

Årsredovisning

för

Brf Pelikan 10

769603-6495

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för Brf Pelikan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Taxeringsvärde för fastigheten är 36 277 000 kr varav 18 617 000 kr avser byggnad och 17 660 000 kr avser mark.

Bostadsfördelning

Storlek	Antal	Total yta, kvm
1 rum och kök	5	158
2 rum och kök	23	1 390
3 rum och kök	4	348
4 rum och kök	3	355
Totalt	35	2 251

Varav 34 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (2 201 kvm) och en med hyresrätt (50 kvm).

Lokalfördelning, per 2007-12-31

Hyresgäst	Löptid	Hyra	Kvm	Hyra / kvm
Malin Ringblom Design	3 mån rullande	114 000	57	2 000
Lovestore i Stockholm KB	2011-03-31	178 230	78	2 285
Swedish Secrets AB	2008-09-30	112 353	51	2 203
MCS AB 2010-11-30	187 308 86	2 178		
Totalt		591 891	272	2 167

Fastighetens tekniska status

Följande uppgraderingar av fastigheten har skett de senaste åren:

2007	Nya lägenhetsdörrar monterades, lägenheter på vindarna började byggas och installation av hissar påbörjades. En omfattande trapphusrenovering påbörjades för att slutföras under 2008. 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 el-stigare, nya entrédörrar och fönster

Under 2008 kommer hissarna att tas i bruk och fyra nya lägenheter på vindarna kommer att stå färdiga för inflyttning av nya medlemmar. Omläggning av plåttaken kommer att slutföras. Vi slutför renoveringen av trapphusen. Nya ytterportar monteras: el-dragningar kommer att fasas in, trapphusen kommer att målas utifrån ett nytt förslag framtagit av en färgkonsult.

Avtal

Föreningen hade följande avtal tecknade, per 2007-12-31:

Rådrum Mäklari & Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
If	Fastighetsförsäkring
PolarStäd AB	Trapphusstädning
ComHem	Kabel-TV och Bredband
Vindredarna (fd Medvind)	Hissinstallation och byggnation av vindslägenheter
Bertil Rosqvist	Föreningens kvalitetsansvarig mot Vindredarna

Verksamhet

Efter att vi under 2006 bestämt oss för att inte genomföra projektet med hissar och vindar på egen hand on kontrakterat Medvind, har arbetet fortskridit under 2007. Officiell byggstart enligt avtal var 15 maj 2007. Medvind överlät kontraktet av vindarna till Vindredarna.

Vindredarna har påbörjat installation av hissar, vilka tas i funktion i början av 2008. Takläggning har också påbörjats och beräknas vara klart under första halvåret 2008.

Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar klass 4) monterades av leverantör Torterolo.

Ett gemensamt initiativ togs i föreningen för att tätta rökgångar i våra kakelugnar. Ett flertal medlemmar valde att medverka. Tätningen genomfördes av Torbjörn Simonsen och provtryckning/besiktning gjordes av sotare Michael Bivemark.

Vi påbörjade under hösten en genomgång av våra ventilationssystem efter att flera medlemmar upplevt en försämring. Detta arbete kommer att fortsätta under våren 2008 eftersom ingen lösning nåtts under 2007.

Renovering av trapphusen planerades under 2007 och upphandling av diverse entreprenörer påbörjades. Följande kommer att göras under 2008: Fönster i trapphuset ska bytas ut, trapphuset ska målas, foder till lägenhetsdörrarna ska köpas in och monteras, ytterportar ska bytas ut, elinstallationerna ska fasas in i väggarna, entrén från Katarina Bangata ut mot gården ska få en ny öppning för att förenkla tillgängligheten till hissen.

