

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Brf Pärönträdet 15

Org nr 769606-3606

Styrelsen för Brf Pärönrådet 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har tack vare upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Pärönrådet 15 bebyggdes 1934 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten i årsskiftet 2001/2002 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 38 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt.

Lägenhetsförteckning

24 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 796 kvm

Total lokalyta: 136 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-10 bestått av:

Ordinarie	Eva Nilsson Britta Lejon Lena Sager Hans Ellström	Ordförande
Suppleanter	Elisabeth von Tourtchaninoff Ragna Löfgren Sofie Stejmar Sara Rosenmüller	
Revisorer		
Ordinarie revisor	Stefan Idehed	Föreningsvald revisor
Valberedning	Johan Lindhé Christina Edler	

en

h

18

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden, samt därutöver kontakter via telefon, sms och mejl.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av SBC.

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.

Godkänd OVK besiktning har erhållits 2018.

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan upprättad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 068 kronor.

Föreningen har valt att byta fastighetsförvaltare. Avtalet med SBC upphörde den 31/12 2019. Storholmen AB utför från och med 1/1 2020 skötsel och underhåll av fastigheten. Den ekonomiska förvaltningen utförs dock fortfarande av Simpleko AB (fd Riksbyggen).

Energibesiktning utfördes i januari 2020. Stamspolning utfördes i mars 2020.

Föreningen har slutit avtal med Cupola AB för besiktning av Brandskyddet i vår fastighet. Under våren 2020 har besiktning genomförts av Cupola AB och vissa mindre åtgärder vidtagits.

Pandemin har påverkat även föreningens verksamhet, ffa genom att vår hyresgäst tillfälligt fått reducerad hyra vilket föreningen kompenseras för genom att hyresgästens dispositionsfond ianspråktagits med samma belopp. Föreningen har därför haft samma inkomst.

Föreningens styrelse har hösten 2020 lagt om två av föreningens lån för att minska räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis och de Riktlinjer för andrahandsuthyrning som tagits fram av organisationerna Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 56 (53) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2,5% fr o m 1/10-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF skadeförsäkring. Medlem tecknar själv bostadsrättstillägg.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten initials: "ds" at the top right, "BL" and "EN" at the bottom right.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning i tkr	1 820	1 782	1 751	1 716
Soliditet (%)	81	81	81	81
Kassalikviditet (%)	78	48	86	119
Reservering yttre rep.fond i kronor	100 000	100 000	100 000	100 000
Saldo yttre rep.fond i kronor	184	84 322	200 000	100 000
Resultat efter finansiella poster i tkr	-129	-640	-786	-251
Årsavgift kronor per kvm bostadsyta	784	767	767	749
Lån per kvm bostadsyta i kronor	7 224	7 381	7 580	7 738

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 570 000	1 099 000	84 322	-4 838 069	-639 835
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-639 835	639 835
Balanseras i ny räkning					-128 948
Årets resultat					-128 948
Belopp vid årets utgång	62 570 000	1 099 000	184 322	-5 577 904	-128 948

ll

BB

EN

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 577 904
årets förlust	-128 948
	-5 706 852

behandlas så att	
Avsättning yttre reparationsfond	-100 000
i ny räkning överföres	-5 606 852
	-5 706 852

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

JS

PR

EN

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 819 546	1 781 854
Övriga rörelseintäkter		47 553	44 454
Summa rörelseintäkter		1 867 099	1 826 308
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-918 300	-1 361 297
Övriga externa kostnader	5	-104 596	-93 679
Personalkostnader	6	-55 710	-56 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 430	-705 162
Summa rörelsekostnader		-1 762 036	-2 216 277
Rörelseresultat		105 063	-389 969
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 011	-249 866
Summa finansiella poster		-234 011	-249 866
Resultat efter finansiella poster		-128 948	-639 835
Årets resultat		-128 948	-639 835

AN
2020

H

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 110 144	71 793 574
Summa materiella anläggningstillgångar		71 110 144	71 793 574
Summa anläggningstillgångar		71 110 144	71 793 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		13 575	0
Övriga fordringar	8	418 869	315 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 398	29 250
Summa kortfristiga fordringar		462 842	345 206
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		462 842	345 206
SUMMA TILLGÅNGAR		71 572 986	72 138 780

05 2V

JS

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 669 000	63 669 000
Yttre reparationsfond		184 322	84 322
Summa bundet eget kapital		63 853 322	63 753 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 577 904	-4 838 069
Årets resultat		-128 948	-639 835
Summa fritt eget kapital		-5 706 852	-5 477 904
Summa eget kapital		58 146 470	58 275 418
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	12 691 308	12 974 028
Övriga skulder		140 000	170 000
Summa långfristiga skulder		12 831 308	13 144 028
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		282 720	282 720
Leverantörsskulder		26 854	91 746
Skatteskulder		24 415	21 095
Övriga skulder		4 379	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	256 840	323 773
Summa kortfristiga skulder		595 208	719 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 572 986	72 138 780

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a checkmark and the letters "EV".

