

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Brf Pärönträdet 15

Org nr 769606-3606

Styrelsen för Brf Pärönrådet 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 2018-12-11 bestått av:

Ordinarie	Eva Nilsson Bengt Melin Johan Lindhé Johanna Franson	Ordförande Sekreterare Fastighetsansvarig/kassör Avgick i maj 2019
-----------	---	---

Suppleanter	Elisabeth von Tourtchaninoff Loretta Platts Ragna Löfgren
-------------	---

Revisorer		
Ordinarie revisor	Stefan Idehed	Föreningsvald revisor

Valberedning	Britta Lejon Christina Ekman
--------------	---------------------------------

PM EN
26

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, samt därutöver kontakter via telefon, sms och mejl.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av SBC.

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010.

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 29 276 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 518 115 kronor.

Uppdatering av underhållsplanen har gjorts under räkenskapsåret. Utifrån denna uppdatering initierades dels installation av ett avluftningsaggregatet för att förlänga livslängden på värmestammar, och dels tidigare relaterad fönstermålning och reparation.

Utöver det skedde förebyggande underhåll av soptransportör. Arborist har åtgärdat träd och buskar på föreningens innergård.

En extra amortering av föreningens lån med 75 000 kronor har gjorts under året.

Avtalsförändringar

Avtal för driftövervakning av undercentral omförhandlades, nytt städbolag har anlitats. Avtalet med SBC är uppsagt och avslutas per 31 december 2019. Under hösten har nytt avtal tecknats med Storholmen förvaltning fr o m 2020-01-01.

Ny hyresgäst tog över befintligt avtal för lokalen. Tjänsterna hos den ekonomiska förvaltaren kompletterades med elektronisk fakturaattest.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 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 höjs med 2,5% fr o m 1/10-19.

Försäkring

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

EN

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning i tkr	1 782	1 751	1 716	1 644
Soliditet (%)	81	81	81	81
Kassalikviditet (%)	48	86	119	99
Reservering yttre rep.fond i kronor	100 000	100 000	100 000	20 850
Saldo yttre rep.fond i kronor	84 322	200 000	100 000	166 800
Resultat efter finansiella poster i tkr	-640	-786	-251	-751
Årsavgift kronor per kvm bostadsyta	767	767	749	713
Lån per kvm bostadsyta i kronor	7 381	7 580	7 738	7 882

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 570 000	1 099 000	200 000	-4 168 074	-785 673
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-215 678	215 678	
Balanseras i ny räkning				-785 673	785 673
Årets resultat					-639 835
Belopp vid årets utgång	62 570 000	1 099 000	84 322	-4 838 069	-639 835

EN
Pm
16

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 838 069
årets förlust	-639 835
	-5 477 904

behandlas så att	
Avsättning yttre reparationsfond	-100 000
i ny räkning överföres	-5 377 904
	-5 477 904

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

EN
Am

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 781 854	1 751 491
Övriga rörelseintäkter		44 454	48 259
Summa rörelseintäkter		1 826 308	1 799 750
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 361 297	-1 414 852
Övriga externa kostnader	5	-93 679	-148 790
Personalkostnader	6	-56 139	-54 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705 162	-712 512
Summa rörelsekostnader		-2 216 277	-2 331 058
Rörelseresultat		-389 969	-531 308
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 866	-254 365
Summa finansiella poster		-249 866	-254 365
Resultat efter finansiella poster		-639 835	-785 673
Årets resultat		-639 835	-785 673

EN
Am Sh

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 793 574	72 477 004
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	21 732
Summa materiella anläggningstillgångar		71 793 574	72 498 736
Summa anläggningstillgångar		71 793 574	72 498 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	-3 430
Övriga fordringar	9	315 956	453 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 250	39 755
Summa kortfristiga fordringar		345 206	490 160
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	80
Summa kassa och bank		0	80
Summa omsättningstillgångar		345 206	490 240
SUMMA TILLGÅNGAR		72 138 780	72 988 976

pm
EN
AD

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 669 000	63 669 000
Yttre reparationsfond		84 322	200 000
Summa bundet eget kapital		63 753 322	63 869 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 838 069	-4 168 074
Årets resultat		-639 835	-785 673
Summa fritt eget kapital		-5 477 904	-4 953 747
Summa eget kapital		58 275 418	58 915 253
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	12 974 028	13 331 748
Övriga skulder		170 000	170 000
Summa långfristiga skulder		13 144 028	13 501 748
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		282 720	282 720
Leverantörsskulder		91 746	18 121
Skatteskulder		21 095	4 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	323 773	266 416
Summa kortfristiga skulder		719 334	571 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 138 780	72 988 976

