



# Årsredovisning 2019

Brf Pelikanen 8

Org. 769604-0257

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Mail: [pelikanen8@gmail.com](mailto:pelikanen8@gmail.com)  
[www.pelikanen8.se](http://www.pelikanen8.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Pelikanen 8 i Stockholms kommun förvärvades 2002-05-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skånegatan 51 och Östgötagatan 40. Fastigheten byggdes 1904 och har värdeår 1940.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2572 kvm, varav 2090 kvm utgör lägenhetsyta och 482 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
18 st 1 rum och kök  
15 st 2 rum och kök  
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Tekab. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2002. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byten av kodlås	2018
Säkerhetsdörrar	2018
Inköp ny lösning till brevlådor	2018
Renovering hyreslägenhet	2018
Målning av fönster i fasaden	2017
Renovering av gång till soprum	2017
Renovering tornrummet	2017
Ny ventilation tvättstuga	2016
Målning dörrar & fönster	2016
Renovering tvättstuga	2015
Renovering av föreningslokal	2015
Renovering soprum	2015
Renovering takterrass	2015
Ny tvättmaskin	2015
OVK-kontroll	2014
Renovering Soprum	2014
Stampolning	2014
Renovering av gård	2013
Ny takterrass	2011
Balkonger	2010
Nya elstigare	2009
Renovering yttertak	2009
Renovering gårdsfasad	2009
Trapphusrenovering	2006
Installation av fjärrvärme	2005
Stambyte	2004

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1999-03-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-02-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.



**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 53 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51. Under året har 9 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Glassel	ledamot/ordf.
Anne-Christine Axelsson	ledamot/sekr.
Teresia Oweson	ledamot
Clement Joye	ledamot
Cecilia Paulsson	suppleant

I december avgick Johan Glassel ur styrelsen i samband med utflytt och då registrerades Theresia Oweson som ordförande.

Till **revisor** har Kerstin Sjöberg. Till revisorssuppleanter har Anna Bentzer och Tommy Engman valts.

**Valberedningen** består av Linda Grahn och Andrea Hilzensauer.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Restaurangen har överlåtits och öppnade i december. Lokalen har renoverats grundligt vilket är något som inte gjorts på många år. Renoveringen bekostades av restaurangen. Några saker finns kvar att göra rörande fläkt och ljud vilket kommer att ske under 2020. Restaurangen är ofta fullsatt och verkar gå väldigt bra.

Föreningen hade en vattenskada på Östgötagatan 40 som nu är helt åtgärdad via föreningens försäkringsbolag Brandkontoret. Medlemmarna som drabbades har kunnat flytta tillbaka igen.

Av säkerhetsskäl har föreningen bytt låssystem i fastigheten. Så snart alla nycklar har blivit uthämtade av alla medlemmar så fortsätter arbetet med att byta ut låskolvorna till dom allmänna utrymmena samt portarna på Östgötagatan 40 och Skånegatan 51. När detta är klart så behöver man använda nyckelbricka, porttelefon eller nyckel för att komma in i fastigheten.

Föreningens resultat för år 2019 är -1 332 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -821 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost, förutom nämnda underhållskostnad, är kostnaden för fjärrvärme och den har under året minskat något jämfört med 2018. I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 517 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -816 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 816 Kkr. Anledningen till underskottet beror på det pågående underhållsarbete som utförs. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 871 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Lås och säkerhetsdörrar	1 208

**Planerat underhållsbehov.** Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond/Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 381 838	7 126 135	1 478 364	-1 046 658	-824 832	40 114 847
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			188 736	-188 736		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-824 832	824 832	
Balkongfond			12 834			12 834
Årets resultat					-1 331 603	-1 331 603
Belopp vid årets utgång	33 381 838	7 126 135	1 679 934	-2 060 226	-1 331 603	38 796 078

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 108	1 814	1 987	1 947	1 903
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 332	-821	125	-147	-389
Soliditet, %	84,4	84,7	84,9	85,1	85,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	474	474	474	474	474
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 436	16 436	16 436	16 436	16 436
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,63	1,42	1,37	1,24	1,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	14,8	14,6	14,5	14,3	14,1

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 060 226
Årets resultat	-1 331 603
	<hr/>
	-3 391 829
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	241 635
I ny räkning överföres	-3 633 464
	<hr/>
	-3 391 829

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 024 280	1 724 992
Övriga rörelseintäkter		84 150	89 150
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 108 430</b>	<b>1 814 142</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 480 820	-1 498 159
Övriga externa kostnader	4	-266 435	-450 416
Personalkostnader	5	-71 755	-77 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 193	-520 535
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 336 203</b>	<b>-2 546 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 227 773</b>	<b>-732 480</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 884	3 766
Räntekostnader		-105 714	-92 352
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 830</b>	<b>-88 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 331 603</b>	<b>-821 066</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 331 603</b>	<b>-821 066</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	43 921 476	44 425 823
Installationer	7	74 746	87 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 996 222</b>	<b>44 513 415</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 996 222</b>	<b>44 513 415</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 811	0
Övriga fordringar		17 309	9 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 042	38 184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 162</b>	<b>47 785</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 925 327</b>	<b>2 796 057</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 982 489</b>	<b>2 843 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 978 711</b>	<b>47 357 257</b>



## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	40 507 973	40 507 973
Yttrefond	1 621 560	1 432 824
Balkongfond	58 374	45 540
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>42 187 907</b>	<b>41 986 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 060 226	-1 046 658
Årets resultat	-1 331 603	-824 832
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 391 829</b>	<b>-1 871 490</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 796 078</b>	<b>40 114 847</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	6 500 000	6 500 000
Övriga skulder	184 510	413 347
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 684 510</b>	<b>6 913 347</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	71 208	80 403
Aktuell skatteskuld	13 663	3 411
Övriga skulder	21 050	-16 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 392 202	262 207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>498 123</b>	<b>329 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45 978 711</b>	<b>47 357 257</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 227 773	-732 480
Justeringar för avskrivningar	517 193	520 535
Erhållen ränta mm	1 884	3 766
Erlagd ränta	-105 714	-92 352
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-814 410</b>	<b>-300 531</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 811	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 566	41
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-9 195	-17 567
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	178 255	-737
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-654 727</b>	<b>-318 794</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Avsättning balkongfond	12 834	12 420
Amortering långfristiga lån	-228 837	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-216 003</b>	<b>12 420</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-870 730</b>	<b>-306 374</b>
Likvida medel vid årets början	2 796 057	3 102 431
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 925 327</b>	<b>2 796 057</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1, 2, 5 samt 10 %
Inventarier och installationer	7, 10 resp. 20 %
Markanläggningar	4 resp 5 %

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	966 777	961 940
	Hyresintäkter bostäder	82 632	82 632
	Hyresintäkter lokaler	957 087	648 425
	Överlåtelseavgifter/pantsättningsavg/Andrahand	16 204	20 733
	Övriga hyresintäkter	1 580	1 546
	Fakturerad vattenförbrukning	0	9 717
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 024 280</b>	<b>1 724 993</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel/städ	143 321	118 364
	Underhåll och reparationer	1 492 378	536 143
	Bredband/stadsnät	57 800	57 897
	El	46 038	47 874
	Fjärrvärme	370 890	376 627
	Vatten	91 160	107 455
	Sophämtning/Grovsopor	41 159	50 556
	Snöröjning och sandning	10 778	9 633
	Fastighetsförsäkring	28 175	28 013
	Fastighetsskatt/avgift	137 776	123 926
	Övriga driftskostnader	33 746	41 671
	Övriga tjänster	27 599	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 480 820</b>	<b>1 498 159</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	62 396	64 352
	Konsultarvoden	172 378	369 859
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 930	1 445
	IT-tjänster	3 304	3 185
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	16 286	2 216
	Serviceavg brf-organisation	4 985	4 927
	Bankkostnader	2 164	2 154
	Övriga externa tjänster	2 992	2 278
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>266 435</b>	<b>450 416</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	54 600	58 980
	Sociala avgifter	17 155	18 532
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>71 755</b>	<b>77 512</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 489 141	50 489 141
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 489 141	50 489 141
	Ingående avskrivningar	-6 063 318	-5 555 629
	Årets avskrivningar	-504 347	-507 689
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 567 665	-6 063 318
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 921 476</b>	<b>44 425 823</b>
	Redovisat värde byggnader/fastighetsförbättringar	27 958 468	28 324 696
	Redovisat värde markanläggningar	2 612 198	2 750 317
	Redovisat värde mark	13 350 810	13 350 810
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>43 921 476</b>	<b>44 425 823</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	80 545 000	62 912 000
	varav byggnader:	31 636 000	28 930 000
Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	406 342	406 342
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>406 342</b>	<b>406 342</b>
	Ingående avskrivningar	-318 750	-305 904
	Årets avskrivningar	-12 846	-12 846
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-331 596</b>	<b>-318 750</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 746</b>	<b>87 592</b>



## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Förutbetald försäkring Brandkontoret	4 650	4 462		
	Förutbetalt arvode Förvaltning	15 989	15 599		
	Bredband	13 727	14 450		
	Övr förutbet kostn och uppl int	2 676	3 673		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>37 042</b>	<b>38 184</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Övriga skulder, deposition	184 510	413 347		
	Swedbank, amortering efter 5 år	6 500 000	6 500 000		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 684 510</b>	<b>6 913 347</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
	Swedbank hypotek	2021-06-23	1,72		1 500 000
	Swedbank hypotek	Rörlig	1,57		1 500 000
	Swedbank hypotek	2021-06-23	1,72		1 500 000
	Swedbank hypotek	Rörlig	1,53		2 000 000
	<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>6 500 000</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>6 500 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Upplupen el	4 101	4 550		
	Upplupen räntekostnad	14 733	14 214		
	Förutbetalda hyror & avgifter	240 017	100 691		
	Upplupet arvode och sociala avg	0	77 512		
	Upplupen fjärrvärme	45 253	49 643		
	Övriga upplupna kostnader	88 098	15 597		
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>392 202</b>	<b>262 207</b>		

## NOTER

### Övriga noter

	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Ställda Säkerheter		
Fastighetsinteckningar	10 106 000	10 106 000
Summa ställda säkerheter	<u>10 106 000</u>	<u>10 106 000</u>

Stockholm

Teresia Owesson

Anne-Christine Axelsson



Clement Joye



Min revisionsberättelse har lämnats den

7 april 2020



Kerstin Sjöberg  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Pelikanen 8 för räkenskapsåret 2019-01-01 - - 2019-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- balanserar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2020

  
Kerstin Sjöberg