



# Årsredovisning 2018

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
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 51 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51. Under året har 6 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredric Arklid	ledamot/ordf.
Anne-Christine Axelsson	ledamot/sekr.
Teresia Owesson	ledamot
Clement Joye	ledamot
Christina Luoma	ledamot
Susanna Bergvall	suppleant

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

**Valberedningen** består av Tess Owesson, Johan Glassel och Cecilia Arklid.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 7 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

Föreningen har bekostat installationen av säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter. Detta för att ge ett så enhetligt utförande som möjligt och bevara husets ursprungliga stil.

En ny hyresgäst har tagit över kontraktet till restauranglokalen på markplan. I nuläget totalrenoveras lokalen av den nya hyresgästen som därefter kommer att öppna en restaurang.

Installation av nytt kodlås med funktion för porttelefon samt RFID-taggar har installerats på föreningens entrédörrar. Detta i ett pågående

arbete med att öka vårt skalskydd samtidigt som man förenklar hanteringen av nycklar och koder.

Föreningens resultat för år 2018 är -825 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 125 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 ökat marginellt jämfört med 2017. I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 521 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -304 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 304 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 310 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
Byten av kodlås	180
Säkerhetsdörrar	1000
Inköp ny lösning till brevlådor	50
Renovering hyreslägenhet	30

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 100 Kkr för det närmsta året, se nedan. 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Öppna tilluftshål i fasaden	2019	50
OVK	2019	50

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond/ Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>33 381 838</b>	<b>7 126 135</b>	<b>1 277 208</b>	<b>-987 154</b>	<b>125 466</b>	<b>40 923 493</b>
Resultatdispensl stämman:						
Avsättning till yttre fond			188 736	-188 736		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				125 466	-125 466	
Balkongfond			12 420			12 420
Årets resultat					-824 832	-824 832
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 381 838</b>	<b>7 126 135</b>	<b>1 478 364</b>	<b>-1 050 424</b>	<b>-824 832</b>	<b>40 111 081</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	1 814	1 987	1 947	1 903	1 966
Resultat efter finansiella poster, kr	-825	125	-147	-389	172
Soliditet, %	84,7	84,9	85,1	85,2	85,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	474	474	474	474	492
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, % *	1,42	1,37	1,24	1,49	2,42
Fastighetens belåningsgrad, % **	14,6	14,5	14,3	14,1	14,0

\* 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	-1 050 424
Årets resultat	-824 832
	<hr/>
	-1 875 256
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	188 736
I ny räkning överföres	-2 063 992
	<hr/>
	-1 875 256

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 724 992	1 987 494
Övriga rörelseintäkter		89 150	75 530
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 814 142</b>	<b>2 063 024</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 498 159	-1 162 308
Övriga externa kostnader	4	-509 396	-83 848
Personalkostnader	5	-18 532	-76 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 535	-531 392
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 546 622</b>	<b>-1 853 772</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-732 480</b>	<b>209 252</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	6 158
Räntekostnader		-92 352	-89 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 352</b>	<b>-83 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-824 832</b>	<b>125 465</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-824 832</b>	<b>125 465</b>

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	44 425 823	44 933 512
Installationer	7	87 592	100 438
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 513 415</b>	<b>45 033 950</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 513 415</b>	<b>45 033 950</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 601	9 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 184	38 225
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 785</b>	<b>47 826</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 792 291</b>	<b>3 102 431</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 840 076</b>	<b>3 150 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 353 491</b>	<b>48 184 207</b>

# BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 507 973	40 507 973
Yttrefond	1 432 824	1 244 088
Balkongfond	45 540	33 120
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>41 986 337</b>	<b>41 785 181</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 050 424	-987 154
Årets resultat	-824 832	125 466
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 875 256</b>	<b>-861 688</b>

#### Summa eget kapital

**40 111 081**                      **40 923 493**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	6 500 000	6 500 000
Övriga skulder	413 347	184 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 913 347</b>	<b>6 684 510</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	80 403	97 970
Aktuell skatteskuld	3 411	11 902
Övriga skulder	1 574	40 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 675	426 187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>329 063</b>	<b>576 204</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**47 353 491**                      **48 184 207**

#### Fastighetsinteckningar

7 106 000                      7 106 000  
**7 106 000**                      **7 106 000**



