

Årsredovisning

för

Brf. Pärnet 3

716416-4001

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf. Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Thomas Olofsson
	Barbro Henning
	Agnes Wennerström Jansson

Suppleanter	Nicole Hartmann
-------------	-----------------

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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som äger sin mark.

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

Föreningen har en underhållsplan. Underhållskostaderna har under året totalt uppgått till 736.882 kr (fg. år 169.734 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: ny pumpstation i källaren med backventil 385.163 kr, skyddsanordning på taket 187.869 kr, lås 31.932 kr, elarbete i lokal 29.759 kr, rörarbete i källaren 29.288 kr, lagning av mur på gården 22.238 kr, reparation av dörrar 17.880 kr, diverse elarbeten 9.161 kr, arbete med fläktar 8.800 kr och övrigt underhåll 14.792 kr. Arbetet på taket är inte slutfört utan kommer att fortsätta under år 2025.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 6.859 kr (fg. år 20.427 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.

År 2022

Upprustning av föreningens innergård 1.599.563 kr.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från 1 juli 2025. Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 juli 2024. Årsavgifterna var oförändrade under år 2023, de höjdes tidigare med 5 % den 1 juli 2022. Föreningen har i grunden en stark ekonomi, årets förlust är hänförlig till icke planerade kostnader under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat en ny pumpstation med backventil i källaren, denna ska göra så att fastigheten inte får fler översvämningar i källaren. Arbetet har påbörjats på taket gällande att bygga en ny skyddsanordning och att ljudisolera en ventilationsfläkt. Fastighetens båda hissar kommer bytas ut under år 2025, detta kommer att kosta ca. 1.500.000 kr.

Medlemsinformation

Under 2024 har föreningen installerat en backventil och pumpstation för att komma tillrätta med de återkommande översvämningarna vi drabbats av de senaste åren. Backventilen förhindrar att vatten kommer in i fastigheten från det kommunala avloppssystemet och pumpstationen ser till att vårt avlopp och dagvatten pumppas ut i det kommunala avloppssystemet. Installationen har kostat totalt 385 163 kr. Stockholms 2:a sotningsdistrikt har inte kunnat sota och brandkontrollera restaurangens fläkt på taket till följd av bristande säkerhetsanordningar och tillgänglighet till fläkten. Ansvaret för detta är föreningens och vi har därför drabbats av kostnaderna för att bygga om konstruktionen vid fläkten. I övrigt har föreningen låtit reparera muren vid sopkärnen eftersom den skadats vid sophämtningen. Vi har därför också satt upp ett skydd mellan muren och sopkärnen. Fasaden har också reparerats på några ställen och stötskydd vid sopgången har satts upp. Kodlåsen till ytterportarna var gamla och fungerade inte längre tillfredsställande. Kodlåsen har därför bytts ut mot modernare lås. Reservdrift med batteri har också installerats för att säkra dörröppningen vid strömavbrott.

Föreningens lån har en god spridning av löptider för att inte påverka ekonomin allt för mycket över tid. I takt med att de bundna lånen förfaller kommer emellertid räntekostnaderna att stiga successivt. Föreningens ekonomi är dock relativt stabil och vi har kunnat undvika kraftiga höjningar av avgiften som många andra föreningar tvingats till. De lån som kommer att behöva tas upp för att delfinansiera de nya hissarna som kommer att installeras under sommaren beräknas kunna amorteras ned under en period av tre till fyra år så att vi återigen får en tillfredsställande och begränsad skuld.

Under perioden har styrelsen godkänt tre överlåtelse, föregående år var det två överlåtelse. Föreningen har 39 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 125	2 005	1 895	1 751
Resultat efter finansiella poster	-312	368	-1 263	-4 393
Soliditet (%)	17	19	16	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	542	529	516	503
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 754	3 754	4 070	3 596
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 286	4 286	4 647	4 106
Sparande per kvm (kr/kvm)	156	233	188	77
Räntekänslighet (%)	8	8	9	8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	60	60	63
Renhållning per kvm bostadsyta(kr/kvm)	40	35	24	24
Vatten per kvm bostadsyta (kr/kvm)	53	44	32	31
El per kvm bostadsyta (kr/kvm)	18	19	28	24
Värme per kvm bostadsyta (kr/kvm)	241	214	188	193

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	-5 200 755	367 957	-9 210 410
Disposition av föregående års resultat:			150 386	217 571	-367 957	0
Årets resultat					-311 545	-311 545
Belopp vid årets utgång	1 092 896	-5 795 540	475 418	-4 983 184	-311 545	-9 521 955

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 983 184
årets förlust	-311 545
	-5 294 729
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	310 386
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-5 605 115
	-5 294 729

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 125 416	2 004 898
Övriga rörelseintäkter		16 150	17 265
Summa rörelseintäkter		2 141 566	2 022 163
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-2 008 857	-1 302 846
Övriga externa kostnader	4	-108 740	-92 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-132 222	-132 222
Summa rörelsekostnader		-2 249 819	-1 527 355
Rörelseresultat		-108 253	494 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 032	27 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-237 323	-154 828
Summa finansiella poster		-203 292	-126 851
Resultat efter finansiella poster		-311 545	367 957
Resultat före skatt		-311 545	367 957
Årets resultat		-311 545	367 957

