

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Pelikan 10**

769603-6495

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Pelikan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 är 1903. Till fastigheten hör 961 kvm friköpt tomt som består av innergård och den mark husen står på. Taxeringsvärde för fastigheten är 55 801 000 kr varav 29 501 000 avser byggnad och 26 300 000 avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder: 48 600 000 kr samt lokaler 7 201 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If.

### Bostadsfördelning

<b>Storlek</b>	<b>antal</b>	<b>Total yta, kvm</b>
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
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>2 665</b>

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

### Lokalfördelning, per 2013-12-31

<b>Hyresgäst</b>	<b>Löptid</b>	<b>Kvm</b>
Leilas Mat AB	2015-04-30	57
Lovestore i Stockholm KB	2016-03-31	78
Swedish Secrets AB	2017-09-30	51
Agencies Turquoise AB	2017-04-15	86
<b>Totalt</b>		<b>272</b>

## Fastighetens tekniska status

Följande uppgraderingar av fastigheten har skett de senaste åren:

- |           |  |
|-----------|--|
| 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 2013-12-31:

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**

Året har varit ett så kallat normalår med inriktning på allmän förvaltning och förbättringsarbeten. Under 2013 har upphandling av bergvärmeinstallation slutförts. Bergvärmeanläggning beräknas vara installerad till midsommar och tas i bruk under andra halvåret 2014. Till bergvärmeanläggningen finns möjlighet att koppla på trapphusaggregat för tilluft i fastigheten. Tilluft är ett sätt att förbättra husets ventilation. Styrelsen kommer ta ställning till huruvida trapphusaggregat skall installeras eller ej under sommaren 2014. Föreningen har åter tagit upp frågan angående ett fiber fastighetsnät och kontakt har tagits med leverantörer för erhållande av offerter. Leverantörernas offerter är under utvärdering och styrelsen räknar med att fiber fastighetsnät frågan slutligt avgörs under hösten 2014.

Under 2014 finns därutöver planer på att förstärka fastighetens skalskydd samt eventuellt installera automatiska dörröppnare.

Verksamheten i föreningen är stabil och goda förutsättningar finns för en fortsatt gynnsam långsiktig utveckling.

## **Ekonomi och årsavgifter**

Föreningens ekonomi är god. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har som mål att över tid driva verksamheten med en välbalanserad ekonomi. Investeringar under 2014 beskrivna ovan, genomförs med till viss del egna medel och till huvuddelen med lån. Föreningen har under april 2014 lånat 2 300 000 kr för att finansiera bergvärmeanläggning och eventuellt trapphusaggregat. Totalt har föreningen vid utgången av april 2014 lån på 15 500 000 kr. Den förväntade likvidmässiga besparingseffekten av bergvärmeanläggning är i storleksordning 100-150 KSEK årligen. Bergvärme och förbättring av fastighetens ventilation är dom sista stora investeringarna föreningen gör på medellång sikt. Det innebär att kommande år blir styrelsens fokus minska föreningens kostnader och därmed vända dom årliga resultmässiga förlusterna till vinst. Föreningens största utgiftssposter är uppvärmning samt räntekostnader. Uppvärmningsutgiften förväntas minska ca 50% med bergvärme. Den minskade utgiften för uppvärmning kommer föreningen i första hand användas till att amortera föreningens lån och därigenom minska föreningens räntekostnad. Styrelsens ambition är att bibehålla nuvarande månadsavgifter. Detta med bakgrund i ett starkt underliggande kassaflöde i verksamheten och ett stort eget kapital. En övervägande andel av föreningens resultat är hänförligt till långsiktiga planerliga avskrivningar på fastigheten. På sikt skall föreningens intäkter och kostnader balansera, vilket betyder att nivå på månadsavgifter kommer vara föremål för översyn årligen.

## **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, 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

## Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Lägenhet	Utflyttad	Inflyttad
152	Selvehed	Aurell/Broberg
112	Nystrand	Gunnarsson Schön

Ovanstående överlåtelse har skett till ett genomsnittligt kvadratmeter pris om 70.070 (64.134) kr.

## Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-23, haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under året hållit ett antal 8 protokollförda sammanträden.

För årets arbete har till styrelsen reserverats ett arvode om 26 000 kr (26 000 kr). Arvodet är anpassat till att 2013 var ett normalår. Vid projektår är styrelsearvodet 44 000 kr.

