

Årsredovisning för
Brf Pelikanen 5
769607-9917
Räkenskapsåret
2012-01-01 --- 2012-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av:

Anders Lindén	Ordförande
Anders Börjesson	Sekreterare
Matspeter Sundbergh	Kassör
Roger Hammeborg	Ledamot
John Ward	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 st. protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsens arvode på 50 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

Revisorer

Godkänd revisor har varit Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB. Lekmannarevisor har varit John Ross Svensson med Tomas Vetander som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Lilja-Norrman och Cecilia Fridblom (sammankallande).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-05-08. På stämman deltog 10 medlemmar. Föreningen hade 37 medlemmar vid räkenskapsårets slut (föregående år 36). Under året har en lägenhet överlåtits.

Fastighet

Föreningen registrerades 2002-01-30 och förvärvade fastigheten Pelikanen 5 (Katarina Bangata 13-15, 116 39 Stockholm) den 9 juni 2005. Den ekonomiska planen registrerades 2005-05-03.

Byggnadstypen är ett flerbostadshus med källare, bottenvåning, 4 våningsplan samt en delvis inredd vind. Byggnadsåret är 1902. Ombyggnad av fastigheten har skett vid flera tillfällen bl a genomfördes en genomgripande ombyggnad år 1986. Sammanlagd bostadsyta är 2 114 kvm och lokalytan är 1 680 kvm.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår enligt fastighetstaxering 2010 till 71 800 000 kr, fördelat på byggnad 37 600 000 kr och mark 34 200 000 kr samt på respektive bostäder 45 800 000 kr och lokaler 26 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Premien för 2012 har uppgått till 48 634 kr.

↓ MS
@K

Brf Pelikanen 5
769607-9917

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 23 medlemslägenheter upplåtna som bostadsrätt samt 8 lokaler varav 2 är (outhyrda) lager.

Hyresgäster till föreningens lokaler är Nordea Bank AB, Mäklarhuset Innerstan AB, Rosangela Smedborn (frisör), Outrigger AB (Dr Martens), Global View AB (Restaurang La Cucaracha) samt Thank God It's Showtime AB, som under året övertagit en del av Mäklarhuset Innerstan ABs lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel och städning har skötts av Tekab Tegenborgs Konsult AB.

Väsentliga händelser

Under året har Mäklarhuset Innerstan AB överlåtit en del av sin hyrda lokalyta till Thank God It's Showtime AB. I syfte att förbättra trapphusmiljön och att minska elförbrukningen har trapphusen utrustats med LED-lampor och belysningen har ljudaktiverats genom installation av mikrofoner. Dessutom har rörelsedetektorer monterats i sop- och återvinningsrummen samt i gången till fastighetens bakre ingång.

Ombyggnad och underhåll

Som ett första steg i förbättringen av fastighetens värme och ventilation har en ny undercentral installerats under året. Vindsvåningarnas fönster har renoverats under hösten 2012 och renovering samt målning av fastighetens övriga fönster har påbörjats under februari 2013 varvid, efter medlemsomröstning, en grågrön kulör har valts att ersätta den tidigare bruna. Högtrycksspolning med hetvatten av fastighetens stående stammar har genomförts i januari 2013 inklusive spolning av påstick från kök och badrum samt rengöring av vattenlås.

Ekonomi

Avgifter

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

Förmånsvärde

Bostadsförmån/utdelning, dvs skillnaden mellan marknadshyra och avgifter till föreningen, har beräknats till totalt 1 478 564kr.

Skatter

Fastighetsskatten uppgick under året till 291 395kr, (23 lägenheter à 1 365 kr/lgh plus 1 % av lokalernas värde, 260 000 kr). Årets (inkomst)skatt har beräknats till 350 698 kr.

Depositioner

Depositioner från lokalhyresgäster uppgår sammanlagt till 522 000 kr.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på fastigheten har under året uppgått till 219 235 kr, motsvarande 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde om 43 847 000 kr. Övriga avskrivningar enligt plan på investeringar uppgick till 205 623 kr.

Reparationsfond

Styrelsen föreslår att avsätta 215 400 kr (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde) till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar § 38, genom omfördelning från balanserat resultat i balansräkningen. I reparationsfonden finns sedan tidigare bokfört 1 163 100 kr vid utgången av 2012.

Bokslutsdispositioner

Avskrivningar enligt plan på inventarier överstiger skattemässig tillåtna avskrivningar med 60 943 kr, vilket återföres till beskattning.

Resultat och ställning

Intäkterna har under året ökat något jämfört med föregående år som ett resultat av indexreglering av hyrorna samtidigt som marknadsräntorna som förväntat under perioden har varit högre än tidigare år. De totala drifts- och förvaltningskostnaderna har varit något lägre än genomsnittet för tidigare år trots ökande kostnader för uppvärmning. Årets resultat är i nivå med föregående år genom ökade intäkter och trots de ökande räntekostnaderna.

Ekonomisk utveckling

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Intäkter, tkr	4 431	4 204	3 879	4 123	3 963	3 608
Resultat efter avskrivningar, tkr	1 907	1 691	1 440	1 658	1 882	1 559
Räntekostnader/intäkter, tkr	-1 449	-1 205	-1 021	-1 359	-1 908	-1 579
Resultat före bokslutsdisp., tkr	458	486	418	299	-26	-20
Årets resultat, tkr	168	187	84	-460	-138	-93
Balansomslutning, tkr	88 901	89 269	88 800	88 183	89 541	88 379
Soliditet 1)	46%	46%	46%	46%	46%	46%
Reparationsfond, tkr 2)	1 378	1 163	948	732	554	416
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	279	279	186	279	372	372
Driftskostnader, kr/kvm	875	1 013	978	997	844	832
Lån (inkl. kortfristig del), tkr/kvm	21	21	22	22	22	22
Överlåtelsevärde, genomsnitt, tkr/kvm	56	69	--	55	48	54

- 1) Eget Kapital/Balansomslutning
- 2) Inklusivt i resultatdispositionen föreslagen avsättning

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 267 154,63
Årets resultat	168 480,48
	<hr/>
	-1 098 674,15

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till Reparationsfond	215 400,00
Balanseras i ny räkning	<hr/>
	-1 314 074,15
	-1 098 674,15

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

MS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 430 674 4 430 674	4 204 021 4 204 021
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 848 792	-2 141 898
Underhåll		-249 926	-
Avskrivningar		-424 858	-371 083
Rörelseresultat		1 907 098	1 691 040
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	20 660	17 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 469 522	-1 222 989
Resultat efter finansiella poster		458 236	485 845
Bokslutsdispositioner		60 943	60 943
Resultat före skatt		519 179	546 788
Skatt		-350 698	-359 896
Årets resultat		168 480	186 892

MS
@

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	86 087 431	85 901 464
Maskiner och inventarier	6	85 775	158 850
		86 173 206	86 060 314
Summa anläggningstillgångar		86 173 206	86 060 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		-	2 720
Övriga fordringar		346 738	367 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 156	40 555
		389 894	410 424
Kassa och bank	8	2 337 687	2 798 317
Summa omsättningstillgångar		2 727 581	3 208 741
SUMMA TILLGÅNGAR		88 900 787	89 269 055
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 025 999	39 025 999
Upplåtelseavgifter		1 788 333	1 788 333
Fond för yttre underhåll		1 163 100	947 700
		41 977 432	41 762 032
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 267 155	-1 238 647
Årets resultat		168 480	186 892
		-1 098 675	-1 051 755
Summa eget kapital		40 878 757	40 710 277
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		538 943	599 886
		538 943	599 886
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	45 000 000	45 000 000
		45 000 000	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		224 914	110 123
Skatteskulder		279 760	637 530
Övriga skulder	11	558 952	547 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 419 461	1 664 120
		2 483 087	2 958 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 900 787	89 269 055

Handwritten signature and initials in blue ink.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	55 000 000	55 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MS
OK

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den beräknade ekonomiska livslängden.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnad	0,5
-Säkerhetsdörrar lägenheter	5
-Fasadrenovering	10
-Målning tak	10
-Maskiner (kyla, torkskåp, tumlare mm)	20
-Undercentral	10

Fordringar

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

Kortfristiga placeringar

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

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

MS
@h

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter	589 954	590 004
Hyror	3 783 076	3 561 995
Panter och överlåtelse	2 848	1 926
Övriga intäkter	54 796	50 096
Summa	4 430 674	4 204 021