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Servitut

5

627 347

634 396

Summa immateriella anläggningstillgångar

627 347

634 396

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

9 847 667

9 864 979

Investeringar byggnad

7

424 081

526 294

Inventarier

8

16 946

22 594

Summa materiella anläggningstillgångar

10 288 694

10 413 867

Summa anläggningstillgångar

10 916 041

11 048 263

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

36 916

31 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

92 068

70 352

Summa kortfristiga fordringar

128 984

101 682

Kassa och bank

Kassa och bank

1 396 203

1 373 776

Summa kassa och bank

1 396 203

1 373 776

Summa omsättningstillgångar

1 525 186

1 475 457

SUMMA TILLGÅNGAR

12 441 227

12 523 720

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

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

475 418

325 032

Summa bundet eget kapital

7 363 854

7 213 468

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 983 184

-5 200 755

Årets resultat

-311 545

367 957

Summa fritt eget kapital

-5 294 729

-4 832 798

Summa eget kapital

2 069 125

2 380 670

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

12

9 500 000

9 500 000

Summa långfristiga skulder

9 500 000

9 500 000

Kortfristiga skulder

13

Leverantörsskulder

277 128

95 145

Skatteskulder

7 135

6 262

Övriga skulder

14

119 404

117 604

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

468 435

424 039

Summa kortfristiga skulder

872 102

643 050

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 441 227

12 523 720

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-311 545	367 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		132 222	132 222
Förändring skatt		-957	-631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-180 280	499 548
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 620	1 851
Förändring av leverantörsskulder		181 983	10 442
Förändring av kortfristiga skulder		47 344	73 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 427	585 280
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-28 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-28 242
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering		0	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-800 000
Årets kassaflöde		22 427	-242 962
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 373 776	1 616 738
Likvida medel vid årets slut		1 396 203	1 373 776

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 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 200 820	1 171 531
Hyror lokaler	869 297	781 640
Värmeintäkter	55 299	51 727
	2 125 416	2 004 898

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv & bredband.

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2024	2023
Städning	70 803	88 438
Kabel-TV	68 884	103 426
Värme	535 242	475 017
El	40 258	41 296
Vatten och avlopp	118 498	96 464
Övrig sophämtning	21 889	24 892
Sophämtning	65 944	52 818
Snöröjning	13 792	13 363
Reparationer och underhåll	736 882	81 192
Fastighetsskatt	110 260	109 112
Fastighetsförsäkring	53 527	50 184
Fastighetsskötsel fast arvode	50 972	50 054
Fastighetsskötsel löpande	6 859	20 427
Hiss	97 366	6 007
Förbrukningsinventarier	1 347	0
Förbrukningsmaterial	13 673	1 614
Gården	2 661	88 542
	2 008 857	1 302 846

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsmaterial och porto	0	375
Redovisningstjänster	57 066	52 498
Kostnader styrelse	12 140	9 549
Kostnader stämma & städdag	9 703	9 266
Övriga förvaltningskostnader	17 650	14 869
Föreningsavgift	5 681	5 730
Konsultarvoden	6 500	0
	108 740	92 287

Not 5 Servitut

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-70 490	-63 441
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 539	-70 490
Utgående redovisat värde	627 347	634 396

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	10 462 487	10 462 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 462 487	10 462 487
Ingående avskrivningar	-597 508	-580 196
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-614 820	-597 508
Utgående redovisat värde	9 847 667	9 864 979
Taxeringsvärden byggnader	31 270 000	31 270 000
Taxeringsvärden mark	79 192 000	79 192 000
	110 462 000	110 462 000
Bokfört värde byggnader	3 916 041	4 048 263
Bokfört värde mark	7 000 000	7 000 000
	10 916 041	11 048 263

Not 7 Investeringar i byggnad

	2024	2023
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 avluftsansordning 2010	86 080	86 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 044 267	2 044 267
Ingående avskrivningar	-1 517 973	-1 415 760
Årets avskrivningar	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 620 186	-1 517 973
Utgående redovisat värde	424 081	526 294

Not 8 Maskiner & inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	173 643	145 401
Inköp	0	28 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 643	173 643
Ingående avskrivningar	-151 049	-145 401
Årets avskrivningar	-5 648	-5 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 697	-151 049
Utgående redovisat värde	16 946	22 594

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 012	31 330
Övriga fordringar One.com	4 904	0
	36 916	31 330

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Trygg Hansa	43 083	39 167
All in Accounting AB	14 951	14 584
Telia	5 740	5 740
JP takskottning	6 992	6 800
Hissen AB	3 693	3 693
Fortnox	375	368
Cemi AB	12 744	0
ONE.COM	4 490	0
	92 068	70 352

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	325 032	325 032
Årets avsättning	310 386	310 386
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	-160 000	-310 386
	475 418	325 032

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 428665	0,78	2026-06-30	2 200 000
Stadshypotek 412009	1,11	2029-03-30	2 300 000
Stadshypotek 581002	4,0	2027-04-30	1 500 000
Stadshypotek 415763	4,28	2025-04-30	2 300 000
Stadshypotek 521892	3,65	2025-04-01	1 200 000
			9 500 000

Fyra av lånen löper med bunden ränta, två av lånen ska läggas om under år 2025. Lånen löper idag utan amortering.

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 500 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition Så snygg Hundsalong	35 601	35 601
Deposition Y & G Salong AB	15 973	15 973
Stifanos Amelework	66 030	66 030
Övrig skuld styrelsen	1 800	0
	119 404	117 604

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	116 236	107 557
Upplupna utgiftsräntor	30 662	11 731
Förutbetalda avgifter och hyror	321 537	304 751
	468 435	424 039

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 300 000	10 300 000
	10 300 000	10 300 000

Stockholm 2025-03-11



Thomas Olofsson
Ordförande



Barbro Henning

Agnes Wennerström Jansson



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-03-23



Per Filipsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2024. 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 2025- 03- 23



Per Filipsson
Revisor