

Årsredovisning 2019

BRF PELIKAN 10 769603-6495

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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 1998-12-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pelikanen 10 på adressen Katarina bangata 17 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 38 bostadsrätter om totalt 2 665 kvm och 4 lokaler om 272 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Ann Lindén Ordförande
Christina Andersson
Eva Odvik
Joakim Petersson
Per Lundström
Peter Wågström

Valberedning

Karin Lindström och Sven Haraldsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tobias Berglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2019 Underhållsmålning av fastighetens fönster.
- 2018 Installation av fibernät för bredband i fastigheten. Föreningsförråd i källaren har kompletterats med galler och lås. Kartering av fastigheten i syfte att hitta åtgärder för bättre ventilation.
- 2017 OVK funktionskontroll av ventilation i fastigheten.
- 2015 Varmluftsggregat installerat i trapphusen med syfte att förbättra fastighetens ventilation. Radonmätning utfördes och resulterade i värden som långt underskrider rekommenderade gränsvärden.
- 2014 Bergvärmeanläggning är installerad och driftsatt från och med september 2014. Skalskyddförstärkning genomförd med nya ytterlås och nycklar. Automatisk dörröppnare är installerad mot gården från Bondegatan.
- 2013 Plåt och elarbeten på tak utförda. Brandluckor åtgärdade till avsedd funktion. Maskiner i tvättstugan har reparerats.
- 2012 Råttstopp installerat i byggnadens in- och utgående rörstammar. Terrass anlagd på taket till passagen mellan husen på gården.
- 2011 Renovering av husfasad samt byte av samtliga fönster i fastigheten. Installation av värmekablar i stuprör.
- 2010 Ventilationsanläggning i lokal 202 på Katarina Bangata installerades. Installation för fastighetsnät avseende telefoni, TV och internet utfördes.
- 2009 Nya entredörrar till lokalerna på Katarina Bangata monterades. Fönster och portar i trapphus har tätats. Brandluckor i trapphus installerades.
- 2008 Fyra nya lägenheter på vindarna färdiga för inflyttning av nya medlemmar. Trapphusrenovering med hissinstallation färdigställdes. Plåttaken omlagda. Nya ytterdörrar monterade. Nya elledningar dragna i trapphus samt förberett för installation av eget fastighetsnät (bredband). Nya fönster i trapphusen har monterats och ny mangel till tvättstugan har införskaffats.
- 2007 Nya lägenhetsdörrar monterades, lägenheter på vindarna började byggas och Installation av hissar påbörjades. En omfattande trapphusrenovering påbörjades. Omläggning av plåttak påbörjades.
- 2006 Balkonger och nya källarförråd byggdes.
- 2003 Ny innergård anlades.
- 2001-2002 Byte av vatten- och avloppsstammar. Installation av fjärrvärme och uppgradering av ventilation.
- 1975 Nya elstigare, nya entrédörrar och fönster.

Planerade underhåll

- 2020 Fortsatt arbete med att hitta åtgärder för förbättrad ventilation samt bullersanering av bergvärmeanläggning.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	MH Fastighetsservice AB
Bredband	Obenetwork
TV och bredband	Comhem
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sorterade sopor	Suez Recycling
Hissunderhåll	St Eriks Hiss
Fastighetsjour	Securitas
Service bergvärmeanläggning	Climapac Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil och stark soliditet och bra likviditet. Föreningens ambition är att hålla avgifterna oförändrade, dock kan oförutsedda händelser och omständigheter påverka föreningens ekonomi. Över tid skall intäkter och kostnader balansera, vilket medför att justeringar kan komma att behöva göras.

Under året har några större utgifter tagits som kostnader i föreningens resultaträkning. Det rör sig om förbättringsmålning av fastighetens fönster om totalt 379 ksek och reparation och byte av kompressor i bergvärmeanläggningen med 92 ksek.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 144	2 627	1 945	1 933
Resultat efter fin. poster	-745	92	-335	-620
Soliditet, %	73	74	73	73
Bostadsyta, kvm	2 615	2 615	2 615	2 615
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	480	480	480	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 938	5 170	5 354	5 537

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	31 723	-	-	31 723
Upplåtelseavgifter	11 077	-	-	11 077
Fond, yttre underhåll	1 489	-	-	1 489
Balkongfond	49		4	53
Balanserat resultat	-5 739	92	-	-5 593
Årets resultat	92	-92	-745	-745
Eget kapital	38 692	0	4	37 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning

Balanserat resultat	-5 647
Årets resultat	<u>-745</u>
Totalt	-6 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	284
Att från yttre fond i anspråk ta	-123
Balanseras i ny räkning	<u>-6 553</u>
	-6 392

