

Bostadsrättsföreningen
Pelikanen 5
org.nr. 769607-9917

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PELIKANEN 5

Org.nr. 769607-9917



ÅRSREDOVISNING

2009-01-01 --- 2009-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

**Bostadsrättsföreningen
Pelikanen 5
Org.nr. 769607-9917**

Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5

Org.nr. 769607-9917

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009-01-01 --- 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pelikanen 5, med adress Katarina Bangata 13-15, 116 39 Stockholm, sedan 2005-06-09. Föreningen registrerades 2002-01-30 och förvärvade fastigheten den 9 juni 2005. Den ekonomiska planen registrerades 2005-05-03.

Byggnadstyp: Flerbostadshus, källare, bottenvåning, 4 våningsplan och delvis inredd vind. Byggnadsår 1902. Ombyggnad av fastigheten har skett vid flera tillfällen bl a en genomgripande ombyggnad som genomfördes 1986.

Bostadsyta: 2 114 kvm

Lokalyta: 1 680 kvm.

Antal lägenheter: 23 st. upplåtna som bostadsrätter.

Antal lokaler: 6 st. varav 2 st. är lager.

Hyresgäster lokaler: Nordea Bank AB, Yvonne Kristiansson (Stockholms Damfrisörs-academie), Mycke Cyklar i Stockholm AB och Global View AB (Restaurang La Cucaracha).

Medlemmar

Föreningen har 36 medlemmar, eftersom flera av bostadsrätterna är upplåtna till mer än en person.

Styrelse

Anders Lindén	Ordförande (fr o m 2009-11-24)
Matspeter Sundbergh	Kassör
Jacob Nelson	Sekreterare
Göran Fridblom	Ledamot (Ordförande t o m 2009-11-24)
Maria Jansson	Ledamot
Rebekah Kwart	Ledamot

Styrelsen har under året haft 12 st. protokollförda sammanträden och föreningsstämma hölls 2009-05-25.

Revisorer

Godkänd revisor har varit Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB. Lekmannarevisor har varit Tomas Vetander och Jannike Svensson har varit revisorssuppleant.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Eva Lilja-Norrman, John Ward och Cecilia Fridblom.

Bostadsrättsföreningen
Pelikanen 5
Org.nr. 769607-9917

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, samt av två styrelseledamöter i förening.

Arvoden

Styrelsens arvode på 54 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av SB Fastighetsekonomi, Susanne Björklund, Bengt Bagares Gränd 6, 128 66 Sköndal. Tfn 08-408 101 05.

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel och städning har under året utförts av Tekab Tegenborgs Konsult AB.

Fastigheten

Gården

Gårdsdörrarna har bytts ut till nya gårdsdörrar av ek till en kostnad av 144 549 kr.

Upprustning av gården har gjorts till en kostnad av 140 703 kr. Planteringslådorna har omplacerats, rengjorts och fått nya växter. En pergola har byggts och ett bordtennisbord har införskaffats. Arbetet med att upprusta gården har genomförts i samarbete med konsulten Catari Lejdinge.

Ventilation

HA Ventilation AB har utfört underhållsarbete på ventilationen till en kostnad av 61 428 kr samt uppgradering av ventilationsutrustning till en kostnad av 109 977 kr.

Kylanläggning till lokal

Ny kylanläggning till banklokalen har införskaffats till en kostnad av 301 875 kr.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter har under året varit 279 kr/kvm i genomsnitt.

Överlåtelser

Följande bostadsrätter har överlåtits under 2009: lägenhet nr 21.

Taxeringsvärde enligt taxering 2009

Fastigheten är taxerad till 59 200 000 kr, fördelat på byggnad 35 400 000 kr och lokaler 23 800 000 kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick under året till 267 256 kr, (23 lägenheter x 1 272 kr/lgh plus 1 % av lokalernas värde med 238 000 kr). 



Bostadsrättsföreningen
Pelikanen 5
Org.nr. 769607-9917

Förmånsvärde 2009

Beräkning av bostadsförmån/utdelning, dvs skillnaden mellan marknadshyra och avgifter till föreningen, har beräknats till 1 405 433 kr.

Årets skatt

Årets skatt har beräknats till 103 072 kr.

Avskrivningar

Avskrivningar på fastigheten har under året uppgått till 219 235 kr, motsvarande 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde om 43 847 000 kr. Övriga avskrivningar på investeringar uppgick till 139 148 kr.

Skattemässigt tillåtna avskrivningar

Överavskrivning på byggnad uppgår till 657 705 kr, utgörande 2% av byggnadens anskaffningsvärde 43 847 000 kr, netto efter avskrivning enligt plan (219 235 kr).

