



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Päronet nr 7 inom HSB Stockholm

Org.nr: 702001-7344

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomrätterna på fastigheterna Vissinge 1, Ellingsborg 1, Hasslinge 1, Islinge 1, Mellinge 1, Hydinge 1 och 2, Skäftinge 1 och Tensta 4:8 i Stockholms kommun. Total markareal är 47 166 kvm.

Avtalen löper på 10 år. Nästa omsättning sker 2020-04-01 (två avtal) och 2020-07-01 (ett avtal).

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	672	51 073
Hyresrätter	4	296
Lokaler och förråd	51	1 401
Parkeringar	283	
Garageplatser	283	

Föreningens fastighet är byggd 1969-1971 värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % i januari 2019 och med 2% i januari 2020.

Pågående och framtida underhåll och investeringar

Styrelsen har under året och i samarbete med HSB inlett ett omfattande arbete för att strukturerat ta fram de mest nödvändiga investeringarna för att hålla husen i tillräckligt gott skick. Materialet redovisas våren 2020 och gäller de kommande tio åren. Styrelsen kommer med start under 2020 att fatta strategiska beslut om de kommande investeringarna.

Arbetet innefattar även underlag inför beslut huruvida föreningen ska införa individuell elmätning.

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	Under året genomförs ventilationsbyte på Ellingsborgsbacken 25-35, samt Skäftingebacken 8-12, 18-22, 28-32 och 36-40.
2020	Värme	Fortsatt byte av termostater i lägenheter.
2020	Avloppssystem	Spolning av rör under samtliga hus.
2020	P-platser	Målning av p-platserna.
2020	Belysning	Byte till LED-belysning i källarförråd och gångar.
2020	Värme	Total injustering och kontroll av värmesystem.
2020	Parkering	Installation av ett 50-tal laddstolpar.
2020-2025	Fasader	Lagning och hvättning av fasader/balkonger.
2020-2025	Köksstammar	Byte av köksstammarna.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Ventilation	Byte av ventilationsanläggningar på Vissingebacken.
2019	Mark	Samtliga lekplatser har rustats upp och utbyte av lekredskap.
2019	Garage	Utbyte av belysning samt byte av kameror och servrar.
2019	Fasad	Tvätt av en fasad har utförts för utvärdering och bedömning av resultatet.
2019	Skyddsrum	Besiktningssamrörningar har rättats till efter besiktning av MSB.
2019	Tak	Statusbesiktning av samtliga tak har utförts.
2019	Sopriekast	Samtliga sopluckor har bytts ut.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "IAP", "ak", "R", "h", "02", and "ew".



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ventilation	Byte av ventilationsanläggningar på Vissinge och Elinsborgsbacken.
2017	Trapphus	Byte av armaturer till LED-belysning i alla trapphus.
2015-2016	Dränering	Dränering Mellingebacken och Skäftebacken.
2013-2014	Belysning	Byte till LED-armaturer i samtliga portar och dörrar samt fasader.
2012-2013	Portar	Byte av samtliga entepor och installation av nytt elektroniskt passersystem.
2002-2004	Hissar	Totalrenovering av alla hissar inklusive hissmaskinutrustningar.
2000	Yttertak	Takrenoveringar på alla bostadshus.
1994-1998	Avlopp	Byte av avloppsstammar och ytskikt i bad- och duschrum.
1988	Fönster	Fönsterbyte till 3-glas fönster pga begynnande rötskador.

Styrelsens arbete

Vid stämman i april 2019 fick styrelsen fem nya ledamöter och bestod därmed av sju ledamöter plus en HSB-ledamot. Under året har dock två av de nyvalda avstigit sina poster på grund av tidsbrist (en tredje avstigit i början av 2020).

Styrelsen, som därmed i praktiken haft fyra aktiva medlemmar, har fokuserat på några särskilda områden: att strukturerat ta fram underlag för kommande investeringar, att aktivt motverka ohyra och olovliga andrahandsuthyrningar, att öka säkerheten inom området, att förbättra avtalen med HSB.

