

Årsredovisning

för

Brf Pahl nr 10

716419-8017

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Pahl nr 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Pahl 10 byggdes 1884 och har värdeår 1970. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 975 kvm varav 1 815 kvm utgör lägenhetsyta och 160 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 865 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector via Söderberg & Partners/Bostadsrätterna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvaltning

Belysning i entréer, trapphus och soprum förbättrades under våren då gamla lågenergilampor byttes ut till moderna led-lampor.

En ny och specialtillverkad ytterdörr till lokalhyresgästen Uniformskonsulten installerades i maj.

En stamspolning, för att rensa fastighetens avloppsstammar, genomfördes i augusti av företaget GR Avloppsrensning.

Återkommande problem med hissar och hissdörrar föranledde styrelsen att beställa nya dörrstängare till hissarna. Arbetet utfördes av firman ManKan Hiss i december. Installationen har följts av ett antal mindre justeringar.

Under hösten 2018 upptäcktes omfattande vattenskador i uppgång Borgmästargatan 10 B som berört flera lägenhetsinnehavare. I oktober upptäcktes en vattenskada orsakad av en läcka i ett kök på våning 2. I december upptäcktes en annan vattenskada orsakad av en läckande avloppsstam mellan våning 4 och 3. Läckorna har identifierats och rivning, avfuktning och återställning beräknas vara avslutade i början av 2019.

Med anledning av dessa och tidigare vattenskador har styrelsen beslutat att anlita en VVS-konsult för att göra en översyn av vattenledningar och avloppsstammar och föreslå eventuella åtgärder för att förhindra och förebygga ytterligare vattenskador.

Styrelsen har under året anlitat Solenstråle Plåtkonsult inför upphandlingen av en planerad renovering av yttertaket mot gården. I augusti träffade styrelsen avtal med entreprenören NP Gruppen. Arbetet kommer att påbörjas i mars 2019, eventuellt något tidigare om vädret tillåter, och beräknas vara avslutat i juni 2019 om inget oförutsett inträffar. NP Gruppen har under hösten besökt fastigheten för att provisoriskt laga vissa skador på taket inför kommande vinter.

Den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som var planerad att genomföras under 2018 har skjutits fram till hösten 2019, då renoveringen av taket är färdigställd.

Utöver detta har ett antal mindre reparationer och underhållsarbeten samt klottersanering genomförts löpande av föreningens tekniska förvaltare och av enskilda medlemmar.

Övrigt

Under året genomfördes en total översyn av föreningens stadgar för anpassning till Bostadsrätternas mönsterstadgar och aktuell lagstiftning. De nya stadgarna antogs vid extrastämma den 31 mars 2018 samt vid ordinarie stämma den 23 april 2018.

Inom EU gäller från och med den 25 maj 2018 den så kallade dataskyddsförordningen (GDPR The General Data Protection Regulation) som syftar till att skapa likvärdiga regler för hantering och skydd av personuppgifter. Styrelsen har formulerat en integritetspolicy i enlighet med GDPR som publicerats på föreningens webbplats och som styrelsen delgett medlemmarna i ett informationsbrev den 24 maj 2018.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 41 stycken medlemslägenheter varav 4 stycken har överlåtits under året. Antal medlemmar vid årets början var 64st och vid årets slut 62st.

Nya medlemmar under 2018:

Lgh 151 Markus Thörnhammar
Lgh 322 Hannah Kajlinger
Lgh 351 Adam Follin

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Försäkringskonsulterna Södermalm	100 kvm	2021-09-30
Uniformskonsulten	60 kvm	2022-03-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Karin Vangbo	Ordförande
Anton Thorsén	Vice ordförande
Klas Viklund	Sekreterare
Marie Björklund	Ledamot
Per Jonsson	Ledamot
Åke Fredriksson	Suppleant
Christer Nilsson	Suppleant

