

BRF PELIKAN 10

Org. nr. 769 603-6495

ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2004

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Kassaflödesanalys	7
- Redovisnings och värderingsprinciper	8
- Noter	9
- Underskrifter	12

1
2

Styrelsen för BRF Pelikan 10, Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

Alla angivna belopp är i SEK om ej annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pelikanen 10 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av 2 hus med tillhörande mark adress Katarina Bangata 17 respektive Bondegatan 4, Stockholm. Byggår 1903.

I fastigheten finns 35 bostadslägenheter som fördelar sig enligt följande:

1 rok 5 st, 2 rok 23 st, 3 rok 4 st, 4 rok 3 st.

34 st. av dessa var vid årsskiftet 04/05 upplåtna med bostadsrätt, 1 st. med hyresrätt.

Fastigheten består också av 4 st. lokaler, varav 3 st. butiker, uthyrda till Star People Design, Swedish Secrets AB samt Indira HB, och 1 st. kontor, uthyrd till Bondeligan HB.

Bostadsyta 2245 m² och lokalyta 222 m², sammanlagt 2467 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Verksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj

Tvisten med Carat Värmeprodukter AB/Xander löstes innan överklagan behandlades av Hovrätten genom att föreningen ingick förlikning med Carat Värmeprodukter AB/Xander. Förlikningen innebar att våra rättegångskostnader från Tingsrätten återbetalades samt att vi återbetalade den hyra som Carat/Xander betalat under perioden fram till förlikning. Föreningen kunde omvandla och lokalen till bostadsrätts lägenhet, nr 543 och upplåta den till ny medlem.

På grund av dåligt inkommande vattentryck installerade föreningen en stigarpump, vilken gav omedelbar och avsedd effekt, framförallt i högt belägna lägenheter.

Tvättstugan utökades med en tvättmaskin samt nytt torkskåp vilket gav effektivare tvätttider.

Garantibesiktning av stambytet genomfördes och de lgh. med kvarvarande anmärkningar besiktigades. Vissa anmärkningar kunde snabbt åtgärdas. Knäppande centralvärmerör är en punkt där utfört arbete ej resulterat i förbättring.

Anslutande stammar till lgh 541, stammar och badrum enligt föreningens standard i lgh 543 samt stammar och toalett i lokal Indira renoverades. Avloppsbrunn i KB 17 källare för Secrets lokal byggdes på entreprenörens bekostnad.

Gården slutbesiktigades efter renovering, nyplantering och stödplantering gjordes.

Informationsmöte rörande kommande vind/hiss och balkong hölls innan årsstämman

Efter årsmötet med beslut i vinds/hiss respektive balkongfrågan, fördjupades arbetet med att ta fram underlag för bygglov. Under hösten inlämnades ansökan till Stadsbyggnadskontoret, SBK, rörande balkonger/brandevakuering. Den var vid årsskiftet ej färdigbehandlad.

En överklagan av bygglov för hängande skylt på KB 17 fasad gick hela vägen upp till Länsrätten, vilken beslöt att ej behandla ärendet.

Nya medlemmar under 2004

Lgh 543: Michael Törnqvist, lgh 557 :Sarah Lövkvist / Eric Åkerström, lgh 565: Tina Andrén, lgh 568: Charlotta Westholm/ Magnus Rådö, lgh 572: Viktoria Bravell/Markus Håkansson, lgh 574: Sasan Enayatollah.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Johan Odvik, ordförande
Lenny Thörnqvist, vice ordförande
Peter Lindskog, sekreterare
Kristina Nilsson, ledamot
Leila Lindholm, ledamot
Joel Nordström, suppleant
Michael Törnqvist, suppleant

Styrelsens arvode

För nedlagt arbete under året har utgått arvode om 15 324:- inkl. sociala avgifter plus en god middag.

Revisor

Kent Westerlund, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Valberedning

Ann Lindén
Helena Swahn
(Mats Landin, utträde ur föreningen 2004)

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Förslag till disposition

Styrelsen föreslår att årets resultat – 384 193:- balanseras i ny räkning

RESULTATRÄKNING

		2004	2003
Nettoomsättning	Not 1	1 860 784	1 908 800
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-206 856	-178 047
Drift		-506 085	-454 487
Förvaltningskostnader	Not 2	-558 464	-407 784
Fastighetsskatt		-153 945	-133 215
Avskrivningar	Not 3, 4	-453 568	-449 880
Summa fastighetskostnader		-1 878 918	-1 623 412
Rörelseresultat		-18 134	285 388
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		1 258	1 103
Räntekostnader o liknande poster		-179 988	-196 809
Summa resultat från finansiella poster		-178 730	-195 706
Resultat efter finansiella poster		-196 864	89 681
Skatt		-187 329	-115 358
Årets resultat		-384 193	-25 677

BALANSRÄKNING

2004-12-31

2003-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 3	40 406 492	40 842 653
Pågående ombyggnad	Not 3	269 853	0
Inventarier och Installationer	Not 4	128 890	109 415
Summa materiella anläggningstillgångar		40 805 235	40 952 068

Summa anläggningstillgångar 40 805 235 40 952 068

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-,avgifts-och kundfordringar		1 115	18 046
Övriga kortfristiga fordringar		1 288	17 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	37 677	40 786
Summa kortfristiga fordringar		40 080	76 818

Kassa och bank Not 6 310 676 102 742

Summa omsättningstillgångar 350 756 179 559

SUMMA TILLGÅNGAR 41 155 991 41 131 627

BALANSRÄKNING	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	Not 7	
Bundet eget kapital		
Insatser	31 723 146	31 004 146
Upplåtelseavgifter	6 076 662	4 981 762
Fond för yttre underhåll	260 113	175 267
Summa bundet eget kapital	38 059 921	36 161 175
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	247 402	357 925
Årets resultat	-384 193	-25 677
Summa fritt eget kapital	-136 791	332 248
Summa eget kapital	37 923 130	36 493 423
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 200 000
Checkräkningskredit	Not 9	1 665 358
Summa långfristiga skulder	2 865 358	4 298 127
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	53 160	127 081
Skatteskulder	156 182	83 705
Övriga kortfristiga skulder	33 726	3 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	124 436
Summa kortfristiga skulder	367 504	340 077
Summa skulder	3 232 862	4 638 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 155 991	41 131 627
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	6 700 000	6 700 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-18 134	285 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	453 568	449 880
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	1 258	1 103
Erlagd ränta	-179 988	-196 809
Betald inkomstskatt	-187 329	-115 358
Förändring skatteskuld	72 477	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 852	424 204
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	36 738	-41 376
Förändring av rörelseskulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-45 050	-20 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	133 540	362 690
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-269 853	-1 174 296
Investering i inventarier	-36 883	-63 837
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-306 736	-1 238 133
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-1 432 769	543 179
Ökning av kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
Inbetalda insatser	719 000	
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 094 900	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	381 131	543 179
Årets kassaflöde	207 935	-332 265
Likvida medel vid årets början	102 742	435 007
Likvida medel vid årets slut	310 676	102 742

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Brf Pelikan 10 årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anpassning till nya rekommendationer

Fr.o.m. föregående räkenskapsår tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNAR 2003:4 har föreningens fond för yttre underhåll omklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Inventarier och installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Fond

Till fond för yttre underhåll ska årligen minst ett belopp motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Not 1	2004	2003
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 103 587	1 084 380
Hyror bostäder	47 664	46 500
Hyror lokaler	542 027	599 420
Värmeavgifter	7 956	7 956
Tillvalsavgifter	132	132
Fastighetskatt	37 296	37 296
Övriga intäkter	122 122	133 116
Summa nettoomsättning	1 860 784	1 908 800
Not 2		
Förvaltningskostnader		
Styrelsearvode	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	3 324	3 938
Revisionsarvode	12 500	11 687
Summa förvaltningskostnader	27 824	27 625
Not 3	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 976 540	13 162 616
Årets omklassificering	0	14 813 924
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 976 540	27 976 540
Ingående avskrivningar	-567 787	-131 626
Årets avskrivningar	-436 161	-436 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 003 948	-567 787
Utgående restvärde enligt plan	26 972 592	27 408 753
Pågående ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	0	13 639 629
Årets ombyggnad	269 854	1 174 295
Årets omklassificering	0	-14 813 924
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 854	0
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 433 900	13 433 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 433 900	13 433 900
Utgående restvärde enligt plan	13 433 900	13 433 900
Utgående bokfört värde byggnad och mark	40 406 492	40 842 653

W


Taxeringsvärde	2004-12-31	2003-12-31
Byggnad	12 678 000	9 928 000
Mark	15 604 000	10 331 000
	28 282 000	20 259 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 800 000	13 875 000
Lokaler	5 482 000	6 384 000

Not 4

Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärde	137 192	73 355
Årets inköp	36 883	63 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 075	137 192
Ingående avskrivningar	-27 778	-14 059
Årets avskrivningar	-17 407	-13 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 185	-27 778
Utgående restvärde enligt plan	128 890	109 414

Not 5

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	16 537	16 086
Övriga förutbetalda kostnader	21 140	24 700
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	37 677	40 786

Not 6

Kassa och bank

Kassa	7 283	-1 071
Postgiro	2 526	103 813
Bank	300 868	0
Summa kassa och bank	310 676	102 742

Not 7
Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2003 enl spec	31 004 146	5 056 480	175 267	-70 656	-25 677
Justeringar för fel i spec-03		-74 718		428 581	
Överföring av 2003 års resultat				-25 677	25 677
Tillfört under året	719 000	1 094 900			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			84 846	-84 846	
Årets resultat					-384 193
Belopp vid årets utgång	31 723 146	6 076 662	260 113	247 402	-384 193

Not 8
Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2004-12-31	Lånebelopp 2003-12-31
Stadshypotek	2,39%	rörligt,	1 200 000	1 200 000
Summa inteckningslån		amorteringsfritt	1 200 000	1 200 000

Not 9
Checkräkningskredit

	2004-12-31	2003-12-31
Beviljad kredit i Handelsbanken 4.000.000 kr		
Utnyttjad kredit	1 665 358	2 699 719

Not 10
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna styrelsearvoden	12 000	12 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 324	3 324
Upplupna räntor	2 390	3 140
Förutbetalda hyror/avgifter	62 148	58 832
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 000
Övriga poster	32 074	36 057
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	124 436	125 353

Stockholm den 9/5 2005

BRF PELIKAN 10

Johan Odvik

Leila Lindholm

Lenny Thörnqvist

Peter Lindskog

Kristina Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Ernst & Young AB

Kent Westerlund
Auktoriserad revisor

Michael Tengqvist

2005.

Michael Tengqvist

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Pelikan 10

Org.nr 769603-6495

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Pelikan 10 för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2005

Ernst & Young AB



Kent Westerlund

Auktoriserad revisor