- Sedan något år bedrivs ett hårdt arbete för att bekämpa ohyra i några av föreningens hus, men arbetet tar onödigt lång tid eftersom orimligt många boende inte medverkar vid saneringen, vilket drabbar övriga medlemmar. Styrelsen har här upptäckt ett klart samband med olovliga andrahandsuthyrningar, där särskilt andrahandsboende inte medverkar vid saneringen. Styrelsen har med hjälp av jurist från HSB riktad särskilda insatser mot olovlig uthyrning, vilket lett till frivillig avflyttning, men också till att föreningen driver avhysning till domstol.
- Under året har enskilda händelser lett till att föreningen på prov anlitat bevakningsföretag och inlett samarbete med polisen. Styrelsen har också undersökt möjlighet till ökad kameraövervakning. Styrelsen ser även över parkeringsreglerna och har överlämnat rättelseanmärkningar till medlemmar som inte följer föreningens ordningsregler. Grannsamverkan med hjälp av kvarters- och gårdsvårdar är också viktig.
- En tidigare styrelse anlitade en extern konsult som åtog sig att omförhandla ett antal av föreningens avtal, relationen med konsulten slutade dock i domstol eftersom parterna blev oeniga om vilka förbättringar konsultens arbete lett till.

Därefter har styrelsen inlett nya förhandlingar med HSB för att förbättra avtalen för både förvaltning, drift, markarbeten och annat. Det arbetet kommer att slutföras under 2021.

- Utöver detta har styrelsen hanterat en större dränering, värmesanering av en lägenhet, bytt entreprenör för de omfattande ventilationsarbetena som ska vara klara vid utgången av 2021, samt ett stort antal löpande ärenden. Under året kommer vidare ny entreprenör anlitas för skötsel av tvättstugorna. Vidare kommer samtliga Aptusbrickor att bytas ut under året.

Stämningen inom styrelsen har varit god och samarbetet har löpt friktionsfritt, trots att arbetsbördan varit hög. Inför framtiden är det dock nödvändigt att fler boende är beredda att engagera sig i föreningens arbete, antingen i styrelsen eller som gårds- eller kvartersvårdar, till fridåktivitet och liknande. Om medlemmarna inte vill bidra till föreningens arbete kommer Brf Pärnet att tvingas köpa mer extern förvaltning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 42 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Markku Sirvio	Ordförande
Arne Brovig	Ledamot
Thomas Brändström	Ledamot
Ghassan Kadhim	Ledamot
Tomas Larsson	Ledamot
Björn Linenell	Ledamot t.o.m. 2019-02-18
Lars-Erik Pettersson	HSB-ledamot t.o.m. 2019-12-11

Under perioden från stämman 2019-04-24 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ghassan Kadhim	Ordförande
Ida Björkman Jensen	Ledamot
Singh, Rajinder Cheema	Ledamot
Tomas Larsson	Ledamot
Asha Mohamud	Ledamot t.o.m. januari 2020
Ida Alm Pellbäck	HSB-ledamot från 2019-12-11
Magnus Andersson	Ledamot t.o.m. 2019-06-26
Bahtiyar Hadjaev	Ledamot t.o.m. 2019-12-11

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ghassan Kadhim, Tomas Larsson och Ida Björkman-Jensen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AP", "lu", and "02".



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare fram till stämman 2019-04-24 har varit Markku Sirviö, Arne Brovig, Tomas Larsson och Thomas Brändström. Efter stämman har firmatecknare varit Ghassan Kadhim, Ida Björkman-Jensen och Rajinder Singh-Cheema. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kerstin Thufvesson	Föreningsvald ordinarie
Eily Nilsson	Föreningsvald ordinarie
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bruno Eklöf.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Augustsson, Sven Karlsson, Ulf Larsson och Aysel Urgun.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller lanspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäens fastighetsbesiktning genomfördes 2019-04-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljöansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 835 (829) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 41 (44) överlåtelser skett.

IAP
L
R
02

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm****Flerårsöversikt****Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	817	797	797	796	758
Totala intäkter kr/kvm	863	848	841	831	797
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	189	197	246	231	224
Belåning, kr/kvm	1 323	1 352	1 380	1 408	1 461
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	612	611	572	572	539
Energikostnader kr/kvm	251	246	243	247	231

Förklaring av nyckeltal**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalaria. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalaria varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalaria för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	45 550	44 751	44 373	43 858	42 043
Resultat efter finansiella poster	1 979	3 915	7 798	6 430	6 561
Sollditet	60%	58%	58%	56%	53%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

IAP
Cat
h
R
ku
02

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Päronet nr 7 inom HSB Stockholm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	45 550 322
Rörelsekostnader	43 218 091
Finansiella poster	353 247
Årets resultat	1 978 984
Planerat underhåll	+ 2 734 088
Avskrivningar	+ 5 246 801
Årets sparande	9 959 873
Årets sparande per kvm total yta	189

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåt. Uppskrivn. avgifter fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	5 912 800	3 429 200	35 984 372	60 506 833	6 946 024	3 914 557
Reservering till fond 2019				2 849 000	-2 849 000	
Anspråktagande av fond 2019				-2 734 088	2 734 088	
Balanserad i ny räkning					3 914 557	-3 914 557
Anspråktagande uppskrivningsfond				-1 167 969	1 167 969	
Årets resultat						1 978 984
Belopp vid årets slut	5 912 800	3 429 200	34 816 403	60 621 745	11 913 638	1 978 984

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	10 860 581
Årets resultat	1 978 984
Reservering till underhållsfond	-2 849 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 734 088
Anspråktagande av uppskrivningsfond	1 167 969
Summa till stämmans förfogande	13 892 622

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 892 622
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

1 AD
h GC
OR
R
07



Org Nr: 702001-7344

Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	45 550 322	44 751 246
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-32 308 172	-32 222 610
Övriga externa kostnader	Not 3	-2 391 895	-1 390 254
Planerat underhåll		-2 734 088	-1 347 777
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-537 135	-454 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 246 801	-5 119 214
Summa rörelsekostnader		-43 218 091	-40 534 744
Rörelseresultat		2 332 231	4 216 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	95 202	83 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-448 449	-385 372
Summa finansiella poster		-353 247	-301 945
Årets resultat		1 978 984	3 914 557

IAP GAC

 LW R
 02



Org Nr: 702001-7344

Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	162 222 900	163 987 290
Inventarier och maskiner	Not 8	1 683 679	1 932 727
Pågående nyanläggningar	Not 9	259 030	408 613
		<u>164 165 609</u>	<u>166 328 630</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>164 166 109</u>	<u>166 329 130</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		218 207	137 033
Avräkningskonto HSB Stockholm		15 008 336	14 102 017
Övriga fordringar	Not 11	67 534	78 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 695 440	2 051 817
		<u>16 989 517</u>	<u>16 369 810</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	18 000 000	18 000 000
Kassa och bank	Not 14	63 182	62 978
Summa omsättningstillgångar		<u>35 052 698</u>	<u>34 432 788</u>
Summa tillgångar		<u>199 218 808</u>	<u>200 761 918</u>

IAP
 1.00
 01/11/22
 07



Org Nr: 702001-7344

Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Budgetet eget kapital</i>		
Insatser	5 912 800	5 912 800
Upplåtelseavgifter	3 429 200	3 429 200
Uppskrivningsfond	34 816 403	35 984 372
Yttre underhållsfond	60 621 745	60 506 833
	<u>104 780 148</u>	<u>105 833 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 913 638	6 946 024
Årets resultat	1 978 984	3 914 557
	<u>13 892 621</u>	<u>10 860 581</u>
Summa eget kapital	<u>118 672 770</u>	<u>116 693 786</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 68 323 553	69 823 553
	<u>68 323 553</u>	<u>69 823 553</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder	2 566 937	2 923 138
Skatteskulder	103 880	72 993
Fond för Inre underhåll	683 185	704 564
Övriga skulder	Not 17 186 063	143 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 7 182 420	8 900 797
	<u>12 222 485</u>	<u>14 244 579</u>
Summa skulder	80 546 038	84 068 132
Summa eget kapital och skulder	<u>199 218 808</u>	<u>200 761 918</u>

IAP
 acc.
 h
 TL
 0111
 02



Org Nr: 702001-7344

Bostadsrättsföreningen Päronet nr 7 inom HSB Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 978 984	3 914 557
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 246 801	5 119 214
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 225 785	9 033 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	286 612	-1 099 936
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 022 094	3 667 231
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 490 302	11 601 066
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 083 780	-5 236 973
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 083 780	-5 236 973
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	906 522	4 864 093
Likvida medel vid årets början	32 164 995	27 300 902
Likvida medel vid årets slut	33 071 518	32 164 995

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

149
Glas
2002



Org Nr: 702001-7344

Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,90% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7-10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 426 206 kr.