Revisor har varit Berit Holmgren, godkänd revisor, Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB

## Valberedning

Cecilia Nilsson  
Fuad Al-Saffar

Flerårsöversikt (kr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	480	480	478	480	499
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 048	5 048	3 900	1 988	1 988
Elkostnad/kvm totalyta	23	23	21	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	128	126	119	129	110
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	20	20	20

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 125 332
reservering yttre fond	-167 403
årets förlust	-575 010
	<b>-2 867 745</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 867 745

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 034 817	1 995 015
Övriga rörelseintäkter		68 595	14 093
		<b>2 103 412</b>	<b>2 009 108</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-170 078	-215 856
Driftskostnader		-155 871	-192 547
Taxebundna kostnader		-549 868	-536 989
Administrationskostnader		-237 369	-148 583
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-119 200	-115 615
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-63 082	-39 825
Avskrivningar		-947 759	-951 235
		<b>-2 243 227</b>	<b>-2 200 650</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-139 815</b>	<b>-191 542</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 155	3 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 350	-499 826
		<b>-435 195</b>	<b>-496 596</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-575 010</b>	<b>-688 138</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-575 010</b>	<b>-688 138</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	53 139 597	53 965 499
Maskiner och Inventarier	4	56 949	68 655
		<b>53 196 546</b>	<b>54 034 154</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 196 546</b>	<b>54 034 154</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		377 069	387 447
Övriga fordringar		183 958	198 989
Förutbetalda kostnader	5	97 933	58 913
		<b>658 960</b>	<b>645 349</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>1 022 767</b>	<b>737 903</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 681 727</b>	<b>1 383 252</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>54 878 273</b>	<b>55 417 406</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		31 723 146	31 723 146
Upplåtelseavgifter		11 076 662	11 076 662
Fond för yttre underhåll		1 094 817	927 414
Balkongfond		30 161	26 105
		<b>43 924 786</b>	<b>43 753 327</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 292 736	-1 437 194
Årets resultat		-575 010	-688 138
		<b>-2 867 746</b>	<b>-2 125 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 057 040</b>	<b>41 627 995</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	13 200 000	13 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		1 438	0
Leverantörsskulder		177 068	134 533
Skatteskulder		4 384	6 303
Momsskuld		15 826	8 540
Övriga skulder		1 426	2 430
Upplupna kostnader	8	171 598	158 267
Förutbetalda avgifter och hyror		249 493	279 338
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>621 233</b>	<b>589 411</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>54 878 273</b>	<b>55 417 406</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		13 200 000	13 200 000
		<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk som kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %	2,50 %
Maskiner	5,00 %	5,00 %
Hissanläggning	4,00 %	4,00 %
Fasad	2,00 %	2,00 %
Ventilation	10,00 %	10,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %
Installationer	0,00 %	10,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 255 900	1 255 900
Hysesintäkter bostäder	57 216	57 216
Hysesintäkter lokaler, moms	641 731	611 559
Deb. fastighetsskatt, moms	72 017	62 386
Uppvärmning	7 952	7 952
	<b>2 034 816</b>	<b>1 995 013</b>

## Not 2

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Hyseslokal	7 000	4 783
Tvättstuga	7 323	679
Trapphus	0	1 957
Källarutrymme	0	12 842
Dörrar och lås	6 000	26 235
VA	31 142	17 334
Värme	14 814	1 966
Ventilation	4 889	24 766
El	0	30 452
Kabel-tv/bredband/porttele	0	2 330
Hissar	31 208	18 069
Portar	2 491	978
Tak	1 101	5 504
Fasader	6 825	61 462
Fönster	0	4 687
Gård	5 987	1 812
Vattenskada	42 160	0
Övriga rep./underhåll	9 137	0
	<b>170 077</b>	<b>215 856</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Trädgårdsskötsel	0	300
Snöröjning/sandning	1 957	20 914
Städning grundavtal	41 601	39 123
Serviceavtal	8 094	57 624
Hiss serviceavtal	9 515	1 863
Grovsopor	33 830	34 280
Fastighetsförsäkring	33 082	29 103
Kabel-tv	8 949	7 403
Förbrukningsinventarier	15 000	538
Förbrukningsmaterial	3 494	1 398
Trivselkostnader	350	0
	<b>155 872</b>	<b>192 546</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	67 817	68 074
Uppvärmning	377 375	369 938
Vatten	64 072	61 254
Sophämtning	40 604	37 723
	<b>549 868</b>	<b>536 989</b>

**Administrationskostnader**

Telefon	1 751	580
Administration, kontorsmateriel	1 308	6 212
Styrelseomkostnader	7 700	5 891
Revisionsarvode extern revisor	28 737	26 116
Möteskostnader	1 661	1 640
Arvode ekonomisk förvaltning	49 962	54 204
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 824	0
Konsultarvoden	3 424	44 559
Bankkostnader	3 122	4 539
Juridisk konsultation	129 966	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 913	4 843
	<b>237 368</b>	<b>148 584</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Fastighetsskatt	72 010	62 380
Kommunal fastighetsavgift	47 190	53 235
	<b>119 200</b>	<b>115 615</b>

**Arvoden, löner och sociala avgifter**

Styrelsearvoden	48 000	26 000
Sociala avgifter	15 082	13 825
	<b>63 082</b>	<b>39 825</b>

**Avskrivningar**

Avskrivning byggnader	65 813	65 813
Avskrivning fastighetsförbättringar	510 580	510 580
Avskrivning fasad	176 859	176 859
Avskrivning ventilation	12 321	12 321
Avskrivning hissanläggning	170 480	170 480
Avskrivning maskiner	4 582	4 582
Avskrivning inventarier	7 124	9 948
Avskrivning installationer	0	652
	<b>947 759</b>	<b>951 235</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 822 379	46 758 434
Inköp	110 152	63 945
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 932 531</b>	<b>46 822 379</b>
Ingående avskrivningar	-6 290 780	-5 354 729
Årets avskrivningar	-936 053	-936 051
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 226 833</b>	<b>-6 290 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 705 698</b>	<b>40 531 599</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 481 000	25 158 000
Taxeringsvärden mark	26 320 000	24 080 000
	<b>55 801 000</b>	<b>49 238 000</b>
Bokfört värde byggnader	39 705 698	40 531 599
Bokfört värde mark	13 433 900	13 433 900
	<b>53 139 598</b>	<b>53 965 499</b>

### Not 4 Maskiner, inventarier och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	301 355	301 355
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>301 355</b>	<b>301 355</b>
Ingående avskrivningar	-232 701	-217 519
Årets avskrivningar	-11 706	-15 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-244 407</b>	<b>-232 701</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 948</b>	<b>68 654</b>

## Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	51 497	33 082
Förutbetald kabel-TV	2 339	1 928
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 598	10 701
Förutbetald hiss-service	3 669	3 669
Förutbetalt serviceavtal Securitas	8 394	6 588
Förutbetalt vatten	1 373	2 945
Förutbetalt snöskottningsavtal	2 935	0
Förutbetald fackavgift	673	0
Förutbetald telefon	307	0
Förutbetalt serviceavtal Trafikkontoret	4 517	0
Upplupen intäkt avräkning fastighetsskatt	9 631	0
	<b>97 933</b>	<b>58 913</b>

## Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt-avgift	Yttrefond & balkong	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 723 146	11 076 662	953 519	-1 437 194	-688 138
Reservering yttre fond			167 403	-167 403	
Ökning balkongfond			4 056		
Disposition av föregående års resultat:				-688 138	688 138
Årets resultat					-575 010
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 723 146</b>	<b>11 076 662</b>	<b>1 124 978</b>	<b>-2 292 735</b>	<b>-575 010</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,57	3 mån rörligt	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek AB	3,52	2016-09-26	9 000 000	9 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,34	3 mån rörligt	3 000 000	3 000 000
			<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

## Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	23 500	18 000
Upplupet styrelsearvode	24 000	0
Upplupen kostnad sociala avgifter	7 541	0
Upplupen kostnad el	3 687	6 514
Upplupen kostnad städ	5 351	3 375
Upplupen kostnad värme	53 413	64 858
Upplupen kostnad grovsopor	2 225	0
Upplupna räntekostnader	51 882	65 520
	<b>171 599</b>	<b>158 267</b>

Stockholm den / 2014

Eva Odvik  
Ordförande

Per Lundgren  
Ledamot

Elinor Holgersson  
Sekreterare

Joakim Peterson  
Kassör

Ann Lindén  
Ledamot

Kina Andersson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Berit Holmgren  
Godkänd revisor