

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Pelikan 10**

769603-6495

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Pelikan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pelikanen 10 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av två flerbostadshus med adress Katarina Bangata 17 och Bondegatan 4 på Södermalm. Byggår är 1903. Till fastigheten hör 961 kvm friköpt tomt som består av innergård och den mark husen står på.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom if.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Fastighetens tekniska status

Följande uppgraderingar av fastigheten har skett de senaste åren:

|      |                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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.

#### **Avtal**

Föreningen har följande avtal tecknade, per 2014-12-31:

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Rådrum AB         | Ekonomisk förvaltning        |
| IF                | Fastighetsförsäkring         |
| Cleaning Sthlm AB | Trapphusstädning             |
| ComHem            | Kabel-TV och Bredband        |
| STOKAB            | Nyttjanderättsavtal fibernät |
| DB Tak AB         | Snöskottning av yttertak     |
| Securitas         | Fastighetsjour               |
| Storstadens Hiss  | Hisservice                   |

#### **Verksamhet**

2014 har varit ett så kallat projektår. Under året har bergvärmeanläggningen installerats. Styrelsen förväntar sig en betydande minskning av uppvärmningskostnaderna i och med detta. Under senare delen av 2014 har upphandling av trapphusaggregat för tilluft slutförts. Tilluft är ett sätt att förbättra husets ventilation. Trapphusaggregatet kommer att installeras under mars-april 2015. Fastighetsnätsfrågan, som varit vilande, kan bli prioriterad under 2015-2016 under förutsättning att intresse finns hos föreningens medlemmar.

Tvisten med Vindredarna KB avseende garantiåtagande avgjordes i Stockholms Tingsrätt 16 juni 2014. Vindredarna dömdes att betala den ursprungliga reparationskostnaden på 377 ksek plus ränta och rättegångskostnader till föreningen, dvs föreningens alla yrkanden bifölls. Vindredarna har inte betalat något till föreningen utan har istället satt Vindredarna KB i konkurs.

Verksamheten i föreningen har under ett antal år präglats av relativt stora projekt och investeringar. Satsningen på bättre ventilation är den sista planerade större investeringen på medellång sikt. Åren framöver skall inriktas på löpande förvaltning och effektivisering. Styrelsen planerar att uppdatera föreningens ekonomiska plan under hösten 2015. I övrigt är föreningens verksamhet stabil och goda förutsättningar finns för en fortsatt gynnsam långsiktig utveckling.

## Medlemsinformation

### Bostadsfördelning

| Storlek       | antal | Total yta, kvm |
|---------------|-------|----------------|
| 1 rum och kök | 5     | 158            |
| 2 rum och kök | 24    | 1 464          |
| 3 rum och kök | 7     | 688            |
| 4 rum och kök | 3     | 355            |
| Totalt        | 39    | 2 665          |

Varav 38 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (2 615 kvm) och en med hyresrätt (50 kvm).

### Lokalfördelning, per 2013-12-31

| <u>Hyresgäst</u>         | <u>Löptid</u> | <u>Kvm</u> |
|--------------------------|---------------|------------|
| Leilas Mat AB            | 2016-04-30    | 57         |
| Lovestore i Stockholm KB | 2016-03-31    | 78         |
| Swedish Secrets AB       | 2017-09-30    | 51         |
| Agencies Turquoise AB    | 2017-04-15    | 86         |
| Totalt                   |               | 272        |

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

| <u>Lägenhet</u> | <u>Utflyttad</u>   | <u>Inflyttad</u>  |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| 123             | Ridolf             | Åkerling          |
| 142             | Dragic Magnestrand | Leijon            |
| 211             | Holgersson Alkskog | Bååth             |
| 223             | Norrby             | Warda Nyström     |
| 224             | Hajitaheri         | Degerlund         |
| 254             | Madsen Nilsson     | Landelius         |
| 261             | Högqvist           | Wågström Vardiero |
| 111             | Johansson          | Antonsson         |
| 262             | Bergström          | Brunell Livfors   |