Ekonomi och årsavgifter

Lokalhyresgäster

Vår hyresgäst Malin Ringblom design sade upp sitt hyreskontrakt och flyttade ut den 31 december 2007. Ny hyresgäst blir Leilas Mat AB. Leila Lindholm är även medlem i föreningen. Hyran är oförändrad 2 000 kr/kvm.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Lägenhet	Utflyttad	Inflyttad
233	Boström	Arthur Marnane
101	Dansell	Fredrik Johansson

Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2007-04-16, haft följande sammansättning:

Stefan Goldberg	ledamot	ordförande	t.o.m. 2009
Sasan Enajati	ledamot	projekt	t.o.m. 2009
Kristina Ahlbom	ledamot	information, vice ordförande	t.o.m. 2008
Roland Dansell	ledamot	kassör	t.o.m. 2008
Magnus Rådö	ledamot	fastighet, hemsida	t.o.m. 2009
Karin Jonsson	suppleant	sekreterare	t.o.m. 2007
Eva Odvik	suppleant	fastighet	t.o.m. 2007

Roland flyttade från fastigheten vid årsskiftet och klev således av styrelsearbetet. Eva tog hans plats som ordinarie ledamot. Styrelsen har även tagit hjälp av medlem Eric Åkerström för diverse kassörsuppgifter.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

För årets arbete har till styrelsen reserverats ett arvode om 44 000 kr (44 000 kr). 2005 års föreningsstämma tog beslut om höjda arvoden: 26 000 kr för normalår och 44 000 kr för ett projektår.

Revisor har varit Mats Örtegren, aukt. revisor, LR Revision AB

Valberedning

Helena Swahn sammankallande
Margareta Larsson
Johan Odvik

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst om 294.075 kr balanseras i ny räkning enligt följande.

ansamlad förlust	-316 702
årets vinst	294 075
reservering yttre fond enligt stadgar	<u>-108 831</u>
	-131 458

disponeras så att

i ny räkning överföres	-131 458
------------------------	----------

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 816 006	1 786 083
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-76 990	-118 253
Reparationer och underhåll	3	-164 793	-577 214
Taxebundna kostnader	4	-394 669	-362 387
Övriga driftskostnader	5	-23 369	-32 776
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-86 564	-90 970
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-5 084	-57 663
Fastighetsskatt	8	-145 970	-168 820
Rörelseresultat före avskrivningar		918 567	378 000
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-476 018	-458 958
Inventarier och installationer		-20 972	-20 972
Maskiner		-3 601	-3 601
Rörelseresultat		417 976	-105 531
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 924	4 231
Skatteränta ej skattepliktig		-539	-474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 598	-100 652
Kapitalkostnader		-2 749	-3 889
		-121 962	-100 784
Resultat efter finansiella poster		296 014	-206 315
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-1 939	-210 571
Årets resultat		294 075	-416 886

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	27 195 749	26 989 317
Mark		13 433 900	13 433 900
Inventarier och installationer	11,12	101 611	122 583
Maskiner		64 821	68 422
		40 796 081	40 614 221
Summa anläggningstillgångar		40 796 081	40 614 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		5 596	37 467
Äldre avg-hyresfordran		2 936	2 936
Momsfordran		4 242	8 180
Övriga kortfristiga fordringar		300 268	433 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19 055	23 550
		332 097	505 526
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		76 592	148 753
Summa omsättningstillgångar		408 690	654 280
Summa tillgångar		41 204 771	41 268 501

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 723 146	31 723 146
Upplåtelseavgifter		6 076 662	6 076 662
Fond yttre underhåll		257 610	148 779
		38 057 418	37 948 587
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balkongfond		6 500	2 600
Balanserat resultat		-425 533	100 184
Årets resultat		294 075	-416 886
		-124 958	-314 102
Summa eget kapital		37 932 460	37 634 485
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		0	1 145 540
Skulder till kreditinstitut	15	3 000 000	2 000 000
		3 000 000	3 145 540
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		981	63 893
Leverantörsskulder		94 749	217 066
Övriga skulder		0	1 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	176 580	206 077
		272 310	488 476
		3 272 310	3 634 016
Summa eget kapital, och skulder		41 204 771	41 268 501
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		6 700 000	6 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2007	2006
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Inventarier och installationer	10,0 %	10,0 %
Maskiner	5,0 %	5,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2007	2006
Årsavgifter	1 118 560	1 113 060
Hyror bostäder	54 405	50 904
Hyror lokaler	626 726	596 476
Värmeintäkter	7 953	5 967
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	6 632	10 081
Diverse intäkter	1 080	9 595
Förseningsavgift	650	0
	1 816 006	1 786 083