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	73 455	79 088
Städning	51 408	50 268
Trädgårdsskötsel och snöskottning	23 557	36 946
Hisskötsel	10 292	34 649
Reparationer, underhåll	183 201	447 850
El	113 743	121 440
Uppvärmning	627 611	541 574
Vatten	56 967	78 342
Sophämtning	35 246	54 254
Försäkringspremier	46 280	45 876
Fastighetsskatt	291 395	289 946
Övriga fastighetskostnader	25 568	36 205
Kabel TV, bredband	74 558	59 086
Styrelsearvoden	50 000	60 000
Sociala avgifter	13 587	17 420
Revisionsarvoden	18 869	28 026
Juridiska arvoden	14 595	25 207
Panter och överlåtelse	2 848	1 926
Förvaltningsarvode	70 614	69 302
Övriga externa tjänster	49 473	40 503
Övriga driftskostnader	15 525	23 990
Summa	1 848 792	2 141 898

Anställda; föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkter	20 660	17 290
Ränteintäkter skattefria	-	504
Summa	20 660	17 794

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 469 522	1 222 989
Summa	1 469 522	1 222 989

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	43 847 000	43 847 000
-Ombyggnad	1 072 524	1 072 524
-Årets anskaffning	537 750	-
-Mark	42 840 000	42 840 000
	88 297 274	87 759 524
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 858 060	-1 560 052
-Årets avskrivning enligt plan	-351 783	-298 008
	-2 209 843	-1 858 060
Redovisat värde vid årets slut	86 087 431	85 901 464
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 600 000	37 600 000
Mark	34 200 000	34 200 000
	71 800 000	71 800 000
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	26 000 000	26 000 000
	71 800 000	71 800 000

Not 6 Maskiner o Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 375	365 375
	365 375	365 375
-Vid årets början	-206 525	-133 450
-Årets avskrivning enligt plan	-73 075	-73 075
Redovisat värde vid årets slut	85 775	158 850

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Folksam	20 264	17 910
Kabel-TV, bredband	17 752	17 554
Serviceavtal hiss	5 140	2 746
Upplupna ränteintäkter	-	2 345
	43 156	40 555

Not 8 Kassa och bank

Bank	1 545 247	1 515 281
SHB konto Fastighetsägarna	792 440	1 283 036
	2 337 687	2 798 317

MS

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	39 025 999	1 788 333	947 700	-1 238 647	186 892	40 710 277
Disposition enligt stämmobeslut			215 400	-28 508	-186 892	
Förändring under året	-	-				
Årets resultat					168 480	168 480
Belopp vid årets utgång	39 025 999	1 788 333	1 163 100	-1 267 155	168 480	
			41 977 432	-1 098 674		40 878 758

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering/ slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
Stadshypotek	Rörligt 3 mån	2,81%	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2013-09-30	2,84%	13 750 000	13 750 000
Stadshypotek	2014-10-30	3,39%	13 250 000	13 250 000
			45 000 000	45 000 000

MS
Q/A

Not 11 Övriga skulder

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hysesdepositioner	522 000	522 000
Moms	8 363	23 774
Skatter och avgifter	28 589	-
Anders Linden	-	212
Felinbetalning	-	1 133
	558 952	547 119

Förinbetalning från Nordea har omklassificerats till Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 12).

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 055 461	1 388 192
Räntor	172 735	113 911
Revisor	22 000	25 000
Styrelsearvoden	-	9 000
Sociala avgifter	-	17 420
El	12 389	10 849
Värme	109 964	67 377
Renhållning	5 012	9 470
Fastighetsskötsel	33 131	3 585
Städning	-	3 346
Reparationer	-	9 678
Överlåtelser och panter	440	1 926
Övrigt	8 329	4 366
	1 419 461	1 664 120

Förinbetalning från Nordea har 2012 omklassificerats från Övriga skulder (not 11) och ingår i förutbetalda hyror och avgifter.

MS @ M

Brf Pelikanen 5
769607-9917

Underskrifter

Stockholm 2013-05-06



Anders Lindén



Matspeter Sundbergh



Roger Hamneborg



John Ward



Anders Börjesson

Lekmannarevisor:



John Ross Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-06



Anna Andersson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Pelikanen 5
Org.nr. 769607-9917

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Pelikanen 5 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf. Pelikanen 5 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

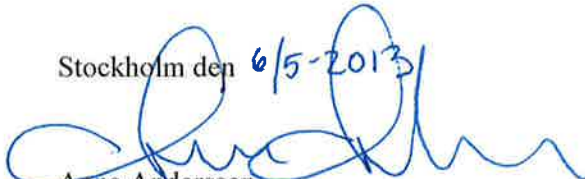
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/5-2013/


Anna Andersson
Godkänd revisor


John-Ross Svensson
Lekmannarevisor