Revisor har varit Irené Andersson-Calmhede och Anna-Lena Wikström. Revisorssuppleant har varit Katarina Ljungdahl.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018. En extra stämma för att anta nya stadgar hölls den 31 mars 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt under verksamhetsåret 2018 avhållit tio stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Arvoden har utbetalats till styrelsen med 28.501 kr under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 48 582 000 kr varav 28 480 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 45 600 000 kr samt lokaler 2 982 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 535 067	1 499 735	1 540 148	1 516 751
Resultat efter fin. poster	66 133	331 204	235 464	-1 467 992
Soliditet (%)	49	49	48	47
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 369	5 369	5 369	5 369
Elkostnad/kvm totalyta	30	28	33	34
Varmvatten/kvm totalyta	33	38	36	33
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	23	21
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	16	16	16	16

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre & balk.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 500 000	2 374 460	689 039	-1 293 910	331 204	9 600 793
Reservering yttre fond			31 500	-31 500		0
Reservering balkongfond			4 920			4 920
Disposition av föregående års resultat:				331 204	-331 204	0
Årets resultat					66 133	66 133
Belopp vid årets utgång	7 500 000	2 374 460	725 459	-994 206	66 133	9 671 846

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-962 706
avsättning till fond för yttre underhåll	-31 500
årets vinst	66 133
	-928 073

behandlas så att i ny räkning överföres	-928 073
	-928 073

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 535 067	1 499 734
Summa rörelseintäkter		1 535 067	1 499 734
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-886 225	-617 820
Övriga externa kostnader	3	-141 778	-112 952
Arvoden och personalkostnader	4	-37 063	-38 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 601	-326 601
Summa rörelsekostnader		-1 391 667	-1 095 737
Rörelseresultat		143 400	403 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 267	-72 796
Summa finansiella poster		-77 267	-72 793
Resultat efter finansiella poster		66 133	331 204
Resultat före skatt		66 133	331 204
Årets resultat		66 133	331 204

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 226 530	17 547 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	57 906	63 701
Summa materiella anläggningstillgångar		17 284 436	17 611 037
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		17 285 436	17 612 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar		31 255	32 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	51 310	45 331
Summa kortfristiga fordringar		82 565	77 788
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 343 136	1 831 086
Summa kassa och bank		2 343 136	1 831 086
Summa omsättningstillgångar		2 425 701	1 908 874
SUMMA TILLGÅNGAR		19 711 137	19 520 911

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 874 460	9 874 460
Fond för yttre underhåll		690 717	659 217
Övriga fonder		34 742	29 822
Summa bundet eget kapital		10 599 919	10 563 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-994 205	-1 293 909
Årets resultat		66 133	331 204
Summa fritt eget kapital		-928 072	-962 705
Summa eget kapital		9 671 847	9 600 794
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	9 744 532	9 744 532
Summa långfristiga skulder		9 744 532	9 744 532
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		214 385	54 039
Förutbetalda avgifter och hyror		36 534	96 478
Upplupna kostnader	10	43 839	25 068
Summa kortfristiga skulder		294 758	175 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 711 137	19 520 911

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		66 133	331 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		326 601	326 601
Betald skatt		902	1 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		393 636	659 729
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		300	-300
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 979	-5 130
Förändring av leverantörsskulder		160 346	-427
Förändring av kortfristiga skulder		-41 173	-44 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		507 130	609 516
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		4 920	4 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 920	4 920
Årets kassaflöde		512 050	614 436
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 831 086	1 216 650
Likvida medel vid årets slut		2 343 136	1 831 086

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförbättringar	10 år
Fasad	50 år
Snörasskydd	10 år
Fönster	10 år
Tvättmaskin	15 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 103 068	1 103 068
Hysesintäkter lokaler	253 377	249 161
Deb. fastighetsskatt	29 820	29 820
Påminnelseavgift	2 400	900
Överlåtelseavgift	4 516	2 235
Andrahandsuthyrning	9 048	3 247
Öres- och kronutjämning	10	16
Återbetaln. all Framtid	132 830	111 290
Övriga rörelseintäkter	-1	-2
	1 535 068	1 499 735

