

# Årsredovisning 2023

Brf Pelikan 10

769603-6495



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pelikan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 10	1998	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 666 kvm och 4 lokaler om 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 2937 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eva Odvik	Ordförande
Helena Margareta Laux	Styrelseledamot
Michel Engström Haglund	Styrelseledamot
Per Lundström	Styrelseledamot
Dan Erhard Olsson	Styrelsesuppleant
Lars Andersson	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Sven Haraldsson  
Kristina Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsen

### Revisorer

Tobias Berglund    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining av spillvattenledning som löper under gården mellan fastigheterna.
- 2022** ● Översyn och reparation av värmekablar, tak & stuprör.
- 2021** ● Kärll för matavfallssortering införskaffade.
- 2020** ● Arbete för reducerad ljudnivå från föreningens bergvärmeanläggning
- 2019** ● Underhållsmålning av fastighetens fönster. Byte av kompressor i bergvärmeanläggning.
- 2018** ● Installation av fibernät för bredband i fastigheten. Föreningsförråd i källaren har kompletterats med galler och lås. Kartering av fastigheten i syfte att hitta åtgärder för bättre ventilation.
- 2017** ● OVK funktionskontroll av ventilation i fastigheten.
- 2015** ● Varmluftsggregat installerat i trapphusen med syfte att förbättra fastighetens ventilation. Radonmätning utfördes och resulterade i värden som långt underskrider rekommenderade gränsvärden.
- 2014** ● Bergvärmeanläggning är installerad och driftsatt från och med september 2014. Skalskyddförstärkning genomförd med nya ytterlås och nycklar. Automatisk dörröppnare är installerad mot gården från Bondeg
- 2013** ● Plåt och elarbeten på tak utförda. Brandluckor åtgärdade till avsedd funktion. Maskiner i tvättstugan har reparerats.
- 2012** ● Rättstopp installerat i byggnadens in- och utgående rörstammar. Terrass anlagd på taket till passagen mellan husen på gården.
- 2011** ● Renovering av husfasad samt byte av samtliga fönster i fastigheten. Installation av värmekablar i stuprör.
- 2010** ● Ventilationsanläggning i lokal 202 på Katarina Bangata installerades. Installation för fastighetsnät avseende telefoni, TV och internet utfördes.
- 2009** ● Nya entredörrar till lokalerna på Katarina Bangata monterades. Fönster och portar i trapphus har tätats. Brandluckor i trapphus installerades.
- 2008** ● Fyra nya lägenheter på vindarna färdiga för inflyttning av nya medlemmar. Trapphusrenovering med hissinstallation färdigställdes. Plåttaken omlagda. Nya ytterdörrar monterade. Nya elledningar dragna i
- 2007** ● Nya lägenhetsdörrar monterades, lägenheter på vindarna började byggas och Installation av hissar påbörjades. En omfattande trapphusrenovering påbörjades. Omläggning av plåttak påbörjades.
- 2006** ● Balkonger och nya källarförråd byggdes.

**2003** ● Ny innergård anlädes.

**2001-2002** ● Byte av vatten- och avloppsstammar. Installation av fjärrvärme och uppgradering av ventilation.

**1975** ● Nya elstigare, nya entrédörrar och fönster.

#### Planerade underhåll

**2024** ● Ventilationsförbättringar i fastigheten

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Obenetwork
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fastighetsjour	Securitas
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	St Eriks Hiss
Service bergvärmeanläggning	Indoor Energy Living AB
Sorterade sopor	Suez Recycling
Teknisk förvaltning	MH Fastighetsservice AB
TV och bredband	Tele2

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Trots ett utmanande år med hög inflation och stigande räntor står sig föreningen fortsatt stark tack vare en låg belåningsgrad och god likviditet. Beslut gällande överenskommelse om förtida avslut av befintligt kommersiellt hyreskontrakt togs i december, vilket innebär att föreningen välkomnar en ny hyresgäst under Q1 2024. Föreningen följer löpande kostnadsutvecklingen och arbetar enligt upprättad underhållsplan för att stå väl rustade inför kommande investeringsbehov.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 360 702	2 320 048	2 213 810	2 197 747
Resultat efter fin. poster	-537 345	-672 407	-556 340	-377 993
Soliditet (%)	83	83	77	74
Yttre fond	2 592 556	2 199 043	1 914 832	1 650 441
Taxeringsvärde	131 171 000	131 171 000	94 737 000	94 737 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	484	483	482	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,1	55,5	57,3	56,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 941	2 941	4 576	4 849
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 669	2 668	4 152	4 317
Sparande per kvm totalyta, kr	173	127	167	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	155	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	35	33	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	223	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	1,55	0,61	0,61
Räntekänslighet (%)	6,08	6,09	9,50	10,04

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens ambition är att kostnader och intäkter ska balansera över tid.