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 144	2 627
Rörelseintäkter		0	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>2 144</i>	<i>2 627</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 567	-1 190
Övriga externa kostnader	8	-121	-120
Personalkostnader	9	-34	-34
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 059	-1 059
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-2 781</i>	<i>-2 404</i>
Rörelseresultat		<u>-637</u>	<u>223</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-108	-131
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-108</i>	<i>-131</i>
Resultat efter finansiella poster		<u>-745</u>	<u>92</u>
Årets resultat		<u>-745</u>	<u>92</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	50 035	51 077
Maskiner och inventarier	12	173	190
Summa materiella anläggningstillgångar		50 207	51 266
Summa anläggningstillgångar		50 207	51 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		453	1 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85	116
Summa kortfristiga fordringar		538	1 133
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 176	476
Summa kassa och bank		1 176	476
Summa omsättningstillgångar		1 714	1 609
Summa tillgångar		51 921	52 876

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 800	42 800
Fond för yttre underhåll		1 543	1 539
Summa bundet eget kapital		44 343	44 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 647	-5 739
Årets resultat		-745	92
Summa fritt eget kapital		-6 392	-5 647
Summa eget kapital		37 951	38 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 680	13 040
Övriga långfristiga skulder		47	0
Summa långfristiga skulder		12 727	13 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360	480
Leverantörsskulder		302	46
Skatteskulder		41	6
Övriga kortfristiga skulder		111	215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	430	396
Summa kortfristiga skulder		1 243	1 144
Summa eget kapital och skulder		51 921	52 876

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pelikan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	2-4 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	57	57
Hysesintäkter, lokaler	810	1 295
Årsavgifter, bostäder	1 256	1 256
Övriga intäkter	19	18
Övriga årsavgifter	1	0
Summa	2 144	2 627

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	19	48
Fastighetsskötsel	76	75
Snöskottning	2	0
Städning	50	64
Övrigt	46	38
Summa	193	225

Not 4, Reparationer	2019	2018
Gård/markytor	0	2
Dörrar och lås/porttele	2	12
El	0	2
Fasader	0	38
Fönster	0	5
Hissar	0	31
Reparationer	121	46
Soprum	10	1
Tak	66	5
Tvättstuga	11	0
Underhåll	0	7
VA	2	0
Ventilation	0	12
Värme	15	12
Summa	228	172

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fönstermålning 2019	379	0
Summa	379	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	201	254
Sophämtning	69	90
Uppvärmning	107	145
Vatten	99	80
Summa	476	568

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	1	0
Fastighetsförsäkringar	89	86
Fastighetsskatt	173	132
Kabel-TV	6	6
Självrisker	22	0
Summa	292	224

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	51	59
Revisionsarvoden	30	26
Övriga förvaltningskostnader	40	34
Summa	121	120

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	8	8
Styrelsearvoden	26	26
Summa	34	34

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108	131
Summa	108	131

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	63 426	63 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 426	63 426
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 349	-11 308
Årets avskrivning	-1 042	-1 042
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 391	-12 349
Utgående restvärde enligt plan	50 035	51 077
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 434</i>	<i>13 434</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 737	27 215
Taxeringsvärde mark	64 000	45 588
Summa	94 737	72 803

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	473	335
Inköp	0	138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>473</u>	<u>473</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-283	-266
Avskrivningar	-17	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-300</u>	<u>-283</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>173</u></u>	<u><u>190</u></u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	56	89
Förvaltning	7	0
Kabel-TV	2	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	27
Summa	85	116

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2022-09-23	0,61 %	7 060	7 420
Swedbank	2022-09-23	0,61 %	6 100	3 000
Swedbank	-	-	-	2 300
Swedbank	-	-	-	800
Summa			13 160	13 520
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			480	480

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	27	0
El	21	0
Förutbetalda avgifter/hyror	320	253
Löner	26	0
Sociala avgifter	8	0
Uppvärmning	7	0
Utgiftsräntor	0	11
Vatten	15	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	132
Summa	430	396

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 500	15 500
Summa	15 500	15 500

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Bergvärmeanläggningen har börjat bullra för mycket, vilket har föranlett felsökning, ljudmätning och framtagande av åtgärder. Föreningen har därför under en period enbart använt fjärrvärme, vilket innebär en ökad driftskostnad jämfört med tidigare perioder och budget.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ann Lindén
Ordförande

Christina Andersson

Eva Odvik

Joakim Petersson

Per Lundström

Peter Wågström

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor