

Årsredovisning för

**Brf Pelikanen 5**

769607-9917

Räkenskapsåret

**2022-01-01 --- 2022-12-31**



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2022-01-01 --- 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Bergman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 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.

### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-31. På stämman deltog 13 medlemmar. Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st. Under året har 3 lägenheter 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Pelikanen 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bondegatan 2. Pelikanen 5 byggdes år 1902. Marken innehas med äganderätt.

### Fastigheten

Byggnadstypen är ett flerbostadshus med källare, bottenvåning, 4 våningsplan samt en delvis inredd

## Brf Pelikanen 5

769607-9917

vind. Byggnadsåret är 1902. Ombyggnad av fastigheten har skett vid flera tillfällen bl a genomfördes en genomgripande ombyggnad år 1986. Sammanlagd bostadsyta 2 347 kvm och lokalytan är 278 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Omläggning av tak på den del av fastigheten som avser den nybyggda vindslägenheten.
2021	Färdigställande av vindslägenhet i nr 13.
2018	Ny hissmotor i trapphus 15 installerad.
2018	Byte till webbaserat styrsystem till värme-undercentralen, samma typ som tidigare installerats för ventilationsaggregaten.
2017	Renovering av trappor till gården.
2016	Injustering av värmesystemet inkl montage av termostatventiler på radiatorerna.
2015	Trapphusrenovering samt installation av nya entreportar i trapphus 13 och 15.
2013	Målning och isolering av fastighetens fönster.
2013	Högtrycksspolning av fastighetens stående stammar.

### 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.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 010	1 996	1 281	5 325
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 360	-1 322	155	1 615
Soliditet (%)	89,2	90	60	54

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	43 327 350	8 214 232	547 317	1 428 402	-1 451 468	52 065 833
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-301 545	301 545		
Balanseras i ny räkning				-1 451 468	1 451 468	
Årets resultat					-1 455 392	-1 455 392
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 327 350</b>	<b>8 214 232</b>	<b>245 772</b>	<b>278 479</b>	<b>-1 455 392</b>	<b>50 610 441</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	278 479
Årets resultat	<u>-1 455 392</u>
Totalt	<b>-1 176 913</b>
Avsättning till yttre fond	362 400
Uttag ur yttre fond	-132 368
Balanseras i ny räkning	<u>-1 406 945</u>
Summa	<b>-1 176 913</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 009 556	1 996 103
Övriga rörelseintäkter	3	450 236	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 459 792</b>	<b>1 996 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 142 422	-2 533 689
Övriga externa kostnader	5	-124 898	-120 694
Personalkostnader och arvoden	6	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 010	-495 144
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 810 324</b>	<b>-3 241 521</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 350 532</b>	<b>-1 245 418</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 268	13 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 641	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 518	-89 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 609</b>	<b>-76 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 360 141</b>	<b>-1 321 779</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 360 141</b>	<b>-1 321 779</b>
Skatt		-95 251	-129 689
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 455 392</b>	<b>-1 451 468</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 848 883	50 290 266
Inventarier, maskiner och installationer	8	38 506	-
Summa materiella anläggningstillgångar		49 887 389	50 290 266
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 887 389	50 290 266
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos Ekonomisk förening Pelik.5		371 595	282 545
Övriga fordringar		600 201	729 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 398	443 917
Summa kortfristiga fordringar		1 171 194	1 456 230
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		5 475 271	5 937 011
Summa kassa och bank		5 475 271	5 937 011
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 646 465	7 393 241
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		56 533 854	57 683 507

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 541 582	51 541 582
Fond för yttre underhåll		245 772	547 317
Summa bundet eget kapital		51 787 354	52 088 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		278 479	1 428 402
Årets resultat		-1 455 392	-1 451 468
Summa fritt eget kapital		-1 176 913	-23 066
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 610 441</b>	<b>52 065 833</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 673 191	3 673 191
Summa långfristiga skulder		3 673 191	3 673 191
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		266 705	659 735
Övriga skulder		1 142 454	821 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		841 063	463 294
Summa kortfristiga skulder		2 250 222	1 944 483
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 533 854</b>	<b>57 683 507</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

	2022	2021
Hyror	1 003 780	903 913
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 776	2 857
Övriga vidarefakturerade kostnader	-	1 089 333
	<u>1 009 556</u>	<u>1 996 103</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	450 236	-
Summa	<u>450 236</u>	<u>-</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	149 775	127 597
Städning	143 594	135 455
Tillsyn, besiktning, kontroller	100 216	45 952
Snöröjning	1 106	-
Reparationer	209 440	131 804
El	260 538	134 679
Uppvärmning	488 624	536 015
Vatten	125 089	90 836
Sophämtning	84 759	53 299
Försäkringspremie	93 393	53 284
Fastighetsavgift bostäder	37 975	35 016
Fastighetsskatt lokaler	108 000	79 240
Övriga fastighetskostnader	17 152	3 339
Kabel-tv/Bredband/IT	98 916	100 176
Förvaltningsarvode ekonomi	57 607	55 796
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	-
Panter och överlåtelser	8 455	3 868
Juridiska åtgärder	9 900	27 425
Övriga externa tjänster	9 277	9 253
	<u>2 010 054</u>	<u>1 623 034</u>
<b>Underhåll</b>		
Lås	26 743	-
Byggnad	105 625	910 655
	<u>132 368</u>	<u>910 655</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>2 142 422</u>	<u>2 533 689</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	2 654	2 303
Konsultarvode	78 619	79 891
Revisionarvode	<u>43 625</u>	<u>38 500</u>
<b>Summa</b>	<b>124 898</b>	<b>120 694</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	<u>21 994</u>	<u>21 994</u>
	<b>91 994</b>	<b>91 994</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	26 268 555	26 268 555
-Ombyggnad	2 873 175	2 873 175
-Mark	<u>27 175 313</u>	<u>27 175 313</u>
	56 317 043	56 317 043
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 026 777	-5 531 633
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-441 383</u>	<u>-495 144</u>
	-6 468 160	-6 026 777
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>49 848 883</u></b>	<b><u>50 290 266</u></b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	39 600 000	30 129 000
Mark	<u>81 200 000</u>	<u>51 795 000</u>
	120 800 000	81 924 000
Bostäder	110 000 000	74 000 000
Lokaler	<u>10 800 000</u>	<u>7 924 000</u>
	120 800 000	81 924 000

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 375	365 375
-Nyanskaffningar	<u>48 133</u>	-
	413 508	365 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-365 375	-365 375
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-9 627</u>	-
	-375 002	-365 375
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>38 506</u></b>	<b>-</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Sparkonto	4 806 349	4 787 518
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>668 922</u>	<u>1 149 493</u>
<b>Summa</b>	<b><u>5 475 271</u></b>	<b><u>5 937 011</u></b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea hypotek	2023-01-31	1,77%	3 673 191	3 673 191
			<b>3 673 191</b>	<b>3 673 191</b>
Varav kortfristig del			-3 673 191	-
			<b>-</b>	<b>3 673 191</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
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

Skatteverket har under året inkommit med ett skattebeslut som avser beskattning av en kapitalvinst vid försäljning av fastigheten Pelikanen 5 med 11 427 511 kr.  
Skatteverket har även inkommit med beslut som avser återläggning av värdeminskingsavdrag med 13 747 404 kr.  
Både dessa beslut är överklagade och ligger nu för beredning i förvaltningsrätten. BRFens ombud är Skeppsbron Skatt.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rebekah Cabré

Fredrik Zander

Niklas Bergman

Anneli Hellberg

Malena Rembe

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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