

Årsredovisning för

**Brf Pelikanen 5**

769607-9917

Räkenskapsåret

**2021-01-01 --- 2021-12-31**



**Brf Pelikanen 5**

769607-9917

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2021-01-01 --- 2021-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Fredrik Zander	Kassör
John Ross Svensson	Ledamot
Niklas Bergman	Ledamot

John Ross Svensson kommer att avgå ur styrelsen i samband med föreningsstämman 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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 Lovisa Brag.

### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö och Cecilia Bergman.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-21. På stämman deltog 15 medlemmar med sammanlagt 12 röster. Vid årets början var antalet medlemmar 37 st. Under året har 3 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st. 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.

## 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 inklusive den färdigställda vindslägenheten är 2 351 kvm och lokalytan är 278 kvm.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår enligt fastighetstaxeringen 2021 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 2021 har uppgått till 53 284 kr

### Väsentliga händelser

I samband med vindslägenhetsbygget 2021 har vi även lagt om taket på den del av fastigheten som berörs av bygget, den övriga delen av taket kommer att målas om. Ny takvärmeanläggning samt nya stuprör för hela fastigheten kommer att installeras 2022. Total kostnad för detta takarbete uppgår till ca 1 600 000 kr som fördelas mellan BRF Pelikanen 5 och Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler.

### Lägenheter och lokaler

BRF Pelikanen 5 har 25 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 har skötts av Rubin Facilitetsservice. Städning har skötts av Evident Clean AB

### Ekonomi

#### Avgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter har i genomsnitt under året varit 0 kr/kvm.

#### Skatter

Fastighetsavgiften för bostäder uppgick under året till 35 016 k och fastighetsskatten för lokaler uppgick till 79 240 kr (1% av lokalernas värde).

#### Avskrivningar

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

#### 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

Utöver takbytet har inget övrigt planerat

**Brf Pelikanen 5**

769607-9917

Lån, aktuell lån 2021:

Nordea Hypotek      3 673 19 kr      ränta 0,38%

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 996	1 281	5325	4755
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 322	155	1615	791
Soliditet (%)	90	60	54	53

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	41 148 983	6 165 349	330 600	292 600	1 352 519	49 290 051
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			216 717	-216 717		
Balanseras i ny räkning				1 352 519	-1 352 519	
Förändring medlemsinsatser	2 178 367	2 048 883				4 227 250
Årets resultat					-1 451 468	-1 451 468
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 327 350</b>	<b>8 214 232</b>	<b>547 317</b>	<b>1 428 402</b>	<b>-1 451 468</b>	<b>52 065 833</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	1 428 402
Årets resultat	<u>-1 451 468</u>
<b>Totalt</b>	<b>-23 066</b>
Avsättning till yttre fond	245 772
Uttag ur yttre fond	-547 317
Balanseras i ny räkning	<u>278 479</u>
<b>Summa</b>	<b>-23 066</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 996 103	1 270 683
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 996 103</b>	<b>1 281 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 533 689	-946 453
Övriga externa kostnader	5	-120 694	-82 286
Personalkostnader och arvoden	6	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 144	-495 144
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 241 521</b>	<b>-1 615 877</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 245 418</b>	<b>-334 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 200	12 600
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		-	646 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 561	-169 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 361</b>	<b>489 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 321 779</b>	<b>154 697</b>
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-	1 459 097
Förändring av överavskrivningar		-	66 305
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>1 525 402</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 321 779</b>	<b>1 680 099</b>
Skatt		-129 689	-327 580
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 451 468</b>	<b>1 352 519</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	50 290 266	50 785 410
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		50 290 266	50 785 410
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		50 290 266	50 785 410
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordringar hos Ekonomisk förening Pelik.5		282 545	24 702 545
Övriga fordringar		729 768	624 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		443 917	1 266 095
Summa kortfristiga fordringar		1 456 230	26 593 028
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		5 937 011	4 218 818
Summa kassa och bank		5 937 011	4 218 818
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 393 241	30 811 846
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		57 683 507	81 597 256



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 541 582	47 314 332
Fond för yttre underhåll		547 317	330 600
Summa bundet eget kapital		52 088 899	47 644 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 428 402	292 600
Årets resultat		-1 451 468	1 352 519
Summa fritt eget kapital		-23 066	1 645 119
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 065 833</b>	<b>49 290 051</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 673 191	28 000 000
Summa långfristiga skulder		3 673 191	28 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		659 735	113 249
Övriga skulder		821 454	3 667 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 294	526 651
Summa kortfristiga skulder		1 944 483	4 307 205
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 683 507</b>	<b>81 597 256</b>

## 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 20,6 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 parantes)

<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

	2021	2020
Årsavgifter	-	364 131
Hyror	903 913	903 913
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 857	2 594
Övriga vidarefakturerade kostnader	1 089 333	45
	<b>1 996 103</b>	<b>1 270 683</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	0	10 763
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>10 763</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	127 597	53 462
Städning	135 455	93 341
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 952	21 722
Sotning		20 250
Reparationer	131 804	55 911
EI	134 679	26 314
Uppvärmning	536 015	242 538
Vatten	90 836	9 367
Sophämtning	53 299	31 194
Försäkringspremie	53 284	61 960
Fastighetsavgift bostäder	35 016	34 296
Fastighetsskatt lokaler	79 240	79 240
Övriga fastighetskostnader	3 339	4 484
Kabel-tv/Bredband/IT	100 176	98 766
Förvaltningsarvode ekonomi	55 796	53 812
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		300
Panter och överlåtelser	3 868	5 617
Juridiska åtgärder	27 425	15 221
Övriga externa tjänster	9 253	9 603
	1 623 034	917 398
<b>Underhåll</b>		
Installationer		4 080
Byggnad	910 655	24 975
	910 655	29 055
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 533 689</b>	<b>946 453</b>

I drift- och fastighetskostnaderna för 2021 ingår även kostnaderna som har vidarefakturerats till Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler avseende deras del av kostnaderna.

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	2 303	2 501
Konsultarvode	79 891	64 873
Revisionarvode	38 500	14 912
<b>Summa</b>	<b>120 694</b>	<b>82 286</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
	<b>91 994</b>	<b>91 994</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	26 268 555	26 268 555
-Ombyggnad	2 873 175	2 873 175
-Mark	27 175 313	27 175 313
	<u>56 317 043</u>	<u>56 317 043</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 531 633	-5 036 489
-Årets avskrivning enligt plan	-495 144	-495 144
	<u>-6 026 777</u>	<u>-5 531 633</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>50 290 266</u></b>	<b><u>50 785 410</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 129 000	30 129 000
Mark	51 795 000	51 795 000
	<u>81 924 000</u>	<u>81 924 000</u>
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	7 924 000	7 924 000
	<u>81 924 000</u>	<u>81 924 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021	2020
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>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

### Not 9 Kassa och bank

	2021	2020
Sparkonto	4 787 518	3 668 268
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 149 493	550 550
<b>Summa</b>	<b><u>5 937 011</u></b>	<b><u>4 218 818</u></b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea hypotek		0,38%	3 673 191	6 000 000
Nordea hypotek				13 750 000
Nordea hypotek				8 250 000
			<b>3 673 191</b>	<b>28 000 000</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgen för lån till föreningen	6 790 000	6 790 000
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>6 790 000</b>	<b>6 790 000</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

*Under 2021 startades en diskussion med Skatteverket hur klyvningen av fastigheten ska beskattas. Ärendet är inte avslutat vid årsredovisningens undertecknande.*

## Underskrifter

Stockholm 2022-

Rebekah Cabré

John Ross Svensson

Niklas Bergman

Anneli Hellberg

Fredrik Zander

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anna Andersson  
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 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