

Årsredovisning

för

Brf Pelikan 10

769603-6495

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Pelikan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-02 och stadgar registrerades 2000-11-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Pelikanen 10 byggdes 1903 och har värdeår 1959. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 937 kvm varav 2 615 kvm utgör lägenhetsyta och 272 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 961 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av MH Drift & Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Kartering av fastigheten i syfte att hitta åtgärder för bättre ventilation.

Byggnadens tekniska status

Följande uppgraderingar av fastigheten har skett de senaste åren:

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 MCS AB på Katarina Bangata installerades. Installation för fastighetsnät avseende telefoni, TV och internet utfördes.

2009 Nya entrédörrar 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.

Föreningen undersöker ytterligare möjligheter till att förbättra ventilationen i fastighetens lägenheter.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 38 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 54 st och vid årets slut 55 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokal och 1 st bostad.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Walter and Books	57 kvm	2019-04-30
Lovestore i Stockholm KB	78 kvm	2021-03-31
Eywa f d Swedish Secrets AB	51 kvm	2020-09-30
EcoSTHLM AB	86 kvm	2023-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ann Lindén	Ordförande
Joakim Peterson	Kassör
Eva Odvik	Vice ordförande och sekreterare
Per Lundström	Ledamot
Kina Andersson	Ledamot
Peter Wågström	Ledamot
Mattias Karlsson	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Ann Lindén, Joakim Peterson och Peter Wågström.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft inte haft någon anställd under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 26 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten 72 803 000 kr varav 45 588 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde för byggnad är uppdelat enligt följande: bostäder 23 800 000 kr samt lokaler 3 415 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Det har under hösten uppdagats att en av lokalhyresgästerna sedan 2014 enbart debiterats för fastighetsskatt i lokalhyra. Rättelse har skett och fakturering i efterhand med betalningsplan har upprättats. Totalt rör det sig om ett hyresbelopp om 658 tkr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 626 709	1 944 828	1 932 630	1 988 823
Resultat efter finansiella poster	92 014	-335 065	-620 020	-586 819
Soliditet (%)	73,5	73,0	72,6	71,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	480	480	480	480
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 170	5 354	5 537	5 774
Elkostnad/kvm totalyta	86	55	55	52
Värmekostnad/kvm totalyta	49	32	40	54
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	26	25	22

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 799 808	1 271 032	45 423	-5 185 394	-335 065	38 595 804
Reservering yttre fond		218 409		-218 409		0
Reservering balkongfond			3 821			3 821
Disposition av föregående års resultat:				-335 065	335 065	0
Årets resultat					92 014	92 014
Belopp vid årets utgång	42 799 808	1 489 441	49 244	-5 738 868	92 014	38 691 639

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 520 460
reservering yttre fond	-218 409
årets vinst	92 014
	-5 646 855

behandlas så att	
reservering yttre fond	218 409
i ny räkning överföres	-5 865 264
	-5 646 855

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 626 709	1 944 827
Summa rörelseintäkter		2 626 709	1 944 827
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 190 195	-981 170
Övriga externa kostnader	3	-120 278	-109 341
Arvoden och personalkostnader	4	-34 169	-4 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 059 022	-1 049 796
Summa rörelsekostnader		-2 403 664	-2 144 643
Rörelseresultat		223 045	-199 816
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 031	-135 249
Summa finansiella poster		-131 031	-135 249
Resultat efter finansiella poster		92 014	-335 065
Resultat före skatt		92 014	-335 065
Årets resultat		92 014	-335 065

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 076 658	52 118 544
Maskiner, inventarier och installationer	6	189 753	68 568
Summa materiella anläggningstillgångar		51 266 411	52 187 112
Summa anläggningstillgångar		51 266 411	52 187 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 017 049	148 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	116 358	113 189
Summa kortfristiga fordringar		1 133 407	262 035
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		475 998	673 522
Summa kassa och bank		475 998	673 522
Summa omsättningstillgångar		1 609 405	935 557
SUMMA TILLGÅNGAR		52 875 816	53 122 669

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 799 808	42 799 808
Fond för yttre underhåll		1 489 441	1 271 032
Övriga fonder		49 245	45 423
Summa bundet eget kapital		44 338 494	44 116 263
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 738 869	-5 185 395
Årets resultat		92 014	-335 065
Summa ansamlad förlust		-5 646 855	-5 520 460
Summa eget kapital		38 691 639	38 595 803
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	13 520 000	14 000 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-480 000	-480 000
Summa långfristiga skulder		13 040 000	13 520 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Leverantörsskulder		46 377	146 229
Skatteskulder		6 213	14 193
Övriga skulder		215 223	16 818
Förutbetalda avgifter och hyror		252 794	263 127
Upplupna kostnader	10	143 570	86 499
Summa kortfristiga skulder		1 144 177	1 006 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 875 816	53 122 669