2 Fastighetsskötsel och städning

	2007	2006
Snöröjning	0	23 021
Grovsopor	14 484	34 638
Entremattor	0	1 765
Städning extra	612	0
Fastighetsskötsel entreprenad	22 264	29 159
Städning entreprenad	39 631	26 954
Förbrukningsmaterial	0	2 716
	76 991	118 253

3 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Lokal	33 000	237 530
Fasad	2 661	1 774
Vind/källare	0	19 732
Gården	0	130 388
VVS	0	20 975
Värmeanläggning	4 903	11 142
Tvättstuga	2 005	10 169
Vattenskada	107 129	0
Portar	3 425	0
Konsult	9 186	96 729
Soprum/sophus	0	6 066
Lås	2 484	5 930
Övrigt	0	36 780
	164 793	577 215

4 Taxebundna kostnader

	2007	2006
Vattenkostnader	39 334	24 128
Värmekostnader	279 461	278 798
El-och gaskostnader	49 174	34 262
Sophämtning	26 699	25 199
	394 668	362 387

5 Övriga driftskostnader

	2007	2006
Försäkringskostnader	15 278	24 787
Kabel-TV	8 091	7 989
	23 369	32 776

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2007	2006
Revisionsarvode	17 467	23 345
Förvaltningsarvode	45 204	32 110
Konsultarvode	4 515	14 057
Administration	9 325	12 394
Trivselkostnader	1 770	0
Telefon	3 763	4 094
Avgift organisation	4 093	4 092
Kortidsinventarier	428	878
	86 565	90 970

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2007	2006
Arbetsgivaravgifter	1 085	12 662
Styrelsearvode	3 999	45 001
	5 084	57 663

8 Fastighetsskatt

	2007	2006
Fastighetsskatt	145 970	168 820

9 Avskrivningar

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnad	65 813	65 813
Fastighetsförbättringar	410 205	393 145
	476 018	458 958

10 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	28 888 384	28 456 554
Inköp	682 451	431 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 570 835	28 888 384
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 899 067	-1 440 109
Årets avskrivningar	-476 018	-458 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 375 085	-1 899 067
Utgående redovisat värde	27 195 750	26 989 317
Taxeringsvärden byggnader	18 617 000	12 678 000
Taxeringsvärden mark	17 660 000	15 604 000
	36 277 000	28 282 000

11 Inventarier och Installationer

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	209 712	209 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 712	209 712
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-87 129	-66 157
Årets avskrivningar enligt plan	-20 972	-20 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 101	-87 129
Utgående redovisat värde	101 611	122 583

12 Maskiner

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	72 023	0
Inköp	0	72 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 023	72 023
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 601	0
Årets avskrivningar	-3 601	-3 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 202	-3 601
Utgående redovisat värde	64 821	68 422

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Övriga interimfordringar	0	3 320
Förutbetalad försäkring	16 978	15 278
Förutbetalad kabel-TV	2 077	2 023
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	2 783
Förutbetalad domän	0	147
	19 055	23 551

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre & balkong	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 723 146	6 076 662	151 379	100 184	-416 886
Avsättning balkongfond			3 900		
Reservering yttre fond			108 831	-108 831	
Disposition av föregående års resultat:				-416 886	416 886
Årets resultat					294 075
Belopp vid årets utgång	31 723 146	6 076 662	264 110	-425 533	294 075

15 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2007-12-31	2006-12-31
Swedbank			0	2 000 000
Swedbank, byggnadskreditiv			0	1 145 540
Swedbank	4,22%	Rörligt	3 000 000	0
			3 000 000	3 145 540

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntekostnader	352	263
Förutbetalda avgifter och hyror	102 728	113 014
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	44 000	59 000
Upplupen arbetsgivareavgift	14 500	18 800
	176 580	206 077

Stockholm den / -2008

Stefan Goldberg

Sasan Enajati

Kristina Ahlbom

Eva Odvik

Magnus Rådö

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / -2008.

Mats Örtegren
Auktoriserad revisor