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		105 063	-389 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		683 430	705 162
Erlagd ränta		-235 492	-251 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		553 000	63 659
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 723	5 575
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-122 644	149 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		415 633	218 261
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-30 000	0
Amortering av fastighetslån		-282 720	-357 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-312 720	-357 720
Årets kassaflöde		102 913	-139 459
Likvida medel vid årets början		307 353	446 812
Likvida medel vid årets slut	13	410 266	307 353

↓

BF ev

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2001.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Principen har ändrats från räkenskapsåret 2014/15 till att avsättning och ianspråktagande sker i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll samt ersättningsinventarier redovisas som kostnader.

Föreningen har från 2015/16 ändrat avskrivningsprocent på byggnaden till den rekommenderade 1%, från den tidigare använda 0,5%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader

100 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

EN ↓

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Hysesintäkter lokaler	337 380	331 336
Hysesintäkter övriga	3 565	3 498
Årsavgifter bostäder	1 408 593	1 377 012
Kabel-TV / Internet	54 720	54 720
Övriga ersättningar och intäkter	11 280	10 920
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 549	12 828
Avgift andrahandsupplåtelse	25 735	20 707
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	15 288	15 288
Öresutjämning	-11	-1
	1 867 099	1 826 308

Not 3 Underhållskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande reparationer	112 606	29 276
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-5 538	518 115
	107 068	547 391

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	45 546	29 031
Besiktning / Serviceavtal	50 351	27 346
Yttre skötsel / Snöröjning	10 388	7 632
Fastighetsel	31 417	35 509
Uppvärmning	257 301	287 758
Vatten	56 699	58 313
Sophämtning	51 183	44 436
Fastighetsförsäkring	36 934	33 913
Arvode teknisk förvaltning	56 705	92 900
Kabel-TV / Internet	106 572	105 782
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	93 262	91 286
Energideklarationer	14 875	0
	811 233	813 906

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administration, kontor och övrigt	12 841	15 766
Revisionsarvode	5 000	5 200
Förvaltningsarvode	74 095	69 673
Övriga externa tjänster/kostnader	8 494	2 125
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 167	916
	104 597	93 680

Handwritten marks: a blue checkmark and the initials "EN" in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvode	41 600	40 500
Sociala avgifter	14 110	15 639
	55 710	56 139

Not 7 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	61 081 931	61 081 931
Ingående anskaffningsvärden mark	18 172 052	18 172 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 253 983	79 253 983
Ingående avskrivningar	-7 460 409	-6 776 979
Årets avskrivningar	-683 430	-683 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 143 839	-7 460 409
Utgående redovisat värde	71 110 144	71 793 574
Taxeringsvärden byggnader	38 006 000	38 006 000
Taxeringsvärden mark	50 890 000	50 890 000
	88 896 000	88 896 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skattekonto	8 603	8 603
Avräkningskonto Simpleko AB	410 266	307 353
	418 869	315 956

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 249	5 689
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	18 269	17 792
Förutbetalt arvode	5 880	5 769
	30 398	29 250

↓
135
22

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,19	löpande	4 570 714	4 570 714
Stadshypotek	2,56	2023-12-30	3 863 914	4 146 634
Stadshypotek	1,66	2020-09-30	4 464 400	4 464 400
Stadshypotek	1,38	löpande	75 000	75 000
			12 974 028	13 256 748
Kortfristig del av långfristig skuld			-282 720	-282 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 560 428 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	36 025 000	36 025 000
	36 025 000	36 025 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner och arvoden	41 300	41 200
Upplupna sociala avgifter	13 000	13 500
Upplupna räntekostnader	25 465	26 946
Förskottsbetalda hyror och avgifter	143 811	118 662
Upplupna vatten avgifter	6 416	0
Upplupna uppvärmningskostnader	11 522	11 339
Upplupna renhållningsavgifter	10 327	15 625
Upplupna reparationer och underhåll	0	91 500
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	256 841	323 772

Handwritten notes: "H", "EN", "2N"

Not 13 Likvida medel

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning klientmedel	410 266	307 353
	410 266	307 353

Stockholm

31/10-20



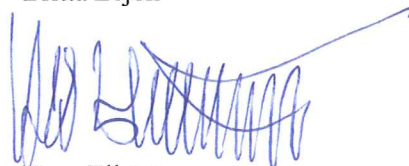
Eva Nilsson



Britta Lejon



Lena Sager



Hans Ellström

Min revisionsberättelse har lämnats .

Stefan Idehed
Revisor