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Ventilation	10 år
Hissanläggning	25 år
Maskiner	20 år
Värmeanläggning	33 år
Fasad	50 år
Inventarier	10 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Föreningens lån villkorsändras 2019-03-25 och 2019-09-25.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 255 900	1 255 900
Årsavgifter övriga objekt	2 412	2 412
Hysesintäkter bostäder	57 216	57 216
Hysesintäkter lokaler, moms	1 215 147	526 721
Deb. fastighetsskatt, moms	80 038	80 038
Uppvärmning	7 952	7 952
Påminnelseavgift	1 680	1 200
Pantförskrivningsavgift	1 358	1 787
Överlåtelseavgift	3 414	2 240
Andrahandsuthyrning	1 493	9 359
Öres- och kronutjämning	-20	3
Övriga rörelseintäkter	119	0
	2 626 709	1 944 828

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	37 284	22 864
Fastighetsskötsel extradeb	37 849	40 803
Snöröjning/sandning	0	15 214
Städning grundavtal	54 301	49 676
Städning extradebiteringar	10 136	0
Hyra av entrémattor	15 288	0
Rengöring/sanering	38 305	5 189
OVK	0	39 136
Övr. besiktn./kontroller	2 260	2 220
Bevakning	5 088	3 933
Serviceavtal	6 360	6 360
Hiss serviceavtal	18 603	15 956
Bostadsrätt	6 730	0
Trapphus	0	49 490
Soprum	1 006	0
Dörrar och lås	11 879	347
VA	0	9 344
Värme	12 229	17 549
Ventilation	12 230	8 011
El	1 590	20 302
Hissar	31 361	24 334
Portar	0	918
Övriga rep/underh installation	45 862	0
Tak	4 892	27 085
Fasader	37 843	0
Fönster	4 721	0
Gård	1 972	2 603
Elavgifter	253 767	162 255
Uppvärmning	144 656	94 623
Vatten	79 903	76 187
Sophämtning	54 749	53 338
Grovsopor	35 348	33 370
Fastighetsförsäkring	85 763	61 545
Kabel-tv	6 048	7 204
Fastighetsskatt	80 030	80 030
Kommunal fastighetsavgift	52 143	51 285
	1 190 196	981 171

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 647	352
Inkasso- och KFM-avgifter	246	0
Telefon	4 726	4 903
Bredband styrelsen	2 990	2 925
Hemsida	594	470
Administration, kontorsmaterie	1 377	1 954
Styrelseomkostnader	5 650	0
Revisionsarvode extern revisor	25 847	20 858
Möteskostnader	1 661	1 661
Arvode ekonomisk förvaltn.	58 845	57 867
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 321	548
Bankkostnader	3 515	3 429
Juridisk konsultation	6 873	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 987	4 903
Trivselkostnader	0	9 472
	120 279	109 342

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	26 000	2 999
Sociala avgifter	8 169	1 337
	34 169	4 336

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 992 200	49 992 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 992 200	49 992 200
Ingående avskrivningar	-11 307 555	-10 265 669
Årets avskrivningar	-1 041 886	-1 041 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 349 441	-11 307 555
Utgående redovisat värde	37 642 759	38 684 645
Taxeringsvärden byggnader	27 215 000	27 215 000
Taxeringsvärden mark	45 588 000	45 588 000
	72 803 000	72 803 000
Bokfört värde byggnader	37 642 759	38 684 645
Bokfört värde mark	13 433 900	13 433 900
	51 076 659	52 118 545

Not 6 Maskiner, inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	334 631	301 355
Inköp	138 321	33 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	472 952	334 631
Ingående avskrivningar	-266 063	-258 153
Årets avskrivningar	-17 136	-7 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 199	-266 063
Utgående redovisat värde	189 753	68 568

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	89 114	85 763
Förutbetald kabel-tv	1 545	1 512
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 045	14 711
Förutbetald hisservice	0	6 115
Förutbetald Securitas	10 655	5 088
	116 359	113 189

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,98	2019-03-25	800 000	800 000
Swedbank Hypotek AB	0,92	2019-09-25	7 420 000	7 900 000
Swedbank Hypotek AB	0,98	2019-03-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,98	2019-03-25	2 300 000	2 300 000
			13 520 000	14 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			480 000	480 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
	15 500 000	15 500 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	23 000	23 000
Upplupet styrelsearvode	26 000	26 000
Upplupen kostnad sociala avgifter	8 169	8 169
Upplupen kostnad värme	25 045	8 346
Upplupen kostnad el	41 976	5 957
Upplupen kostnad städning	4 525	0
Upplupen kostnad grovsopor	3 550	3 020
Upplupna räntekostnader	11 306	12 006
	143 571	86 498

Stockholm den / 2019

Ann Lindén
Ordförande/Sekreterare

Joakim Peterson
Kassör

Eva Odvik
Vice ordförande

Kina Andersson
Ledamot

Per Lundström
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Berit Holmgren
Godkänd revisor