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-732 480	209 252
Justeringar för avskrivningar	520 535	531 392
Erhållen ränta mm	0	6 158
Erlagd ränta	-92 352	-89 945
Betald inkomstskatt	-8 491	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-312 788</b>	<b>656 857</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	41	6 536
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-17 567	-66 107
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	7 754	201 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-322 560</b>	<b>799 093</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Avsättning balkongfond	12 420	11 040
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12 420</b>	<b>11 040</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-310 140</b>	<b>810 133</b>
Likvida medel vid årets början	3 102 431	2 292 298
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 792 291</b>	<b>3 102 431</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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter	961 940	962 016
	Hyresintäkter bostäder	82 632	82 816
	Hyresintäkter lokaler	648 425	879 436
	Överlåtelseavgifter/pantsättningsavg/Andrahand	20 733	27 721
	Övriga hyresintäkter	1 546	1 190
	Fakturerad vattenförbrukning	9 717	34 315
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 724 993</b>	<b>1 987 494</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel/städ	118 364	98 440
	Underhåll och reparationer	536 143	216 630
	Bredband/stadsnät	57 897	57 800
	El	47 874	41 351
	Fjärrvärme	376 627	374 282
	Vatten	107 455	102 269
	Sophämtning/Grovsopor	50 556	47 574
	Snöröjning och sandning	9 633	4 288
	Fastighetsförsäkring	28 013	29 834
	Fastighetsskatt/avgift	123 926	123 090
	Övriga driftskostnader	41 671	66 750
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 498 159</b>	<b>1 162 308</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	64 352	61 772
	Konsultarvoden	369 859	3 607
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 445	578
	IT-tjänster	3 185	5 500
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	2 216	1 953
	Serviceavg brf-organisation	4 927	4 836
	Bankkostnader	2 154	2 178
	Övriga externa tjänster	2 278	3 424
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>450 416</b>	<b>83 848</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
--------------	--------------------------	-------------	-------------

### **Löner, ersättningar m.m.**

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsearvoden	58 980	58 000
Sociala avgifter	18 532	18 224
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>77 512</b>	<b>76 224</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	50 489 141	50 489 141
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 489 141	50 489 141
	Ingående avskrivningar	-5 555 629	-5 037 083
	Årets avskrivningar	-507 689	-518 546
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 063 318	-5 555 629
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 425 823</b>	<b>44 933 512</b>
	Redovisat värde byggnader/fastighetsförbättringar	28 324 696	28 694 266
	Redovisat värde markanläggningar	2 750 317	2 888 436
	Redovisat värde mark	13 350 810	13 350 810
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>44 425 823</b>	<b>44 933 512</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 912 000	62 912 000
	varav byggnader:	28 930 000	28 930 000
<b>Not 7</b>	<b>Installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	406 342	406 342
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>406 342</b>	<b>406 342</b>
	Ingående avskrivningar	-305 904	-293 058
	Årets avskrivningar	-12 846	-12 846
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-318 750</b>	<b>-305 904</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 592</b>	<b>100 438</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetald försäkring Brandkontoret	4 462	4 873
	Förutbetalt arvode Förvaltning	15 599	15 334
	Bredband	14 450	14 474
	Övr förutbet kostn och uppl int	3 673	3 544
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>38 184</b>	<b>38 225</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Övriga skulder, deposition	413 347	184 510
	Swedbank, amortering efter 5 år	6 500 000	6 500 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 913 347</b>	<b>6 684 510</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	Rörlig	1,21		1 500 000
Swedbank	2021-06-23	1,72		1 500 000
Swedbank	2021-06-23	1,72		1 500 000
Swedbank	Rörlig	1,18		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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupen el	4 550	3 728
	Upplupen räntekostnad	14 214	14 104
	Förutbetalda hyror & avgifter	100 691	362 801
	Upplupet arvode och sociala avg	77 512	0
	Upplupen fjärrvärme	49 643	41 554
	Övriga upplupna kostnader	15 597	4 000
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>262 207</b>	<b>426 187</b>

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 11 Ställda Säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 106 000	10 106 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 106 000</b>	<b>10 106 000</b>

Stockholm

Fredric Arklid

Anne-Christine Axelsson

Teresia Oweson

Christina Luoma

Clement Joye

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Kerstin Sjöberg  
Förtroendevald revisor