Ovanstående överlåtelse har skett till ett genomsnittligt kvadratmeter pris om 83.279 (70.070) kr.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-23, haft följande sammansättning:

|                   |         |             |                          |
|-------------------|---------|-------------|--------------------------|
| Eva Odvik         | ledamot | ordförande  | t.o.m. 2016              |
| Per Lundgren      | ledamot | fastighet   | t.o.m. 2016              |
| Elinor Holgersson | ledamot | sekreterare | t.o.m. 2014-09 utflyttad |
| Joakim Peterson   | ledamot | kassör      | t.o.m. 2015              |
| Ann Lindén        | ledamot | information | t.o.m. 2015              |
| Kina Andersson    | ledamot | fastighet   | t.o.m. 2016              |

Styrelsen har under året hållit ett 9 protokollförda sammanträden.

För årets arbete har till styrelsen reserverats ett arvode om 44 000 kr (26 000 kr). Arvodet är anpassat till att 2014 var ett projektår. Vid normalår är styrelsearvodet 26 000 kr.

Revisor har varit Berit Holmgren, godkänd revisor, Carlsson & Partner.

## **Valberedning**

Christian Madsen (utflyttad)  
Fuad Al-Saffar

## **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 55 801 000 kr varav 26 320 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 29 481 000 kr samt lokaler 26 320 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### **Ekonomi och årsavgifter**

Föreningen har en stabil ekonomi. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Styrelsen har som långsiktigt mål att föreningens ekonomi skall vara i balans. De gångna årens projekt och investeringar har lett till en ökad skuldsättning. Bortsett från reparationskostnaderna är räntekostnader och uppvärmningskostnader föreningens största utgiftsposter och är i huvudsak anledning till att den löpande driften går med förlust. Förväntan är att uppvärmningskostnaderna skall minska väsentligt, tack vare den investering som gjorts i bergvärme. Föreningen ser tecken på det, men behöver se förbrukning och kostnad över en längre period. Räntekostnader förväntas också minska väsentligt dels genom amortering av lån men framförallt genom omförhandling av lån med bunden ränta.

Kostnaden för Föreningens tvist med Vindredarna KB har uppgått till ca 500 ksek.

En uppdaterad långsiktig ekonomisk plan skall framställas under hösten 2015. Styrelsen kommer då överväga en eventuell justering av nuvarande månadsavgifter. Föreningen har normalt ett starkt kassaflöde och ett stort eget kapital som talar för att avgiftsnivån kan behållas oförändrad, men en förutsättning för detta är också att föreningen arbetar för att hålla ned sina utgifter och kostnader.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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.

| <b>Flerårsöversikt (kr)</b>       | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 172 685   | 2 103 412   | 2 009 108   | 2 022 767   |
| Resultat efter finansiella poster | -934 595    | -575 010    | -688 138    | -407 477    |
| Soliditet (%)                     | 71          | 75          | 75          | 75          |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 480         | 480         | 480         | 478         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 5 889       | 5 048       | 5 048       | 3 900       |
| Elkostnad/kvm totalyta            | 33          | 23          | 23          | 21          |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 89          | 128         | 126         | 119         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta        | 23          | 22          | 20          | 20          |

*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.*

## **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust              | -2 867 745        |
| reservering yttre fond        | -167 403          |
| ianspråktagande av yttre fond | 377 000           |
| årets förlust                 | -934 595          |
|                               | <b>-3 592 743</b> |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| behandlas så att       |            |
| i ny räkning överföres | -3 592 743 |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2014-01-01<br/>-2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>-2013-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 1          | 2 172 685                         | 2 103 412                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 172 685</b>                  | <b>2 103 412</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 2          | -1 411 655                        | -976 174                          |
| Övriga externa kostnader                          | 3          | -222 786                          | -256 212                          |
| Arvoden och personalkostnader                     | 4          | -84 284                           | -63 082                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -963 587                          | -947 759                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 682 312</b>                 | <b>-2 243 227</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-509 627</b>                   | <b>-139 815</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 3 844                             | 3 155                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -428 812                          | -438 350                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-424 968</b>                   | <b>-435 195</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-934 595</b>                   | <b>-575 010</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-934 595</b>                   | <b>-575 010</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-934 595</b>                   | <b>-575 010</b>                   |

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 5 | 54 937 545        | 53 139 597        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 6 | 52 367            | 56 949            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>54 989 912</b> | <b>53 196 546</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**54 989 912**

**53 196 546**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |   | 13             | 377 069        |
| Övriga fordringar                            |   | 339 004        | 183 958        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 87 232         | 97 933         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>426 249</b> | <b>658 960</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 713 190          | 1 022 767        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>713 190</b>   | <b>1 022 767</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 139 439</b> | <b>1 681 727</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**56 129 351**

**54 878 273**

| <b>Balansräkning</b> | <b>Not</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>               | 8 |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i> |   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                   |   | 42 799 808        | 42 799 808        |
| Fond för yttre underhåll          |   | 885 220           | 1 094 817         |
| Övriga fonder                     |   | 34 201            | 30 161            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>  |   | <b>43 719 229</b> | <b>43 924 786</b> |

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i> |  |                   |                   |
| Balanserat resultat              |  | -2 658 148        | -2 292 736        |
| Årets resultat                   |  | -934 595          | -575 010          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  |  | <b>-3 592 743</b> | <b>-2 867 746</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>        |  | <b>40 126 486</b> | <b>41 057 040</b> |

|                                    |   |                   |                   |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 15 400 000        | 13 200 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |   | <b>15 400 000</b> | <b>13 200 000</b> |

|                                   |    |                |                |
|-----------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>       |    |                |                |
| Förskott från kunder              |    | 0              | 1 438          |
| Leverantörsskulder                |    | 119 875        | 177 068        |
| Skatteskulder                     |    | 4 619          | 4 384          |
| Övriga skulder                    |    | 25 102         | 17 251         |
| Förutbetalda avgifter och hyror   |    | 258 588        | 249 493        |
| Upplupna kostnader                | 10 | 194 681        | 171 599        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> |    | <b>602 865</b> | <b>621 233</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>56 129 351</b> | <b>54 878 273</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

|                                                                      |  |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i><b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b></i> |  |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                               |  | 15 500 000        | 13 200 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                      |  | <b>15 500 000</b> | <b>13 200 000</b> |

|                            |  |      |      |
|----------------------------|--|------|------|
| <b>Ansvarsförbindelser</b> |  | Inga | Inga |
|----------------------------|--|------|------|

## Kassaflödesanalys

Not

2014-01-01  
-2014-12-31

2013-01-01  
-2013-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-934 595

-575 010

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

963 587

947 759

Betald skatt

235

-1 919

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**29 227**

**370 830**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

377 056

10 378

Förändring av kortfristiga fordringar

-144 345

-23 989

Förändring av leverantörsskulder

-57 193

42 535

Förändring av kortfristiga skulder

38 591

-8 794

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**243 336**

**390 960**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 756 953

-110 152

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-2 756 953**

**-110 152**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

2 200 000

0

Förändring av balkongfond

4 040

4 056

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**2 204 040**

**4 056**

**Årets kassaflöde**

**-309 577**

**284 864**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 022 767

737 903

**Likvida medel vid årets slut**

**713 190**

**1 022 767**

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnader               | 0,50 %  |
| Fastighetsförbättringar | 2,50 %  |
| Ventilation             | 10,00 % |
| Hissanläggning          | 4,00 %  |
| Maskiner                | 5,00 %  |
| Värmeanläggning         | 3,00 %  |
| Fasad                   | 2,00 %  |
| Inventarier             | 10,00 % |
| Installationer          | 10,00 % |

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

|                             | 2014             | 2013             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 255 900        | 1 255 900        |
| Årsavgifter övriga objekt   | 2 412            | 0                |
| Hysesintäkter bostäder      | 57 216           | 57 216           |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 560 622          | 641 731          |
| Deb. fastighetsskatt, moms  | 72 017           | 72 017           |
| Uppvärmning                 | 7 952            | 7 952            |
| Påminnelseavgift            | 350              | 200              |
| Pantförskrivningsavgift     | 4 424            | 1 775            |
| Överlåtelseavgift           | 8 880            | 2 226            |
| Öres- och kronutjämning     | 4                | 3                |
| Försäkringsersättning       | 201 469          | 64 391           |
| Övriga rörelseintäkter      | 1 438            | 0                |
|                             | <b>2 172 684</b> | <b>2 103 411</b> |

