



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Pelikanen 5

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Pelikanen 5
769607-9917

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Brf Pelikanen 5

769607-9917

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2023-01-01 --- 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Fredrik Zander	Kassör
Malena Rembe	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.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-19. På stämman deltog 13 medlemmar. Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har inga medlemmar tillkommit samt inga medlemmar avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st. Under året har inga 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

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Totalrenovering av innergården
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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 165	1 010	1 995,857	1 281
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 008	-1 360	-1 321,779	155
Soliditet (%)	89,7	89,2	90	60
Årsavgifter kr/kvm	-	0		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 397	1 397		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 562	1 562		
Energikostnad kr/kvm	332	333		
Sparande per kvm	-203	-332		

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	43 327 350	8 214 232	245 772	278 479	-1 455 392	50 610 441
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			230 032	-230 032		
Balanseras i ny räkning				-1 455 392	1 455 392	
Årets resultat					-1 007 599	-1 007 599
Belopp vid						
årets ingång	43 327 350	8 214 232	475 804	-1 406 945	-1 007 599	49 602 842

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 406 945
Årets resultat	-1 007 599
Totalt	-2 414 544
Avsättning till yttre fond	362 400
Uttag ur yttre fond	-149 948
Balanseras i ny räkning	-2 626 996
Summa	-2 414 544

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 164 711	1 009 556
Övriga rörelseintäkter	3	622 919	450 236
Summa rörelseintäkter		1 787 630	1 459 792
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 233 783	-2 142 422
Övriga externa kostnader	5	-116 097	-124 898
Personalkostnader och arvoden	6	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 717	-451 010
Summa rörelsekostnader		-2 766 591	-2 810 324
Rörelseresultat		-978 961	-1 350 532
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 059	9 268
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 162	19 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 859	-38 518
Summa finansiella poster		-28 638	-9 609
Resultat efter finansiella poster		-1 007 599	-1 360 141
Resultat före skatt		-1 007 599	-1 360 141
Skatt		-	-95 251
Årets resultat		-1 007 599	-1 455 392

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 533 793	49 848 883
Inventarier, maskiner och installationer	8	28 879	38 506
Summa materiella anläggningstillgångar		49 562 672	49 887 389
Summa anläggningstillgångar		49 562 672	49 887 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 975	-
Fordringar hos Ekonomisk förening Pelik.5		-	371 595
Övriga fordringar		601 808	600 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 240	199 398
Summa kortfristiga fordringar		884 023	1 171 194
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		4 681 663	5 475 271
Summa kassa och bank		4 681 663	5 475 271
Summa omsättningstillgångar		5 565 686	6 646 465
SUMMA TILLGÅNGAR		55 128 358	56 533 854

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 541 582	51 541 582
Fond för yttre underhåll		475 804	245 772
Summa bundet eget kapital		52 017 386	51 787 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 406 945	278 479
Årets resultat		-1 007 599	-1 455 392
Summa fritt eget kapital		-2 414 544	-1 176 913
Summa eget kapital		49 602 842	50 610 441
<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		322 041	266 705
Övriga skulder		699 859	1 142 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		830 425	841 063
Summa kortfristiga skulder		1 852 325	2 250 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 128 358	56 533 854

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-978 960	-1 350 532
Avskrivningar	324 717	451 010
Erlagd ränta och ränteintäkter	-28 639	-9 609
Justering föregående års skatt		-95 251
	<u>-682 882</u>	<u>-1 004 382</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-682 882	-1 004 382
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-13 975	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	301 146	285 036
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	55 336	-393 030
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-453 233	698 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-793 608	-413 607
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-48 133
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-48 133
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-793 608	-461 740
Likvida medel vid årets början	5 475 271	5 937 011
Likvida medel vid årets slut	4 681 663	5 475 271

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2023	2022
Hyror	1 161 643	1 003 780
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 066	5 776
Övriga hyresintäkter	2	-
	<u>1 164 711</u>	<u>1 009 556</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	35 083	1 993 246
Övrigt	587 836	-1 543 010
Summa	622 919	450 236

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	135 542	149 775
Städning	160 126	143 594
Tillsyn, besiktning, kontroller	69 592	100 216
Trädgårdsskötsel	5 284	-
Snöröjning	-	1 106
Sotning	32 063	-
Reparationer	96 099	209 440
EI	177 767	260 538
Uppvärmning	554 565	488 624
Vatten	139 506	125 089
Sophämtning	79 518	84 759
Försäkringspremie	100 084	93 393
Fastighetsavgift bostäder	39 725	37 975
Fastighetsskatt lokaler	108 000	108 000
Övriga fastighetskostnader	595	17 152
Kabel-tv/Bredband/IT	104 815	98 916
Förvaltningsarvode ekonomi	58 868	57 607
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 238
Panter och överlåtelser	5 250	8 455
Juridiska åtgärder	206 125	9 900
Övriga externa tjänster	10 311	9 277
	<u>2 083 835</u>	<u>2 010 054</u>
Underhåll		
Tvättstuga	102 960	-
Lås	-	26 743
Byggnad	-	105 625
Tak	45 000	-
Övrigt	1 988	-
	<u>149 948</u>	<u>132 368</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 233 783	2 142 422

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 346	2 654
Konsultarvode	69 925	78 619
Revisionarvode	43 826	43 625
Summa	116 097	124 898

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
	91 994	91 994

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 468 160	-6 026 777
-Årets avskrivning enligt plan	-315 090	-441 383
	<u>-6 783 250</u>	<u>-6 468 160</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 533 793	49 848 883
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 600 000	39 600 000
Mark	81 200 000	81 200 000
	<u>120 800 000</u>	<u>120 800 000</u>
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	10 800 000	10 800 000
	<u>120 800 000</u>	<u>120 800 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	413 508	365 375
-Nyanskaffningar	-	48 133
	<u>413 508</u>	<u>413 508</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-375 002	-365 375
-Årets avskrivning enligt plan	-9 627	-9 627
	<u>-384 629</u>	<u>-375 002</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 879	38 506

Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	3 513 647	4 806 349
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 168 016	668 922
Summa	4 681 663	5 475 271

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea hypotek	2024-01-31	4,56%	3 673 191	3 673 191
			3 673 191	3 673 191
Varav kortfristig del			-3 673 191	-
			-	3 673 191

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för lån till föreningen	6 790 000	6 790 000
Summa eventualförpliktelser	6 790 000	6 790 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skatteverket har 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 värdeminskningssavdrag med 13 747 404 kr.

Både dessa beslut är överklagade och ligger nu för beredning i förvaltningsrätten. BRFens ombud är Skeppsbron Skatt.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Rebekah Cabré

Fredrik Zander

Malena Rembe

Anneli Hellberg

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Anna Andersson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

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

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 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