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	22 572	22 200
Fastighetsskötsel extradeb	8 764	0
Städning grundavtal	47 250	46 000
Städning extradebiteringar	0	1 875
Övr. besiktn./kontroller	0	2 838
Serviceavtal	6 664	5 713
Hiss serviceavtal	0	4 701
Hyseslokal	63 769	0
Tvättstuga	3 368	11 728
Trapphus	0	1 750
Soprum	0	938
Dörrar och lås	42 763	7 163
VA	51 213	3 313
El	65 448	0
Hissar	56 374	3 178
Portar	3 850	0
Tak	0	19 725
Övriga rep/underhåll utvändigt	7 630	0
Gård	1 073	1 453
Vattenskada	104 264	40 598
Övriga rep./underhåll	6 349	56 539
Elavgifter	59 482	56 174
Varmvatten	65 334	75 381
Vatten	49 925	47 609
Sophämtning	30 754	30 349
Grovsopor	43 938	41 783
Fastighetsförsäkring	49 714	42 168
Kabel-tv	11 090	10 909
Fastighetsskatt	29 820	29 820
Kommunal fastighetsavgift	54 817	53 915
	886 225	617 820

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	7 251	6 978
Hemsida	1 438	898
Administration, kontorsmaterie	1 677	1 420
Styrelseomkostnader	5 500	0
Möteskostnader	0	5 120
Arvode ekonomisk förvaltn.	59 324	58 336
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 451	2 805
Konsultarvoden	52 500	0
Bankkostnader	3 113	3 103
Juridisk konsultation	0	20 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 290	5 290
Trivselkostnader	3 234	9 003
	141 778	112 953

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Lön vicevärd	1 500	0
Styrelsearvode	28 501	30 000
Sociala avgifter	7 062	8 364
	37 063	38 364

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 238 662	18 238 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 238 662	18 238 662
Ingående avskrivningar	-4 700 327	-4 379 521
Årets avskrivningar	-320 806	-320 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 021 133	-4 700 327
Utgående redovisat värde	13 217 529	13 538 335
Taxeringsvärden byggnader	20 102 000	20 102 000
Taxeringsvärden mark	28 480 000	28 480 000
	48 582 000	48 582 000
Bokfört värde byggnader	13 217 529	13 538 335
Bokfört värde mark	4 009 000	4 009 000
	17 226 529	17 547 335

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 881	86 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 881	86 881
Ingående avskrivningar	-23 180	-17 385
Årets avskrivningar	-5 795	-5 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 975	-23 180
Utgående redovisat värde	57 906	63 701

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	17 089	15 536
Förutbetalt serviceavtal	6 973	2 909
Förutbetald kabel-tv	2 833	2 772
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 167	14 831
Förutbetald fastighetsskötsel	3 848	3 762
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 400	5 290
Förutbetald hemsida	0	231
	51 310	45 331

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,05	3 mån	2 785 626	2 785 626
SEB	0,95	3 mån	2 000 000	2 000 000
SEB	0,95	3 mån	2 258 906	2 258 906
SEB	1,05	3 mån	2 700 000	2 700 000
			9 744 532	9 744 532

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 744 532	9 744 532
	9 744 532	9 744 532

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	6 398	7 783
Upplupen kostnad varmvatten	8 348	6 548
Upplupen kostnad grovsopor	3 589	3 028
Upplupen kostnad städning	7 875	5 000
Upplupen räntekostnad	3 541	2 709
Upplupen kostnad vattenskador	7 788	0
Upplupen kostnad övr. rep./underhåll	6 300	0
	43 839	25 068

Stockholm den 4 / 4 2019



Anton Thorsén
Vice ordförande



Klas Viklund
Sekreterare



Marie Björklund
Ledamot



Karin Vangbo
Ordförande



Per Jonsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019



Irené Andersson-Calmhede
Revisor



Anna-Lena Wikström
Revisor