## Not 2 Fastighetskostnader

|                           | 2014             | 2013           |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Snöröjning/sandning       | 5 381            | 1 957          |
| Städning grundavtal       | 52 402           | 41 601         |
| Övr besiktn/kontroll      | 2 067            | 0              |
| Serviceavtal              | 12 911           | 8 094          |
| Hiss serviceavtal         | 9 564            | 9 515          |
| Hyseslokal                | 0                | 7 000          |
| Tvättstuga                | 9 565            | 7 323          |
| Trapphus                  | 1 921            | 0              |
| Källarutrymme             | 13 561           | 0              |
| Soprum                    | 1 324            | 0              |
| Dörrar och lås            | 46 881           | 6 000          |
| VA                        | 38 337           | 31 142         |
| Värme                     | 5 504            | 14 814         |
| Ventilation               | 2 788            | 4 889          |
| El                        | 1 079            | 0              |
| Hissar                    | 49 360           | 31 208         |
| Portar                    | 2 588            | 2 491          |
| Tak                       | 4 685            | 1 101          |
| Fasader                   | 7 583            | 6 825          |
| Fönster                   | 3 498            | 0              |
| Balkonger                 | 3 500            | 0              |
| Gård                      | 3 414            | 5 987          |
| Vattenskada               | 39 254           | 42 160         |
| Övriga rep./underhåll     | 377 067          | 9 137          |
| Elavgifter                | 97 495           | 67 817         |
| Uppvärmning               | 274 390          | 377 375        |
| Vatten                    | 66 778           | 64 072         |
| Sophämtning               | 44 595           | 40 604         |
| Grovsopor                 | 29 838           | 33 830         |
| Fastighetsförsäkring      | 51 497           | 33 082         |
| Självrisker               | 24 000           | 0              |
| Kabel-tv                  | 9 357            | 8 949          |
| Fastighetsskatt           | 72 010           | 72 010         |
| Kommunal fastighetsavgift | 47 463           | 47 190         |
|                           | <b>1 411 657</b> | <b>976 173</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                 | 2014           | 2013           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier         | 0              | 15 000         |
| Förbrukningsmaterial            | 11 019         | 3 494          |
| Telefon                         | 2 107          | 1 751          |
| Bredband styrelsen              | 1 201          | 0              |
| Hemsida                         | 295            | 0              |
| Administration, kontorsmateriel | 754            | 1 308          |
| Styrelseomkostnader             | 6 809          | 7 700          |
| Revisionsarvode extern revisor  | 19 490         | 28 737         |
| Möteskostnader                  | 1 661          | 1 661          |
| Arvode ekonomisk förvaltn.      | 51 859         | 49 962         |
| Extradeb. ekonomisk förvaltn.   | 966            | 4 824          |
| Konsultarvoden                  | 0              | 3 424          |
| Bankkostnader                   | 51 195         | 3 122          |
| Juridisk konsultation           | 68 941         | 129 966        |
| Medlems- och föreningsavgifter  | 4 861          | 4 913          |
| Trivselkostnader                | 1 630          | 350            |
|                                 | <b>222 788</b> | <b>256 212</b> |

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

|                  | 2014          | 2013          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 64 000        | 48 000        |
| Sociala avgifter | 20 284        | 15 082        |
|                  | <b>84 284</b> | <b>63 082</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 46 932 531        | 46 822 379        |
| Inköp                                           | 2 756 953         | 110 152           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>49 689 484</b> | <b>46 932 531</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 226 833        | -6 290 780        |
| Årets avskrivningar                             | -959 005          | -936 053          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 185 838</b> | <b>-7 226 833</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>41 503 646</b> | <b>39 705 698</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 29 481 000        | 29 481 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 26 320 000        | 26 320 000        |
|                                                 | <b>55 801 000</b> | <b>55 801 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 41 503 646        | 39 705 698        |
| Bokfört värde mark                              | 13 433 900        | 13 433 900        |
|                                                 | <b>54 937 546</b> | <b>53 139 598</b> |

#### Not 6 Maskiner, inventarier och installationer

|                                                 | 2014-12-31      | 2013-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 301 355         | 301 355         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>301 355</b>  | <b>301 355</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -244 407        | -232 701        |
| Årets avskrivningar                             | -4 582          | -11 706         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-248 989</b> | <b>-244 407</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>52 366</b>   | <b>56 948</b>   |

#### Not 7 Förutbetalda kostnader

|                                           | 2014-12-31    | 2013-12-31    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring                   | 56 764        | 51 497        |
| Förutbetalad kabel-TV                     | 2 337         | 2 339         |
| Förutbetalad ekonomisk förvaltning        | 13 087        | 12 598        |
| Förutbetalad hisservice                   | 3 693         | 3 669         |
| Förutbetalad vatten                       | 0             | 1 373         |
| Förutbetalad fackavgift                   | 0             | 673           |
| Förutbetalt serviceavtal Securitas        | 8 732         | 8 394         |
| Förutbetalt snöskottningsavtal            | 2 446         | 2 935         |
| Förutbetalad telefon                      | 171           | 307           |
| Förutbetalt serviceavtal Trafikkontoret   | 0             | 4 517         |
| Upplupen intäkt avräkning fastighetsskatt | 0             | 9 631         |
|                                           | <b>87 230</b> | <b>97 933</b> |

#### Not 8 Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balkong-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 42 799 808           | 1 094 817               | 30 161           | -2 292 735             | -575 010          |
| Reservering yttre fond                     |                      | 167 403                 |                  | -167 403               |                   |
| Reservering yttre fond                     |                      | -377 000                |                  | 377 000                |                   |
| Reservering balkongfond                    |                      |                         | 4 040            |                        |                   |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                         |                  | -575 010               | 575 010           |
| Årets resultat                             |                      |                         |                  |                        | -934 595          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>42 799 808</b>    | <b>885 220</b>          | <b>34 201</b>    | <b>-2 658 148</b>      | <b>-934 595</b>   |

#### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare          | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2014-12-31 | Lånebelopp<br>2013-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 1,83           | 3 mån                     | 1 100 000                | 1 200 000                |
| Swedbank Hypotek AB | 3,52           | 2016-09-26                | 9 000 000                | 9 000 000                |
| Swedbank Hypotek AB | 1,61           | 3 mån                     | 3 000 000                | 3 000 000                |
| Swedbank Hypotek AB | 1,64           | 3 mån                     | 2 300 000                | 0                        |
|                     |                |                           | <b>15 400 000</b>        | <b>13 200 000</b>        |

## 2014-12-31 2013-12-31

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupet revisorsarvode      | 22 000         | 23 500         |
| Upplupet styrelsearvode      | 44 000         | 24 000         |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 14 000         | 7 541          |
| Upplupen kostnad el          | 38 582         | 3 687          |
| Upplupen kostnad värme       | 13 023         | 53 413         |
| Upplupen räntekostnad        | 58 301         | 51 882         |
| Upplupen kostnad grovsopor   | 2 150          | 2 225          |
| Upplupen kostnad städ        | 2 626          | 5 351          |
|                              | <b>194 682</b> | <b>171 599</b> |

19/5

2015

Annie

Eva Odvik  
Ordförande

26

Per Lundgren-Lundström  
Ledamot

Jackim Petersen

Joakim Peterson  
Kassör

  
Ann Linden

Ann Lindén  
Ledamot

Christina Allen

Kina Andersson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

21,5

2015

Min revisionsberättelse har lämnats



Berit Holmgren  
Godkänd revisor

Berit Holmgren  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pelikan 10  
Org.nr. 769603-6495

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Pelikan 10 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pelikan 10 för år 2014.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den

21 maj 2015

Berit Holmgren

Godkänd revisor Far