

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2012-05-08 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Jerker Larsson	Ordförande
	Åsa Waldton	Sekreterare
	Bengt Lindén	
	Magnus Wallén	

Suppleanter	Adrian Kinch
	Elisabeth Wahlström

Revisorer

Ordinarie	Per Filipsson
Suppleant	Carl Tham

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 9 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av Cemi förvaltning AB.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt två överlåtelse, föregående år var det fyra stycken överlåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-HansaFörsäkrings AB.

Reparationer, underhåll och teknisk förvaltning

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 38.448 kr (fg. år 191.986 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: framdraging av nya el-stigare 14.813 kronor, arbete med fettavskiljaren 7.301 kronor, mätninga av lokal 5.300 kronor, låsarbeten 4.485 kronor, filmat avlopp 4.098 kronor och lite övrigt underhåll 2.451 kronor.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 53.831 kr (fg. år 29.830 kr): ökad dimensionen av avloppsrör och spolning 14.777 kr, akut reparation i undercentral, avlopp från restaurangen 9.550 kr, reparation av läckande stamventil utanför undercentral 7.136 kr, reparation och justering av gårdsdörr 6.238 kr, reparation av avlopp från restaurangen 5.564 kr, kodlås reparation 4.246 kr, reparation av dörrstängare 2.826 kr och övrigt löpande underhåll 3.494 kr.

Föreningens fastighetstaxeringsvärden

ÅR	Taxeringsvärde	Förändring
1998	9.183.000	+0,4%
1999	9.249.000	+0,7%
2000	15.308.000	+65%
2001	18.761.000	+22,5%
2002	23.807.000	+27%
2003	25.562.000	+7%
2004-2006	28.727.000	+12,4%
2007-2009	36.575.000	+27,3%
2010-2012	47.513.000	+29,9%

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% den 1 januari 2011 och därefter med 5 % den 1 juli 2011. Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen föreslår nu ingen förändring av årsavgifterna.

Viktiga ärenden under år 2012

Välkomna nya medlemmar:

Lgh 3 Anders Olsson, Lgh 28 Jonas Örn och Kristina Åberg

Fastighetsskötsel:

Under året har Storholmen Teknik ansvarat för vår löpande fastighetsskötsel samt anlitas för inhämtande av offerter samt ledning och kontroll av åtgärder som görs av andra entreprenörer. PRO Städ har städlat trapphuset. JP Schweitz har skött snöskottningen. Hissarna har servats av Hissen AB och genomgått årlig inspektion. Städning av gård, källare och trapphus av medlemmar har skett vår och höst. Grovsophämtning, även hämtning av elsopor, har beställts i samband med städdagar.

Servitut för transport av sopor över Piperska murens område:

Arbetet med att få till stånd ett permanent servitut för våra soptransporter över Arla Coldinuordens mark har pågått under 2012. Vi har fått en värdering av båtnaden som Arla Coldinuorden utsätts för med servitutet samt den alternativkostnad vi besparas om vi får ett servitut.

Avtal med våra hyresgäster:

Hyesavtalen med Frisör, Blomsteraffär och Skoaffär går ut 30 september 2013. Hyresavtal med Restaurang går ut 31 oktober. Vi har sagt upp samtliga avtal för omförhandling och lämnat nya förslag

på hyreskontrakt.

Lokaler:

Styrelsen har varit i kontakt med Kungsfloristen ang. uppsnyggning av lokalen. Ägaren har lovat att dra igång verksamheten efter ett längre uppehåll.

Sophantering:

Vi har bytt två av våra sopkärl.

Gården:

Upprustning av gården, för att öka trivseln och för att skapa bättre plats för cyklar och sopor, har fått anstå i väntan på en lösning av servitutsfrågan.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Medelvärde av årsavgift i kr per kvm	435	424	361	361	361
Lån per kvm (kr)	1 977	1 977	1 977	1 977	1 164
Värme per kvm (kr)	198	180	201	178	165
Vatten per kvm (kr)	18	22	18	21	17

kvm = bostadsyta

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 574
årets vinst	212 227
	235 801
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	50 260
i ny räkning överföres	185 541
	235 801

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 503 989	1 469 256
Övriga rörelseintäkter		7 528	11 259
		1 511 517	1 480 515
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	2	-937 505	-1 071 988
Övriga externa kostnader	3	-72 381	-73 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-130 090	-133 290
		-1 139 976	-1 279 020
Rörelseresultat		371 541	201 495
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 939	326
Räntekostnader och liknande resultatposter	7, 8	-162 253	-157 739
		-159 314	-157 413
Resultat efter finansiella poster		212 227	44 082
Resultat före skatt		212 227	44 082
Årets resultat		212 227	44 082

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 259 871	4 277 183
Investeringar byggnad	5	1 650 637	1 752 850
Inventarier	6	0	10 565
		5 910 508	6 040 598
Summa anläggningstillgångar		5 910 508	6 040 598
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 069	34 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 372	42 487
		74 441	77 136
<i>Kassa och bank</i>		890 410	636 819
Summa omsättningstillgångar		964 851	713 955
SUMMA TILLGÅNGAR		6 875 359	6 754 553

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 092 896	1 092 896
Yttre reparationsfond	10	606 684	606 684
		1 699 580	1 699 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 574	-20 508
Årets resultat		212 227	44 082
		235 801	23 574
Summa eget kapital		1 935 381	1 723 154
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	54 814	54 814
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		4 381 786	4 381 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 732	136 441
Övriga skulder		50 974	67 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 672	391 240
Summa kortfristiga skulder		503 378	594 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 875 359	6 754 553
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 381 789	4 371 786
		4 381 789	4 371 786
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,5 %
Inventarier	20 %
Investering byggnad	5 %

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2012	2011
Årsavgifter	963 822	940 874
Hysesintäkter lokaler	540 167	528 382
	1 503 989	1 469 256

Not 2 Fastighetsomkostnader

	2012	2011
Städning	54 465	53 041
Kabel-tv	39 472	38 740
El	19 590	26 416
Värme	438 719	399 832
Vatten och avlopp	40 555	49 264
Renhållning	25 026	27 763
Gården	2 427	6 676
Snöröjning	30 771	72 093
Reparationer och underhåll	38 448	191 986
Fastighetsskatt	81 350	79 586
Fastighetsförsäkring	21 764	20 568
Fastighetsskötsel fast arvode	38 173	37 800
Fastighetsskötsel löpande	53 831	29 830
Hiss	21 400	10 043
Mattor	898	2 233
Förbrukningsinventarier	7 037	0
Förbrukningasmaterial	1 057	5 132
Föreningsavgift	4 971	4 971
Övriga fastighetskostnader	17 551	16 014
	937 505	1 071 988

Not 3 Övriga externa kostnader

	2012	2011
Kontorsmaterial, porto	0	1 141
Ekonomisk förvaltning	48 000	43 677
Konsultarvoden	7 475	12 075
Kostnader styrelsen	15 000	15 000
Kostnad stämma städdag	1 906	1 849
	72 381	73 742

Not 4 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av byggnad 3.462.487 kr och mark 1.204.460 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 666 947	4 666 947
Ingående avskrivningar	-389 764	-372 452
Årets avskrivningar	-17 312	-17 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407 076	-389 764
Utgående redovisat värde	4 259 871	4 277 183
Taxeringsvärden byggnader	20 043 000	20 043 000
Taxeringsvärden mark	27 470 000	27 470 000
	47 513 000	47 513 000
Bokfört värde byggnader	3 055 411	3 072 723
Bokfört värde mark	1 204 460	1 204 460
	4 259 871	4 277 183

Not 5 Investeringar byggnad

	2012	2011
Investeringar		
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 år 2010	29 705	29 705
Ny avluftningsanordning till värmesystemet år 2010	56 375	56 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 044 267	2 044 267
Avskrivning enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-291 417	-189 204
Årets avskrivning enligt plan	-102 213	-102 213
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-393 630	-291 417
Utgående planenligt restvärde	1 650 637	1 752 850

Not 6 Inventarier

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	68 825	68 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 825	68 825
Ingående avskrivningar	-58 260	-44 495
Årets avskrivningar	-10 565	-13 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 825	-58 260
Utgående redovisat värde	0	10 565

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader lån	160 744	156 266
Bankavgifter	1 509	1 473
	162 253	157 739

Not 8 Långfristiga skulder

	2012	2011
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Nordea hypotek 3978 85 72316 3,305 % i ränta	2 190 893	2 190 893
Nordea hypotek 3978 85 72308 3,305 % i ränta	2 190 893	2 190 893
	4 381 786	4 381 786

Under år 2012 var ett av lånen bundet, löpte då med en ränta på 3,8 %. 2013-01-16 lades det om till ett 3-månaders lån med en nuvarande ränta på 3,305%.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 092 896	606 684	-20 508	44 082
Disposition av föregående års resultat:			44 082	-44 082
Årets resultat				212 227
Belopp vid årets utgång	1 092 896	606 684	23 574	212 227

Not 10 Yttre underhållsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	606 684	606 684
Årets avsättning	142 539	142 539
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	-142 539	-142 539
	606 684	606 684

Not 11 Avsatta medel fond för servitut

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	54 814	54 814
	54 814	54 814

Stockholm 2013-03-18



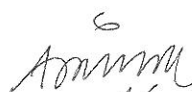
Jerker Larsson
Ordförande



Bengt Lindén



Magnus Wallén



Åsa Walton

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-18



Per Filipsson
Revisor

Brf Päronet 3	RESULTAT 2012	BUDGET 2012	BUDGET 2013
Årsavgifter	963 822	963 822	963 822
Hysesintäkter	540 167	540 166	566 000
Övriga intäkter	7 528	10 000	10 000
RÖRELSENS INTÄKTER	1 511 517	1 513 988	1 539 822
Arvoden, styrelse mm	15 000	15 000	15 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	55 475	65 000	60 000
Kostnader styrelse, stämma, städdag	1 906	4 000	4 000
Administration övrigt	0	2 500	1 000
Fastighetsskötsel fast arvode	38 173	37 800	39 000
Fastighetsskötsel rörligt arvode	53 831	30 000	40 000
Städning	54 465	53 436	55 200
Vatten och avlopp	40 555	50 000	45 000
Uppvärmning	438 719	360 000	451 000
Elavgifter	19 590	30 000	25 000
Renhållning	25 026	28 000	28 000
Reparation/underhåll löpande	38 448	200 000	100 000
Försäkringar	21 764	21 104	24 000
Snöröjning	30 771	50 000	50 000
Hiss	21 400	20 000	20 000
Övriga driftskostnader	31 514	30 000	30 000
Fastighetsskatt	81 350	81 350	81 350
Gården	2 427	5 000	5 000
Kabel-TV	39 472	39 472	40 644
RÖRELSENS KOSTNADER	1 009 886	1 122 662	1 114 194
RÖRELSENS RESULTAT	501 631	391 326	425 628
Avskrivning byggnad	119 525	119 000	144 000
Avskrivning inventarier	10 565	13 800	2 000
Ränteintäkter	-2 939	-500	-500
Räntekostnader fastighetslån	160 744	165 000	150 000
Övriga finansiella kostnader	1 509	2 500	2 500
ÖVRIGA INTÄKTER & KOSTNADER	289 404	299 800	298 000
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	212 227	91 526	127 628
SKATT	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	212 227	91 526	127 628

Föreningen planerar att utföra investeringar på fastigheten för ca. 500.000 kr. Planerad avskrivning 5 %. De planerade investeringarna är på hissar och på ventilation. Övrigt underhåll planeras kosta ca. 100.000 kr. Föreningen är nu i slutskedet med förhandlingarna kring det permanenta servitutet för transport av sopor. Idag vet vi inte vilket engångsbelopp som föreningen blir tvungen att betala för servitutet. Budgeten har inte tagit hänsyn till kostnader som är hänförliga till servitutet.

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2012. 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 18/3 2013



Per Filipsson
Revisor