1A7
h AC
11W 12 07



Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	41 708 051	40 703 188
Hyror	3 801 951	3 663 229
Övriga intäkter	462 537	856 823
Bruttoomsättning	45 972 539	45 223 240
Avgifts- och hyresbortfall	-421 932	-470 426
Hyresförluster	-285	-1 568
	45 550 322	44 751 246
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	4 122 577	4 195 456
Reparationer	6 720 120	6 929 144
El	4 652 993	4 781 396
Uppvärmning	6 146 177	6 352 707
Vatten	2 471 516	1 847 255
Sophämtning	1 725 873	1 548 124
Fastighetsförsäkring	1 377 331	1 152 703
Kabel-TV och bredband	207 618	208 231
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 161 552	1 063 812
Förvaltningsarvoden	1 556 464	1 699 089
Tomträttsavgäld	2 060 675	2 326 700
Övriga driftkostnader	105 275	117 993
	32 308 172	32 222 610
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	302 806	0
Hyror och arrenden	36 141	36 346
Förbrukningsinventarier och varuinköp	487 808	187 532
Administrationskostnader	578 478	233 240
Extern revision	35 000	29 688
Konsultkostnader	806 423	743 948
Medlemsavgifter	145 239	159 500
	2 391 895	1 390 254
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	232 500	235 455
Revisionsarvode	46 500	36 400
Övriga arvoden	151 700	85 164
Löner och övriga ersättningar	162	0
Sociala avgifter	102 854	91 636
Övriga personalkostnader	3 419	6 233
	537 135	454 888
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 806	4 841
Ränteintäkter HSB bunden placering	87 000	74 775
Övriga ränteintäkter	2 396	3 811
	95 202	83 427
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	438 572	384 002
Övriga räntekostnader	9 877	1 370
	448 449	385 372

1AP
OK
lu
R
02



Org Nr: 702001-7344

Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	259 264 578	248 538 471
Årets investeringar	3 233 363	10 726 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 497 941	259 264 578
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-95 277 288	-90 407 121
Årets avskrivningar	-4 997 753	-4 870 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 275 041	-95 277 288
Utgående bokfört värde	162 222 900	163 987 290
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	422 000 000	297 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 052 000	8 661 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 018 000	7 339 000
Summa taxeringsvärde	585 070 000	408 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	5 746 355	5 746 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 746 355	5 746 355
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 813 628	-3 564 581
Årets avskrivningar	-249 048	-249 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 062 676	-3 813 628
Bokfört värde	1 683 679	1 932 727
Not 9 Pågående nyanläggningar och forskott		
Ingående anskaffningsvärde	408 613	5 897 747
Årets investeringar	3 083 780	5 236 973
Omklassificering till byggnad	-3 233 363	-10 726 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 030	408 613
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	67 534	68 440
Övriga fordringar	0	10 502
	67 534	78 942

IAP
 AC L
 12
 011
 02



Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 678 582	1 923 248			
Upplupna intäkter	16 858	128 569			
	1 695 440	2 051 817			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	6 000 000			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	12 000 000	12 000 000			
	18 000 000	18 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	2 582	2 582			
SBAB	59 547	59 343			
Nordea	1 000	1 000			
Övriga bankkonton	53	53			
	63 182	62 978			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	42592528	0,74%	2024-09-28	11 698 553	0
SE-Banken Bolån	42592536	0,74%	2024-09-28	58 125 000	1 500 000
				69 823 553	1 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					68 323 553
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					62 323 553
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					99 723 600
				99 723 600	99 723 600
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld					1 500 000
				1 500 000	1 500 000
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner					58 020
Moms-skuld					104 781
Övriga kortfristiga skulder					23 262
				186 063	143 087
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader					4 305
Förutbetalda hyror och avgifter					3 668 400
Övriga upplupna kostnader					3 509 715
				7 182 420	8 900 797

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

140
I. H. G.
ell. R. 02



Org Nr: 702001-7344

Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 inom HSB Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-04-27

Ghassan Kadhim

Ida Alm Pellbäck

Ida Björkman Jensen

Singh, Rajinder Cheema

Tomas Larsson

Vår revisionsberättelse har

2020-05-05

lämnats beträffande denna årsredovisning

Kerstin Thuvesson

Elly Nilsson

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Revisior
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pärönet nr 7 i Stockholm, org.nr. 702001-7344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pärönet nr 7 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02-111

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Påronet nr 7 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

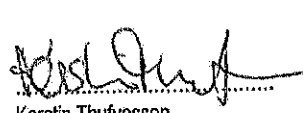
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

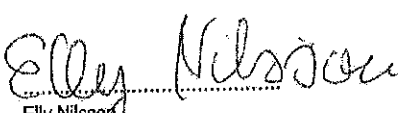
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 1 2020


Lena Zozulyak
BoRevision, Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kerstin Thuvesson
Av föreningen vald revisor


Elly Nilsson
Av föreningen vald revisor