Överavskrivning på inventarier enligt 20-regeln (525 097 kr):

Räkenskapsår 2009	301 875	80%	241 500
Räkenskapsår 2008	89 150	60%	53 490
Räkenskapsår 2006	983 374	20%	196 675
	1 374 399		491 665

Lägsta tillåtna skattemässiga värde	491 665
Bokfört värde enligt balansräkning	1 016 762
Högsta möjliga avskrivning utöver plan	525 097

Lån

Den totala låneskulden hos Swedbank AB uppgick 2005 till 56 milj. kr.

2005 summa lån	56 000 000
2005 amortering	- 5 000 000
2006 amortering	- 4 500 000
2007 amortering	- 500 000
2009 amortering	- 500 000
Summa lån 2009	45 500 000

Räntekostnader under 2009 har varit 1 354 009 kr.


Deposition

Mycke Cyklar i Sthlm AB har deponerat hyra med 165 555 kr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Premien för 2009 har uppgått till 36 926 kr.

Reparationsfond

Styrelsen föreslår att sätta av 177 900 kr (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde) till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar §38, genom omfördelning från balanserat resultat i balansräkningen. I reparationsfonden finns 554 400 kr vid utgången av 2009, avsedda för framtida reparationer av fastigheten. 



**Bostadsrättsföreningen
Pelikanen 5
Org.nr. 769607-9917**

Bokslutsdispositioner

Styrelsen har beslutat att avsätta 130 637 kr till periodiseringsfond, motsvarande 25% av årets beskattningsbara resultat.

Styrelsen föreslår att överföra årets underskott på 460 112 kr i ny räkning under balanserat resultat i balansräkningen.

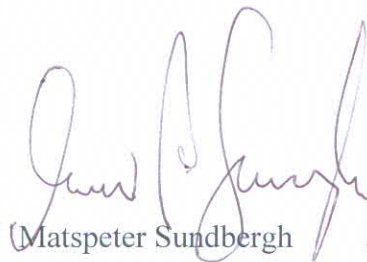
Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Stockholm 2010-03-21

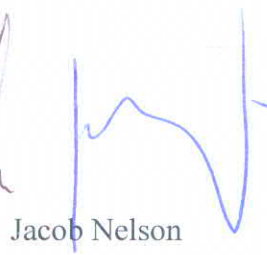
Bostadsrättsföreningen
PELIKANEN 5



Anders Lindén



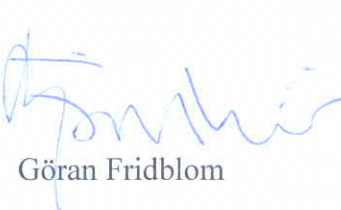
Matspeter Sundbergh



Jacob Nelson



Rebekah Kvant



Göran Fridblom



Maria Jansson

Stockholm 2010-03-21

Godkänd revisor



Anna Andersson
R3 Revisionsbyrå KB



RESULTATRÄKNING

INTÄKTER	<u>090101-091231</u>	<u>080101-081231</u>
Bostadsrättsavgifter	589 173	785 568
Banklokal	2 200 000	1 848 460
Frisörsalong	148 668	149 280
Cykelsport affär	275 248	264 700
Restaurang	618 711	559 952
Lagerlokaler	0	0
Fastighetsskatt lokaler	78 921	89 234
Fastighetsskatt banklokal	139 232	196 529
Värmeintäkter lokal	39 999	53 235
Övriga intäkter	25 927	4 205
Försäkringsersättningar	7 300	12 200
Summa intäkter	4 123 179	3 963 363
KOSTNADER		
Driftkostnader	Not 1 -1 069 078	-1 044 917
Reparation och underhåll	Not 2 -484 877	-127 640
Övriga fastighetskostnader	Not 3 -304 182	-311 218
Förvaltningskostnader	Not 4 -233 857	-291 189
Personalkostnader	-15 058	-8 429
Summa kostnader	-2 107 051	-1 783 393
Resultat före avskrivningar	2 016 128	2 179 970
Avskrivningar	Not 5 -358 383	-298 008
Resultat efter avskrivningar	1 657 745	1 881 962
<u>Finansiella poster</u>		
Finansiella intäkter	23 474	59 128
Övriga ränteintäkter	0	4 805
Finansiella kostnader räntor	-1 382 524	-1 972 030
Summa	-1 359 050	-1 908 097
Resultat före bokslutsdispositioner	298 695	-26 135
<u>Bokslutsdispositioner</u>		
Avsättning periodiseringsfond	-130 637	0
Överavskrivningar Inventarier	-525 098	0
Resultat efter bokslutsdispositioner	-357 040	-26 135
Årets skatt	-103 072	-112 280
Årets resultat	-460 112	-138 415

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	Not 5	42 882 218	43 101 453
Övriga investeringar		1 016 762	854 035
Mark		42 840 000	42 840 000
Summa anläggningstillgångar		86 738 980	86 795 488
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		73 777	0
Skattekonto		112 499	0
Upplupna fordringar	Not 6	34 559	29 027
Summa		220 835	29 027
<u>Postgiro och bank</u>			
Kassa		250	250
Swedbank		1 221 558	1 222 265
Swedbank		1 412	0
Swedbank räntekonto		0	500 000
Swedbank Balkong		0	993 592
Summa		1 223 220	2 716 107
 Summa omsättningstillgångar		 1 444 055	 2 745 134
 SUMMA TILLGÅNGAR		 88 183 035	 89 540 622

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL		<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		39 025 999	39 025 999
Upplåtelseavgifter		1 788 333	1 788 333
Reparationsfond	Not 7	554 400	415 800
Summa bundet eget kapital		41 368 732	41 230 132
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst o förlust	Not 7	-469 704	-192 690
Årets resultat		-460 112	-138 415
Summa		-929 816	-331 105
			0
Summa eget kapital		40 438 916	40 899 027
<u>Obeskattade reserver</u>			
Periodiseringfond 2009	Not 8	130 637	0
Överavskrivningar		525 098	0
Summa obeskattade reserver		655 735	0
Långfristiga skulder	Not 9	45 665 555	46 165 555
Kortfristiga skulder	Not 10,11,12	1 422 829	2 476 040
Summa skulder		47 088 384	48 641 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 183 035	89 540 622

<u>Reparationsfond</u>		Not 7	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående fond	554 400	415 800	277 200
Årets avsättning	177 900	138 600	138 600
Summa utgående fond	732 300	554 400	415 800
Avsättning till fonden för 2009 på 177 900 kr bokförs under 2010 i balansräkningen efter beslut på föreningsstämman.			
Swedbank AB	Pantbrev		55 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER			Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledning och uttalanden från Bokföringsnämnden.

För detta år har anpassning gjorts till den nya rekommendation BFNAR 2003:4 vad avser redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll.

Årets avsättning omklassificeras till Bundet eget kapital. Avsättning och uttag från fonden görs enligt föreningens stadgar och efter beslut på föreningsstämman.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad	0,5%
Säkerhetsdörrar lägenheter	5%
Målning av tak	10%
Reparation tvättstuga	10%
VVS Lokaler	10%
Kylmaskin	20%


Avsättning till reparationsfond enl. stadgarna § 38

Avsättning till reparationsfond skall ske enligt underhållsplan.

Om underhållsplan saknas skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avsättning ska fördelas från balanserat resultat till reparationsfonden i balansräkningen.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. 

RESULTATRÄKNING

	<u>090101-091231</u>	<u>080101-081231</u>
Not 1		
<u>Driftkostnader</u>		
El för belysning i drift	153 385	155 895
Fjärrvärme	469 078	429 672
Ventilation och kyla	85 163	117 680
OVK lokaler	0	9 000
OVK Bostäder	0	6 250
Sotning och rensning av kanaler	27 313	19 959
Vatten och avlopp	76 073	100 910
Grovsopor	18 574	13 750
Renhållning	13 227	22 940
Städning	59 362	42 957
Bevakningstjänst	13 380	5 397
Fastighetsskötsel	54 169	42 048
Underhåll trädgård	1 547	1 700
Vinterunderhåll	23 553	8 718
Hissunderhåll	67 629	53 250
Klottersanering	6 625	4 297
Energideklaration	0	10 494
Summa	1 069 078	1 044 917
Not 2		
<u>Reparation och underhåll</u>		
Yttre underhåll fastighet	14 590	24 778
Portar och fönster	157 283	8 179
Reparation lokaler	528	14 613
Reparation tvättstuga	0	20 898
VVS	109 977	57 897
Underhåll gård	141 071	1 275
Underhåll ventilation	61 428	0
Summa	484 877	127 640
Not 3		
<u>Övriga fastighetskostnader</u>		
Fastighetsskatt	267 256	265 584
Fastighetsförsäkring	36 926	45 634
Summa	304 182	311 218

	<u>090101-091231</u>	<u>080101-081231</u>
Not 4 <u>Förvaltningskostnader</u>		
Lokalhyra	700	800
Förbrukningsinventarier	0	7 023
Förbrukningsmaterial	6 657	1 110
Telefon	2 834	3 313
Mobiltelefon	2 263	510
Kabel TV-avgift	25 832	24 392
Webbforum Hemsida	3 970	1 383
Porto	625	730
Självrisker	0	8 000
Styrelsearvoden	54 000	26 000
Revisionsarvode	18 823	19 861
Redovisningstjänster	77 280	71 245
Övriga förvaltningskostnader	1 170	2 481
Konsultarvoden	21 134	60 050
Teknisk fastighetsförvaltning	10 446	44 197
Bankkostnader	2 871	3 456
Advokatkostnader	0	10 867
Övriga främmande tjänster	900	1 600
Föreningsavgift avdr gill	3 797	3 655
Föreningsavgift ej avdr gill	555	516
Summa	233 857	291 189

BALANSRÄKNING

Not 5 Anläggningstillgångar

Objekt	Anskaffnings- värde	Ack. avskrivn. 2008	Avskrivning 2009	Bokfört värde 2009
Byggnader	43 847 000	-745 547	-219 235	42 882 218
Säkerhetsdörrar	569 596	-85 440	-28 480	455 676
Målning av tak	151 903	-45 570	-15 190	91 143
Rep Tvättstuga	261 875	-78 564	-26 188	157 123
VVS Lokaler	89 150	-8 915	-8 915	71 320
Kylmaskin	301 875	0	-60 375	241 500
Mark	42 840 000	0	0	42 840 000
Summa	88 061 399	-964 036	-358 383	86 738 980

Summa anläggningstillgångar **86 738 980** *W*

Not 6	Upplupna fordringar	2009	2008
	Utdelning Brandkontoret	7 500	5 000
	ComHem Kabel TV-avgift	6 458	6 458
	Webbforum	0	1 244
	Trygg Hansa Försäkring	20 601	16 325
	Övrig fordran	0	0
	Summa	34 559	29 027

Not 7	Balanserad vinst/förlust	2009	2008	2007
	Ing balans	192 689	-38 820	-141 435
	Avsättning fond	138 600	138 600	138 600
	Resultat	138 415	92 909	-35 985
	Summa utgående balans	469 704	192 689	-38 820

Not 8 **Periodiseringsfond**

Resultat före bokslutsdispositioner	298 695
Ej avdragsgilla kostnader	555
Förmånsvärde 2009	1 405 433
Överavskrivning inventarier, 20-regeln	-525 097
Överavskrivning byggnad, 2% av byggnadsvärde	-657 705
Ej skattepliktig ränta	666
Skattemässigt resultat efter bokslutsdispositioner	522 547
Periodiseringsfond 25% av 522 547 kr	130 637

Not 9 **Långfristiga skulder** **2009-12-31**

Lånenummer	Lån	Amortering	Summa lån	Ränta	Villkorsändring
2 750 782 787	18 000 000		18 000 000	3,01%	2010-03-10
2 750 782 761	17 500 000	-17 500 000	0	1,590%	inlöst 091015
2 751 244 912	10 500 000	-10 500 000	0	4,780%	inlöst 091015
2 758 837 930	13 750 000		13 750 000	2,480%	2011-09-27
2 758 873 831	13 750 000		13 750 000	1,410%	2010-01-28
Summa	73 500 000	-28 000 000	45 500 000		

Deposition lokal nr 26 165 555

Summa långfristiga skulder **45 665 555** *HJ*

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Kortfristiga skulder		
Not 10 <u>Leverantörsskulder</u>		
AB Fortum Värme	49 749	0
Södermalms Lås	1 462	0
Södermalms Lås	1 440	0
HA Ventilation AB	56 218	49 011
Tekab Tengborg Konsult AB	13 398	8 402
STHLM Vatten	12 926	31 269
Fortum Market AB	8 133	872
Fortum Värme AB	61 957	5 735
HA Ventilation AB	89 375	11 972
Fortum Market AB	9 839	17 162
Tekab Tengborg Konsult AB	11 300	638
SITA	5 033	17 850
Fortum Distribution	5 256	6 839
Lindborgs snickeri AB	10 799	4 871
Wibergs	100	54 777
Delsumma	336 985	209 398
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Not 11 <u>Övriga kortfristiga skulder</u>		
Skatteskulder	103 012	112 280
Moms redovisning	63 119	54 802
Personalens källskatt	16 200	7 800
Upplupna arvoden	18 500	17 500
Upplupna sociala avgifter	15 058	8 429
Upplupen fastighetsskatt	31 633	22 132
Upplupna utgiftsräntor	153 145	339 726
Förutbetalda avgifter	627 782	733 350
Uppl. skulder Balkonger	0	965 741
Delsumma	1 028 449	2 261 760
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Not 12 <u>Upplupna skulder</u>		
Tillgodohavande medlemmar	4 150	0
Utlägg julgran, porto, övr.förv.	980	0
Utlägg för terrassmöbler	2 500	1 170
Tekab faktura (del av 84 229 kr)	49 765	3 712
Delsumma	57 395	4 882
Summa kortfristiga skulder	1 422 829	2 476 040

Handwritten signature



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Pelikanen 5

Org.nr. 769607-9917

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Pelikanen 5 för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 2/3 2010

Anna Andersson
Godkänd revisor