovering 4.150.141 kr, fasad & skyltbelysning 196.243 kr, stammspolning 17.443 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 juli 2022 Tidigare höjdes årsavgifterna med 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 %.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under året och efter dess avslut

Under året har föreningen gjort en stor ombyggnad av fastighetens innergård. Det planeras för att utföra en översyn av fastighetens två hissar. Förningen kommer den 30 april 2023 att amortera av på lånen med 800 000 kr.

Medlemsinformation

Under 2022 genomfördes äntligen den ombyggnation av gården som vi under många år talat om. Den tidigare grusbelagda gården är nu belagd med vackert formerad gatsten. Nya cykelgarage har byggts, sopkärnen har fått en mer undanskymd plats, nya möbler har införskaffats och ny belysning installerats. Vi har nu en inbjudande och trivsamt gård till medlemmarnas glädje. Ombyggnationen har finansierats med en kombination av lån och eget kapital.

Under perioden har styrelsen godkänt en överlåtelse, föregående år var det tre överlåtelser. Föreningen har 40 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Medelvärde av årsavgift kr per kvm	516	503	491	468	457
Lån per kvm	4 647	4 106	2 293	2 293	2 293
El per kvm	28	24	11	15	12
Värme per kvm	188	193	167	175	184
Vatten per kvm	32	31	29	31	30
Nettoomsättning	1 895	1 751	1 762	1 742	1 700
Resultat efter finansiella poster	-1 263	-4 393	-109	55	9
Soliditet (%)	16	25	58	26	26

kvm = bostadsyta

Årsavgifterna styrs inte enbart av yta. Därför är årsavgiften per kvm inte den utdebiterade avgiften, utan ett medelvärde.

Förändringar i 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	455 552	-4 393 133	3 275 887
Disposition av föregående års resultat:				-4 393 133	4 393 133	0
Årets resultat					-1 263 173	-1 263 173
Belopp vid årets utgång	1 092 896	5 795 540	325 032	-3 937 581	-1 263 173	2 012 714

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 937 582
årets förlust	-1 263 173
	-5 200 755
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	310 386
Upplösning av yttre underhållsfond	-310 386
i ny räkning överföres	-5 200 755
	-5 200 755

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 084	1 750 541
Övriga rörelseintäkter		11 433	15 695
Summa rörelseintäkter		1 906 517	1 766 236
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-2 767 435	-5 546 511
Övriga externa kostnader	4	-145 945	-323 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-140 223	-140 223
Summa rörelsekostnader		-3 053 603	-6 010 647
Rörelseresultat		-1 147 086	-4 244 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 993	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-120 080	-148 722
Summa finansiella poster		-116 087	-148 722
Resultat efter finansiella poster		-1 263 173	-4 393 133
Resultat före skatt		-1 263 173	-4 393 133
Årets resultat		-1 263 173	-4 393 133

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Servitut	7	641 445	648 494
Summa immateriella anläggningstillgångar		641 445	648 494
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 882 291	9 899 603
Investeringar byggnad	6	628 507	730 720
Inventarier	8	0	13 648
Summa materiella anläggningstillgångar		10 510 798	10 643 971
Summa anläggningstillgångar		11 152 243	11 292 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	30 699	30 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	72 202	69 007
Summa kortfristiga fordringar		102 901	99 806
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 616 738	1 574 969
Summa kassa och bank		1 616 738	1 574 969
Summa omsättningstillgångar		1 719 639	1 674 775
SUMMA TILLGÅNGAR		12 871 882	12 967 240

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Uppskrivningsfond		5 795 540	5 795 540
Yttre reparationsfond	12	325 032	325 032
Summa bundet eget kapital		7 213 468	7 213 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 937 582	455 552
Årets resultat		-1 263 173	-4 393 133
Summa fritt eget kapital		-5 200 755	-3 937 581
Summa eget kapital		2 012 713	3 275 887
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13 9	10 300 000	9 100 000
Summa långfristiga skulder		10 300 000	9 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	84 703	153 730
Skatteskulder		4 302	6 209
Övriga skulder	14	51 574	51 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	418 590	379 840
Summa kortfristiga skulder		559 169	591 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 871 882	12 967 240

