

Årsredovisning 2020

BRF PAHL NR 10

716419-8017



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PAHL NR 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-01-19.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pahl 10 på adressen Åsögatan 172 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1884 och har värdeår 1970. Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 1 815 kvm och 2 lokaler om 160 kvm. Tomtytan är 865 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karin Vangbo	Ordförande
Anton Thorsén	Vice ordförande
Klas Viklund	Sekreterare
Martin Länsmans	Fastighetsansvarig
Adam Follin	Suppleant
Per Jonsson	Suppleant

VALBEREDNING

Erik Forsting och Eva Ottosson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening

REVISORER

Anna-Lena Vikström	Revisor
Irene Andersson Calmhede	Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FASTIGHETSFÖRVALTNING

En undersökning initierades 2019 med filmning av stammar i Borgmästargatan 10B där flera vattenskador inträffat. Styrelsen har under 2020 beslutat att gå vidare med frågan om översyn av avloppsstammar också i Borgmästargatan 10 A och Åsögatan 172 och ta in offerter från olika entreprenörer som kan föreslå lämpliga lösningar. Förhoppningen är att föreningen ska kunna rengöra och täta befintliga stammar, så kallad relining. Upphandlingen av detta arbete har försenats på grund av att flera leverantörer inte svarat eller lämnat allt för höga anbud.

Utöver detta har ett antal mindre reparationer och underhållsarbeten samt klottersanering genomförts löpande av föreningens tekniska förvaltare och av enskilda medlemmar. Ett viktigt arbete var till exempel renovering av de fönster mot gården som finns i gången utanför lägenheterna på plan 5.

ENERGIDEKLARATION

En uppdatering av den obligatoriska Energideklarationerna har tagits fram under hösten 2020. Arbetet har utförts av Termisk Analys i Fagersta och resultatet har inrapporterats till Boverket och finns anslaget på porttavlorna

OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL

Den återkommande obligatoriska kontrollen av ventilationen (OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll) genomfördes den 3 december 2020 av föreningens förvaltningsbolag Nabo. Flera mindre anmärkningar gjordes och en uppföljande inspektion kommer att ske innan maj 2021.

FIBERNÄTET

Styrelsen har under 2020 undersökt möjligheterna att ingå i fiberlösningen Open Universe och hur villkoren för hur ett sådant deltagande kan se ut. Open Universe är en fiberlösning för bredband som för ett antal år sedan installerades intill ytterdörren i respektive lägenhet av dåvarande Bredbandsbolaget. Nu ägs installationen av Telenor och när deras licens för installationen upphör så erbjuder de en modell där varje lägenhetsinnehavare kan skräddarsy sin egen lösning med valfri operatör. Open Universe behöver inte göra någon ny installation i lägenheterna, utan det räcker med att byta switchen i källaren. Avtalet med Telenor om Open Universe tecknades i mitten av januari 2021 och innebär inga kostnader för föreningen. Open Universe kommer att formulera en förnyad och uppdaterad information till medlemmarna i samband med att switchen ställs om under våren.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Fastighetsförvaltningsavtalet med Nabo har justerats så att rondering nu görs varannan vecka och inte som tidigare en gång per kvartal. I detta avtal ingår också samarbete som innebär att föreningen får kontinuerlig hjälp att uppdatera fastighetens underhållsplan.

Föreningens fastighetsförsäkring har under 2020 förlängts hos försäkringsbolaget Folksam genom ett erbjudande via intresseorganisationen Bostadsrätterna, där föreningen är medlem.

GÅRDSSTÄDNING

En gemensam kväll med gårdsstädning och korvgrillning ägde rum den 26 maj 2020.

NYHETSBRIV

Sju nyhetsbrev till medlemmarna har under året sänds ut via e-post; den 22 januari 2020, den 13 maj 2020, den 24 juni 2020, den 13 september 2020, den 30 oktober 2020, den 15 november 2020 och den 21 november 2020.

NYA MEDLEMMAR

Fastigheten består av 41 medlemslägenheter varav 1 har överlåtits under året. Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st.

Ny medlem under 2020:

Lgh 251 Jonas Fredriksson

I LOKALERNA BEDRIVS FÖLJANDE VERKSAMHETER:

Verksamhet	Yta	Löptid
Försäkringskonsulterna Södermalm	100 kvm	2021-09-30
Uniformskonsulten	60 kvm	2022-03-31

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 422	1 405	1 535	1 500
Resultat efter fin. poster	145	-1 469	66	331
Soliditet, %	43	37	49	49
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 920	5 920	5 369	5 369

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	7 500	-	-	7 500
Upplåtelseavgifter	2 374	-	-	2 374
Fond, yttre underhåll	691	-	-659	32
Balkongfond	40	-	5	45
Balanserat resultat	-928	-1 469	659	-1 737
Årets resultat	-1 469	1 469	145	145
Eget kapital	8 209	0	150	8 359

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 692
Årets resultat	145
Totalt	-1 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Att från yttre fond i anspråk ta	-7
Balanseras i ny räkning	-1 572
	-1 547

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 422	1 405
Rörelseintäkter		151	691
Summa rörelseintäkter		1 573	2 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-682	-2 962
Övriga externa kostnader	8	-110	-130
Personalkostnader	9	-35	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503	-327
Summa rörelsekostnader		-1 331	-3 455
RÖRELSERESULTAT		242	-1 359
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97	-110
Summa finansiella poster		-97	-110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145	-1 469
ÅRETS RESULTAT		145	-1 469

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	18 183	18 681
Maskiner och inventarier	12	46	52
Summa materiella anläggningstillgångar		18 230	18 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 231	18 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	7
Övriga fordringar	14	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57	55
Summa kortfristiga fordringar		67	69
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 036	439
Summa kassa och bank		1 036	439
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 103	508
SUMMA TILLGÅNGAR		19 333	19 242

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 874	9 874
Fond för yttre underhåll		32	691
Summa bundet eget kapital		9 906	10 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 692	-888
Årets resultat		145	-1 469
Summa fritt eget kapital		-1 547	-2 357
SUMMA EGET KAPITAL		8 359	8 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 745	10 745
Summa långfristiga skulder		9 745	10 745
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 000	0
Leverantörsskulder		68	118
Skatteskulder		-14	-16
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	175	186
Summa kortfristiga skulder		1 230	289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 333	19 242

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pahl Nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	308	289
Årsavgifter, bostäder	1 103	1 103
Övriga intäkter	162	704
Summa	1 573	2 096

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	44	16
Fastighetsskötsel	0	23
Städning	45	45
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	0	7
Summa	91	90

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	22	74
El	0	33
Fönster	68	0
Försäkringsskador	0	725
Gård/markytor	0	16
Hissar	11	39
Hyseslokaler	0	16
Reparationer	0	12
Soprum	4	0
Trapphus/port/entr	1	0
Tvättstuga	4	12
VA	0	13
Ventilation	0	27
Summa	110	967

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Stamkontroll 2019	7	71
Takreovering 2019	0	1 395
Summa	7	1 466

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	68	63
Sophämtning	82	74
Varmvatten	53	73
Vatten	55	59
Summa	260	269

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	78	66
Fastighetsskatt	96	94
Kabel-TV	12	11
Övrigt	29	0
Summa	215	171

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2	2
Kameral förvaltning	57	60
Konsultkostnader	26	17
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	24	50
Summa	110	130

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	7	7
Styrelsearvoden	29	29
Summa	35	36

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	97	110
Summa	97	110

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 023	22 248
Årets inköp	0	1 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 023	24 023
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 342	-5 021
Årets avskrivning	-497	-321
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 839	-5 342
Utgående restvärde enligt plan	18 183	18 681
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 009</i>	<i>4 009</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 212	23 212
Taxeringsvärde mark	41 320	41 320
Summa	64 532	64 532
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87	87
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87	87
Ingående ackumulerad avskrivning	-35	-29
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-41	-35
Utgående restvärde enligt plan	46	52

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	1	1
Summa	1	1

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6	6
Summa	6	6

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	0	2
Försäkringspremier	27	24
Förvaltning	15	14
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12
Summa	57	55

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SEB	2022-05-28	0,57 %	2 000	2 000
SEB	2022-09-28	0,66 %	2 786	2 786
SEB	2022-09-28	0,66 %	2 700	2 700
SEB	2022-05-28	0,57 %	2 259	2 259
SEB	2021-08-28	0,72 %	1 000	1 000
Summa			10 745	10 745
Varav kortfristig del			1 000	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	141	135
Städning	0	18
Uppvärmning	6	6
Utgiftsräntor	3	4
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	8
Summa	175	186

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 745	10 745
Summa	10 745	10 745

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 09

Ort och datum



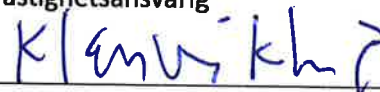
Anton Thorsén
Vice ordförande



Martin Länsmans
Fastighetsansvarig



Karin Vangbo
Ordförande



Klas Viklund
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 25



Anna-Lena Vikström
Revisor



Irene Andersson Calmhede
Revisor