Kassaflödesanalys	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-389 969	-531 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		705 162	712 512
Erlagd ränta		-251 534	-255 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		63 659	-73 853
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 575	-16 640
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		149 027	11 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten		218 261	-79 433
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	170 000
Amortering av fastighetslån		-357 720	-282 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-357 720	-112 720
Årets kassaflöde		-139 459	-192 153
Likvida medel vid årets början		446 812	638 965
Likvida medel vid årets slut	14	307 353	446 812

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2001.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 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 planenligt 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 balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Hysesintäkter lokaler	331 336	343 930
Hysesintäkter övriga	3 498	3 423
Årsavgifter bostäder	1 377 012	1 377 012
Kabel-TV / Internet	54 720	54 720
Debiterade avgifter	0	19 985
Övriga ersättningar och intäkter	10 920	10 920
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 828	7 478
Avgift andrahandsupplåtelse	20 707	29 860
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	15 288	13 669
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	0	-61 248
	1 826 309	1 799 749

Not 3 Underhållskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande reparationer	29 276	380 899
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	518 115	215 678
	547 391	596 577

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	29 031	31 368
Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 500
Sotning	0	10 730
Besiktning / Serviceavtal	27 346	23 349
Yttre skötsel / Snöröjning	7 632	9 025
Fastighetsel	35 509	37 506
Uppvärmning	287 758	282 401
Vatten	58 313	55 477
Sophämtning	44 436	41 602
Fastighetsförsäkring	33 913	32 638
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 013
Arvode teknisk förvaltning	92 900	89 879
Kabel-TV / Internet	105 782	105 332
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	91 286	70 456
	813 906	818 276

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Administration, kontor och övrigt	15 766	21 482
Revisionsarvode	5 200	4 800
Förvaltningsarvode	69 673	68 097
Övriga externa tjänster/kostnader	2 125	53 813
Övriga förbrukningsinventarier/material	916	597
	93 680	148 789

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Styrelsearvode	40 500	40 700
Sociala avgifter	15 639	14 204
	56 139	54 904

Not 7 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
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	-6 776 979	-6 093 549
Årets avskrivningar	-683 430	-683 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 460 409	-6 776 979
Utgående redovisat värde	71 793 574	72 477 004
Taxeringsvärden byggnader	38 006 000	31 965 000
Taxeringsvärden mark	50 890 000	31 000 000
	88 896 000	62 965 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	145 410	145 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 410	145 410
Ingående avskrivningar	-123 678	-94 596
Årets avskrivningar	-21 732	-29 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 410	-123 678
Utgående redovisat värde	0	21 732

Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning skattekonto	8 603	7 103
Avräkningskonto klientmedel	307 353	446 732
	315 956	453 835

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 689	5 468
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	17 792	8 628
Förutbetalt arvode	5 769	5 675
Ventilation/Skorstensfejarna		19 985
	29 250	39 756

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Stadshypotek	1,23	löpande	4 570 714	4 570 714
Stadshypotek	2,56	2023-12-30	4 146 634	4 429 354
Stadshypotek	1,66	2020-09-30	4 464 400	4 464 400
Stadshypotek	1,38	löpande	75 000	150 000
			13 256 748	13 614 468
Kortfristig del av långfristig skuld			-282 720	-282 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 843 148 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	36 025 000	36 025 000
	36 025 000	36 025 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner och arvoden	41 200	40 700
Upplupna sociala avgifter	13 500	12 000
Upplupna räntekostnader	26 946	28 614
Förskottsbetalda hyror och avgifter	118 662	149 385
Upplupna uppvärmningskostnader	11 339	10 600
Upplupna renhållningsavgifter	15 625	5 606
Upplupna reparationer och underhåll	91 500	14 711
Beräknat arvode för revision	5 000	4 800
	323 772	266 416

Not 14 Likvida medel

	2019-08-31	2018-08-31
Kassamedel	0	80
Avräkning klientmedel	307 353	446 732
	307 353	446 812

Stockholm 2019-10-27


Eva Nilsson


Johan Lindhé


Bengt Melin

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-11-20


Stefan Idehed
Revisor