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

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

	2022	2021
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	1 143 638	1 115 744
Hysesintäkter lokaler	698 625	589 175
Värmeintäkt	52 821	45 622
	1 895 084	1 750 541

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2022	2021
Städning	64 636	120 150
Kabel-TV	117 411	89 685
Värme	416 900	428 046
El	61 623	52 858
Vatten och avlopp	71 312	68 874
Övrig sophämtning	10 437	16 827
Sophämtning	42 619	37 224
Snöröjning	16 663	19 013
Reparationer och underhåll	102 754	4 472 381
Fastighetsskatt	107 152	102 842
Fastighetsförsäkring	47 410	44 886
Fastighetsskötsel fast arvode	46 901	44 185
Fastighetsskötsel löpande	29 745	4 903
Hiss	24 937	26 530
Förbrukningsinventarier	5 963	3 657
Förbrukningsmaterial	1 409	10 645
Sotning	0	3 805
Gården	1 599 563	0
	2 767 435	5 546 511

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmaterial och porto	1 907	523
Redovisningstjänster	47 958	48 750
Kostnader styrelse	11 970	3 193
Kostnader stämma & städdag	9 746	2 189
Övriga förvaltningskostnader	15 763	10 215
Föreningsavgift	5 162	5 034
Konsultarvoden	53 439	254 009
	145 945	323 913

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	10 462 487	10 462 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 462 487	10 462 487
Ingående avskrivningar	-562 884	-545 572
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-580 196	-562 884
Utgående redovisat värde	9 882 291	9 899 603
Taxeringsvärden byggnader	31 270 000	24 975 000
Taxeringsvärden mark	72 192 000	50 024 000
	103 462 000	74 999 000

Bokfört värde byggnader	4 152 243	4 278 817
Bokfört värde mark	7 000 000	7 000 000
	11 152 243	11 278 817

Not 6 Investeringar i byggnad

	2022	2021
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	-1 313 547	-1 211 334
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 415 760	-1 313 547
Utgående redovisat värde	628 507	730 720

Not 7 Servitut

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-56 392	-49 343
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 441	-56 392
Utgående redovisat värde	641 445	648 494

Not 8 Maskiner & inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	145 401	145 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 401	145 401
Ingående avskrivningar	-131 754	-118 105
Årets avskrivningar	-13 647	-13 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 401	-131 754
Utgående redovisat värde	0	13 647

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 428665	0,78	2026-06-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek 412009	1,11	2029-03-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 497371	1,43	2023-04-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 415763	0,52	2024-04-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 521892	3,30	2023-03-28	1 200 000	0
			10 300 000	9 100 000

Fyra av lånen löper med bunden ränta, första lånet ska läggas om under år 2023. Lånen löper idag utan amortering.

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	30 699	30 799
	30 699	30 799

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Trygg Hansa	37 129	35 033
All in Accounting AB	12 984	12 625
Telia	13 423	12 179
JP taksfattning	6 567	6 345
Hissen AB	1 731	2 825
One.com	368	0
	72 202	69 007

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
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 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 300 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 300 000	9 100 000
	10 300 000	9 100 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Deposition Så snygg Hundsalong	35 601	35 601
Deposition Y & G Salong AB	15 973	15 973
	51 574	51 574

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	102 192	98 023
Upplupna utgiftsräntor	11 731	8 081
Förutbetalda avgifter och hyror	304 667	273 736
	418 590	379 840

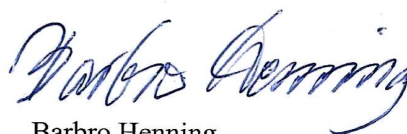
Stockholm 2023-04-13



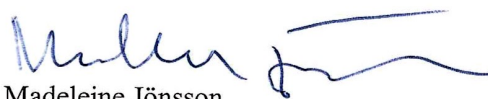
Gunnar Tingström
Ordförande



Thomas Olofsson



Barbro Henning



Madeleine Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13



Per Filipsson
Revisor