Exklusive avskrivningar genererar föreningen ett positivt kassaflöde vilket tillsammans med en god nivå på kassan gör att man, trots det negativa resultatet, fortsatt står stabilt inför framtiden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	38 103 543	-	-	38 103 543
Upplåtelseavgifter	10 366 265	-	-	10 366 265
Fond, yttre underhåll	2 199 043	-	393 513	2 592 556
Balkongfond	65 577	-	4 488	70 065
Balanserat resultat	-8 035 748	-672 407	-393 513	-9 101 668
Årets resultat	-672 407	672 407	-537 345	-537 345
<b>Eget kapital</b>	<b>42 026 273</b>	<b>0</b>	<b>-532 857</b>	<b>41 493 416</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 031 603
Årets resultat	-537 345
<b>Totalt</b>	<b>-9 568 948</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	393 513
Balanseras i ny räkning	-9 962 461
	<b>-9 568 948</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 360 702	2 320 048
Övriga rörelseintäkter	3	69 455	765
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 430 157</b>	<b>2 320 813</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 446 456	-1 639 423
Övriga externa kostnader	8	-140 408	-119 389
Personalkostnader	9	-68 338	-34 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 712	-1 046 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 701 914</b>	<b>-2 839 694</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-271 756</b>	<b>-518 881</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 535	2 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-268 124	-155 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 589</b>	<b>-153 527</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-537 345</b>	<b>-672 407</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-537 345</b>	<b>-672 407</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	45 916 469	46 946 045
Maskiner och inventarier	12	104 073	121 209
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 020 542</b>	<b>47 067 254</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>46 020 542</b>	<b>47 067 254</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		379 295	213 421
Övriga fordringar	13	345	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	110 729	102 544
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>490 369</b>	<b>315 993</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 579 221	3 371 607
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 579 221</b>	<b>3 371 607</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 069 590</b>	<b>3 687 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 090 131</b>	<b>50 754 853</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 469 808	48 469 808
Balkongfond		70 065	65 577
Fond för yttre underhåll		2 592 556	2 199 043
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 132 429</b>	<b>50 734 428</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 101 668	-8 035 748
Årets resultat		-537 345	-672 407
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 639 013</b>	<b>-8 708 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 493 416</b>	<b>42 026 273</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		47 102	47 102
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 102</b>	<b>47 102</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 840 000	7 840 000
Leverantörsskulder		78 028	149 863
Skatteskulder		20 782	16 501
Övriga kortfristiga skulder		120 147	100 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	490 656	574 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 549 613</b>	<b>8 681 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 090 131</b>	<b>50 754 853</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-271 756</b>	<b>-518 881</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 046 712	1 046 712
	<b>774 956</b>	<b>527 832</b>
Erhållen ränta	2 535	2 192
Erlagd ränta	-315 300	-113 009
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>462 191</b>	<b>417 015</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-174 376	-41 959
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-84 689	172 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203 126</b>	<b>547 315</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfond	4 488	4 068
Upptagna lån	0	120 000
Amortering av lån	0	-4 480 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 488</b>	<b>-4 355 932</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>207 614</b>	<b>-3 808 617</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 371 607</b>	<b>7 180 224</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 579 221</b>	<b>3 371 607</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pelikan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 282 334	1 281 348
Övriga årsavgifter	2 412	2 412
Hysesintäkter, lokaler	951 504	858 348
Deb. fastighetsskatt, moms	121 724	121 714
Intäktssreduktion	-17 879	0
Uppvärmning	0	-23 435
Uppvärmning, moms	13 932	36 455
Tvättstugeavgifter	0	750
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 000	0
Påminnelseavgift	420	600
Andrahandsuthyrning	5 255	0
Övriga fakturerade kostnader	0	41 856
<b>Summa</b>	<b>2 360 702</b>	<b>2 320 048</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	3	1
Elprisstöd	69 452	0
Övriga rörelseintäkter	0	764
<b>Summa</b>	<b>69 455</b>	<b>765</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	29 555	27 658
Besiktning och service	14 374	12 181
Fastskötsel/teknisk förv extra	26 829	52 624
Städning	51 149	54 301
Städning beställning	3 669	7 357
Besiktningenskostnader	3 000	956
Ventilationskontroll OVK	7 344	72 181
Brandskydd	0	40 112
Trädgårdsarbete	2 174	3 282
Snöskottning	23 506	17 122
Klottersanering	4 494	8 072
<b>Summa</b>	<b>166 095</b>	<b>295 846</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	747	41 163
Bostäder	0	1 681
Lokaler	0	85 499
Tvättstuga	7 313	2 263
Trapphus/port/entr	0	567
Källarutrymmen	0	2 691
Dörrar och lås/porttele	18 402	0
VA	161 855	0
Värme	73 245	26 786
Hissar	110 330	51 074
Tak	0	129 038
Fönster	0	9 725
<b>Summa</b>	<b>371 892</b>	<b>350 486</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	307 411	454 426
Uppvärmning	104 237	97 174
Vatten	128 663	104 140
Sophämtning	61 428	50 011
Grovsopor, tidningar	47 461	39 371
<b>Summa</b>	<b>649 201</b>	<b>745 122</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 510	60 554
Kabel-TV	9 077	6 464
Fastighetsskatt	183 681	180 951
<b>Summa</b>	<b>259 268</b>	<b>247 969</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	672	0
Kontorsmtrl trycksaker	1 096	0
Telekommunikation	8 764	6 586
Dataskommunikation	0	889
Postbefordran	107	0
Juridiska kostnader	0	3 119
Övriga förvaltningskostnader	180	0
Revisionsarvoden	24 460	24 338
Styr.möte/stämman/städdag	599	0
Trivselåtgärder	0	538
Arvode ekonomisk förvaltning	64 188	57 900
Extrabitering förvaltn.	9 449	7 759
Övr förvaltningskostnader	8 099	-1 375
Serv.avg branschorg.	5 645	5 085
Bankkostnader	9 415	10 594
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 600	2 520
Övriga externa kostnader	5 134	1 436
<b>Summa</b>	<b>140 408</b>	<b>119 389</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 000	26 000
Sociala avgifter	16 338	8 169
<b>Summa</b>	<b>68 338</b>	<b>34 169</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	267 898	155 293
Övriga räntekostnader	226	426
<b>Summa</b>	<b>268 124</b>	<b>155 719</b>



## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	63 426 102	63 426 102
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>63 426 102</b>	<b>63 426 102</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 480 057	-15 450 481
Årets avskrivning	-1 029 576	-1 029 576
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 509 633</b>	<b>-16 480 057</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>45 916 469</b>	<b>46 946 045</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 433 900</i>	<i>13 433 900</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 571 000	40 571 000
Taxeringsvärde mark	90 600 000	90 600 000
<b>Summa</b>	<b>131 171 000</b>	<b>131 171 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	472 952	472 952
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>472 952</b>	<b>472 952</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-351 743	-334 607
Avskrivningar	-17 136	-17 136
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-368 879</b>	<b>-351 743</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>104 073</b>	<b>121 209</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	345	28
<b>Summa</b>	<b>345</b>	<b>28</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 181	15 569
Försäkringspremier	73 721	66 510
Kabel-TV	0	1 777
Förvaltning	19 827	18 688
<b>Summa</b>	<b>110 729</b>	<b>102 544</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,51 %	7 840 000	7 840 000
<b>Summa</b>			<b>7 840 000</b>	<b>7 840 000</b>
Varav kortfristig del			7 840 000	7 840 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 840 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 147	12 838
Städning	0	3 252
El	44 000	99 973
Uppvärmning	18 609	11 741
Kabel-TV	1 937	0
Vatten	21 417	19 303
Löner	52 000	52 000
Sociala avgifter	16 338	16 338
Utgiftsräntor	4 848	52 024
Förutbetalda avgifter/hyror	290 860	280 890
Beräknat revisionsarvode	26 500	26 500
<b>Summa</b>	<b>490 656</b>	<b>574 859</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Eva Odvik  
Ordförande

---

Michel Engström Haglund  
Styrelseledamot

---

Per Lundström  
Styrelseledamot

---

Helena Laux  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 08:51

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 11:30

DOCUMENT ID:

BkGT6IkXC

ENVELOPE ID:

Byb6pLym0-BkGT6IkXC

DOCUMENT NAME:

Brf Pelikan 10, 769603-6495 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helena Margareta Laux helena.laux@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:47 13.05.2024 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/05) IP: 213.114.138.238
2. Eva Maria Elisabeth Odvik eva.odvik@ericsson.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:45 13.05.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/12) IP: 178.30.107.138
3. Michel Anders O Engström Johnsson micheljohnsson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:00 13.05.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/29) IP: 194.68.56.33
4. PER LUNDSTRÖM per.o.lundstrom@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 22:33 13.05.2024 22:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/03) IP: 194.68.171.74
5. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:51 14.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/10) IP: 217.213.129.244

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pelikan 10  
Org.nr. 769603-6495

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelikan 10 för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pelikan 10 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 08:52

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 11:30

DOCUMENT ID:

BkZzpT8k7R

ENVELOPE ID:


H1lb6a8ymR-BkZzpT8k7R

DOCUMENT NAME:

RB 2023 769603-6495.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TOBIAS BERGLUND</b> tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	14.05.2024 08:52 14.05.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/10) IP: 217.213.129.244

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed