

Årsredovisning för

Brf Pelikanen 5

769607-9917

Räkenskapsåret

2020-01-01 --- 2020-12-31



Brf Pelikanen 5

769607-9917

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2020-01-01 --- 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Ralph Torgersson	Kassör
Håkan Rossberg	Ledamot
John Ross Svensson	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningens arvode på 70 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB. Revisorsuppleant har varit Fredrik Lundberg

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö och Cecilia Bergman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-08. På stämman deltog 10 medlemmar med sammanlagt 8 röster. Föreningen hade 36 medlemmar vid räkenskapsårets slut (föregående år 36 medlemmar). Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen 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 hos Bolagsverket.

Föreningen är vid utgången av 2019 ett äkta privatbostadsföretag*.

* Skatteverket har inkommit med en förfrågan till BRF Pelikanen 5 att utförligt redogöra för förhållandet mellan BRF Pelikanen 5 och Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler för att i efterhand kunna bedöma om föreningen uppfyller kraven för ett privat bostadsföretag.

Brf Pelikanen 5

769607-9917

Fastigheten

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 2 229 kvm och lokalytan är 1504 kvm. Vid utgången av 2019 har dels fastigheten Pelikanen 5 utgått och ersatts av fastigheterna Pelikanen 11 (bostadsdelen) samt Pelikanen 12 (lokaldelen). Brf Pelikanen 5 har även överlåtit fastigheten Pelikanen 12 (lokaldelen) till Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler..

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår enligt fastighetstaxeringen 2020 till 81 924 000 kr, fördelat på byggnad 30 129 000 kr och mark 51 795 000 samt på bostäder 74 000 000 kr och lokaler 7 924 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Premien för 2020 har uppgått till 61 960 kr

Lägenheter och lokaler

BRF Pelikanen 5 har 24 medlemslägenheter upplåtna som bostadsrätt.

Hyresgäster till föreningens lokaler är Nordea Bank AB

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Fastighetsskötsel och städning har skötts av Rubin Facilitetsservice.

Väsentliga händelser

Försäljning av vinden

Under 2020 avyttrades föreningens outnyttjade vindyta om ca 105 kvm till Falk Innovation i syfte att bygga en lägenhet. Priset uppgick till 37 000 kr/kvm vilket motsvarar totalpris 3 885 000 kr för 105 kvm.

I samband med vindslägenhetsbygget 2021 kommer föreningen även tillsammans med Falk Innovation att lägga om taket på den del av fastigheten som berörs av bygget, den övriga delen av taket kommer att målas om. Ny takvärmearläggning samt nya stuprör för hela fastigheten kommer att installeras. Total kostnad för detta takarbete uppgår till ca 1 600 000 kr.

Ekonomi

Avgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter har i genomsnitt under året varit 328 kr/kvm. I december beslutades att ta bort månadsavgiften för 2021. Detta som ett resultat av den förbättrade ekonomin för Brf Pelikanen 5 i och med klassningen som ett äkta privatbostadsföretag.

Skatter

Fastighetsavgiften för bostäder uppgick under året till 34 296 kr (24 lägenheter 1 429 kr/lgh och fastighetsskatten för lokaler uppgick till 79 240 kr (1% av lokalernas värde). Årets inkomstskatt har beräknats till 0 kr, beroende av att det inte utgår någon skatt för äkta privatbostadsföretag.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på fastigheten har under året uppgått till 260 028 kr, motsvarande 1% av byggnadens anskaffningsvärde om 26 002 765 kr.

Brf Pelikanen 5

769607-9917

Reparationsfond

Styrelsen föreslår att avsätta 245 772 kr (0,3% av fastighetens taxeringsvärde) till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar § 38, genom omfördelning från balanserat resultat i balansräkningen.

Planerat underhåll

Inget underhåll var planerat för 2020.

Lån, aktuella lån 2020:

Amortering av lån med 12.000.000 kr

Nordea Hypotek	13 750 000 kr	ränta 0,34%
Nordea Hypotek	8 250 000 kr	ränta 0,33%
Nordea Hypotek	6 000 000 kr	ränta 0,43%

Resultat, Ekonomisk utveckling	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter, tkr	1 281	5 325	4 755	5 881	4 411	4 300
Resultat efter avskrivningar, tkr	-334	1 820	1 017	1 537	921	-54
Räntekostnader/intäkter, tkr	-170	-230	-238	-612	-556	-639
Ränteintäkter	646					
Resultat före bokslutsdisp., tkr	155	1 615	791	935	365	-693
Årets resultat, tkr	1 353	1 615	-1	100	-194	-733
Balansomslutning, tkr	81 597	90 865	89 697	89 779	88 887	90 006
Soliditet 1)	60%	54%	53%	53%	52%	52%
Reparationsfond, tkr 2)	576	330	259	844	986	1 273
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	163	328	328	328	319	293
Driftskostnader, kr/kvm	377	758	871	1 133	972	957
Lån (inkl. kortfristig del), tkr/kvm	13	18	18	18	18	18
Överlåtelsevärde, genomsnitt, tkr/kvm	92	94	94	94	102	94

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 148 983	6 165 349	258 600	-1 251 252	1 615 851	47 937 532
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			72 000	-72 000		
Balanseras i ny räkning				1 615 852	-1 615 851	
Årets resultat					1 352 519	1 352 519
Belopp vid årets utgång	41 148 983	6 165 349	330 600	292 600	1 352 519	49 290 051

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	292 600
Årets resultat	1 352 519
Totalt	1 645 119
Avsättning till yttre fond	245 772
Uttag ur yttre fond	-29 055
Balanseras i ny räkning	1 428 402
Summa	1 645 119

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 270 683	5 321 412
Övriga rörelseintäkter	3	10 763	3 550
Summa rörelseintäkter		1 281 446	5 324 962
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-946 453	-2 436 317
Övriga externa kostnader	5	-82 286	-302 903
Personalkostnader och arvoden	6	-91 994	-91 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 144	-673 584
Summa rörelsekostnader		-1 615 877	-3 504 795
Rörelseresultat		-334 431	1 820 167
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 600	11 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646 346	15 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 818	-230 508
Summa finansiella poster		489 128	-204 316
Resultat efter finansiella poster		154 697	1 615 851
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		1 459 097	-
Förändring av överavskrivningar		66 305	-
Summa bokslutsdispositioner		1 525 402	-
Resultat före skatt		1 680 099	1 615 851
Skatt		-327 580	-
Årets resultat		1 352 519	1 615 851

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 785 410	51 280 554
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		50 785 410	51 280 554
Summa anläggningstillgångar		50 785 410	51 280 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 146
Fordringar hos Ekonomisk förening Pelik.5		24 702 545	31 697 545
Övriga fordringar		624 388	343 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 266 095	51 258
Summa kortfristiga fordringar		26 593 028	32 095 191
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		4 218 818	7 489 744
Summa kassa och bank		4 218 818	7 489 744
Summa omsättningstillgångar		30 811 846	39 584 935
SUMMA TILLGÅNGAR		81 597 256	90 865 489

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 314 332	47 314 332
Fond för yttre underhåll		330 600	258 600
Summa bundet eget kapital		<u>47 644 932</u>	<u>47 572 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		292 600	-1 251 252
Årets resultat		1 352 519	1 615 851
Summa fritt eget kapital		<u>1 645 119</u>	<u>364 599</u>
Summa eget kapital		<u>49 290 051</u>	<u>47 937 531</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		-	1 459 097
Ackumulerade överavskrivningar		-	66 305
Summa obeskattade reserver		<u>-</u>	<u>1 525 402</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>28 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		113 249	139 898
Övriga skulder		3 667 305	619 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		526 651	643 308
Summa kortfristiga skulder		<u>4 307 205</u>	<u>1 402 556</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>81 597 256</u>	<u>90 865 489</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Säkerhetsdörrar lägenheter	5,0	(5,0)
Fasadrenovering	10,0	(10,0)
Målning tak	10,0	(10,0)
Maskiner (kyla, torkskåp, tumblare mm)	20,0	(20,0)
Undercentral	10,0	(10,0)
Fönsterrenovering	10,0	(10,0)
Markiser	10,0	(10,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	364 131	731 591
Hyror	903 913	4 544 972
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 594	4 881
Övriga hyresintäkter	45	39 968
	1 270 683	5 321 412

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	10 763	3 550
Summa	10 763	3 550

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	53 462	135 474
Städning	93 341	88 297
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 722	38 033
Snöröjning		15 801
Sotning	20 250	
Reparationer	55 911	127 089
EI	26 314	121 386
Uppvärmning	242 538	477 130
Vatten	9 367	96 722
Sophämtning	31 194	54 842
Försäkringspremie	61 960	83 773
Fastighetsavgift bostäder	34 296	33 048
Fastighetsskatt lokaler	79 240	362 000
Övriga fastighetskostnader	4 484	12 209
Kabel-tv/Bredband/IT	98 766	94 119
Förvaltningsarvode ekonomi	53 812	86 845
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	300	6 603
Panter och överlåtelser	5 617	5 815
Förvaltningsarvode teknik		19 533
Juridiska åtgärder	15 221	44 834
Övriga externa tjänster	9 603	10 565
	917 398	1 914 118
Underhåll		
Bostäder		47 284
Installationer	4 080	176 304
Ventilation		194 306
Lås		104 305
Byggnad	24 975	
	29 055	522 199
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	946 453	2 436 317

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 501	1 160
Konsultarvode	64 873	271 110
Revisionarvode	14 912	30 633
Summa	82 286	302 903

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	70 000	69 998
Sociala kostnader	21 994	21 993
	91 994	91 991

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	26 268 555	44 112 790
Klyvning		-17 844 235
-Ombyggnad	2 873 175	2 873 175
-Mark	27 175 313	42 840 000
Klyvning		-15 664 687
	<u>56 317 043</u>	<u>56 317 043</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 036 489	-6 174 282
Klyvning		1 811 377
-Årets avskrivning enligt plan	-495 144	-673 584
	<u>-5 531 633</u>	<u>-5 036 489</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>50 785 410</u>	<u>51 280 554</u>

Taxeringsvärde

Byggnader	30 129 000	45 400 000
Mark	51 795 000	64 800 000
	<u>81 924 000</u>	<u>110 200 000</u>
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	7 924 000	36 200 000
	<u>81 924 000</u>	<u>110 200 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 375	365 375
	<u>365 375</u>	<u>365 375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-365 375	-365 375
	<u>-365 375</u>	<u>-365 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	3 668 268	2 112 642
Avräkningskonto Fastighetsägarna	550 550	5 377 102
Summa	<u>4 218 818</u>	<u>7 489 744</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea hypotek	3-månaders	0,43%	6 000 000	18 000 000
Nordea hypotek	3-månaders	0,34%	13 750 000	13 750 000
Nordea hypotek	3-månaders	0,33%	8 250 000	8 250 000
			28 000 000	40 000 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	28 000 000	55 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgen för lån till föreningen	6 790 000	Inga
Summa eventualförpliktelser	6 790 000	

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skatteverket har inkommit med en förfrågan till BRF Pelikanen 5 att utförligt redogöra för förhållandet mellan BRF Pelikanen 5 och Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler för att i efterhand kunna bedöma om föreningen uppfyller kraven för ett privat bostadsföretag.

Skatteverket har vid årsredovisningens undertecknande inte inkommit med något slutligt besked i ärendet.

Underskrifter

Stockholm 2021-

Rebekah Cabré

John Ross Svensson

Håkan Rossberg

Anneli Hellberg

Ralph Torgersson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anna Andersson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende