

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Pahl nr 10**

716419-8017

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Pahl nr 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2015-10-28.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. 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 fullvärdeförsäkrad genom Arén och Partners.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet Förvaltning AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya hissar i de tre portarna togs i bruk i januari 2016
- En fuktskada har åtgärdats efter vattenläcka på Borgmästargatan 10B i augusti 2016. Arbetet färdigställdes under början av 2017.

#### Medlemsinformation

Fastigheten består av 41 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året.

Nya medlemmar under 2016:

Lgh 151	Martin Örnryd
Lgh 334	Dominique Pålsson Wiklund/Lizette Pålsson Sälling/Peter Sälling
Lgh 352	Lisa/Christer/Susanna Åberg

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Föreningskonsulterna Södermalm	100 kvm	2018-09-30
Uniformskonsulten	60 kvm	2016-03-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Karin Vangbo	Ordförande
Ann Ljunghorn	Vice ordförande
Hannibal Ölund Alonso	Sekreterare
Per Jonsson	Fastighetsansvarig
Christer Nilsson	Suppleant
Åke Fredriksson	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställd personal under året.

Arvoden har utbetalats till styrelsen 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 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 540 148	1 516 751	1 458 697	1 414 276
Resultat efter fin. poster	235 464	-1 467 992	30 627	52 884
Soliditet (%)	53	47	53	53
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	601	579
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 369	5 369	4 814	4 822
Elkostnad/kvm totalyta	33	34	39	50
Varmvatten/kvm totalyta	36	33	32	31
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	20	20
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	616 199	1 618	-1 467 992	9 024 285
Reservering yttre fond			31 500	-31 500		0
Reservering balkongfond			4 920			4 920
Disposition av föregående års resultat:				-1 467 992	1 467 992	0
Årets resultat					235 464	235 464
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 500 000</b>	<b>2 374 460</b>	<b>652 619</b>	<b>-1 497 874</b>	<b>235 464</b>	<b>9 264 669</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 466 374
avsättning till fond för yttre underhåll	-31 500
årets vinst	235 464
	<b>-1 262 410</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 262 410
	<b>-1 262 410</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 540 149	1 516 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 540 149</b>	<b>1 516 751</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-770 697	-2 346 775
Övriga externa kostnader	3	-83 387	-145 722
Arvoden och personalkostnader	4	-42 243	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 601	-326 601
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 222 928</b>	<b>-2 819 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>317 221</b>	<b>-1 302 347</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		338	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 095	-165 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 757</b>	<b>-165 645</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 464</b>	<b>-1 467 992</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>235 464</b>	<b>-1 467 992</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>235 464</b>	<b>-1 467 992</b>

## Balansräkning

Not                      2016-12-31                      2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	17 868 142	18 188 948
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	69 496	75 291
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 937 638</b>	<b>18 264 239</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 938 638</b>	<b>18 265 239</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		34 081	39 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 200	37 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 281</b>	<b>76 933</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 216 650	777 229
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 216 650</b>	<b>777 229</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 290 931</b>	<b>854 162</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**19 229 569                      19 119 401**

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

9 874 460

9 874 460

Fond för yttre underhåll

627 717

596 217

Övriga fonder

24 902

19 982

**Summa bundet eget kapital**

**10 527 079**

**10 490 659**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 497 873

1 619

Årets resultat

235 464

-1 467 992

**Summa fritt eget kapital**

**-1 262 409**

**-1 466 373**

**Summa eget kapital**

**9 264 670**

**9 024 286**

#### 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

54 466

202 377

Förutbetalda avgifter och hyror

141 301

122 978

Upplupna kostnader

10

24 600

25 228

**Summa kortfristiga skulder**

**220 367**

**350 583**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**19 229 569**

**19 119 401**

## Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		235 464	-1 467 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		326 601	326 601
Betald skatt		5 299	774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>567 364</b>	<b>-1 140 617</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	163
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 647	-19 872
Förändring av leverantörsskulder		-147 911	99 116
Förändring av kortfristiga skulder		17 695	24 525
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>434 501</b>	<b>-1 036 685</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	1 021 374
Balkongfond		4 920	4 920
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 920</b>	<b>1 026 294</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>439 421</b>	<b>-10 391</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		777 229	787 620
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 216 650</b>	<b>777 229</b>



## 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**

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 103 068	1 103 068
Hysesintäkter lokaler	246 403	246 325
Deb. fastighetsskatt	29 820	25 260
Nycklar/lås vidarefakturering	0	800
Påminnelseavgift	2 100	1 800
Överlåtelseavgift	4 437	7 791
Andrahandsuthyrning	10 709	0
Öres- och kronutjämning	12	15
Återbetaln. all Framtid	143 600	129 240
Övriga rörelseintäkter	-1	2 452
	<b>1 540 148</b>	<b>1 516 751</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	21 960	21 960
Fastighetsskötsel extradeb	16 286	3 838
Snöröjning/sandning	0	6 938
Städning grundavtal	45 566	41 500
Städning extradebiteringar	2 862	0
Övr. besiktn./kontroller	1 425	0
Serviceavtal	5 479	5 222
Hiss serviceavtal	9 635	12 099
Hyseslokal	14 395	0
Tvättstuga	2 069	4 314
Trapphus	44 050	0
Soprum	0	963
Dörrar och lås	30 509	15 306
VA	0	16 901
Hissar	0	1 580 000
Portar	8 344	4 179
Tak	31 889	27 264
Fasader	0	2 375
Övriga rep/underhåll utvändigt	16 435	0
Gård	2 208	1 440
Vattenskada	138 945	134 728
Övriga rep./underhåll	1 693	0
Elavgifter	65 151	67 257
Varmvatten	71 215	65 110
Vatten	45 286	40 558
Sophämtning	29 652	27 769
Grovsopor	40 327	38 067
Fastighetsförsäkring	32 864	31 503
Självrisker	0	110 626
Kabel-tv	10 644	10 636
Fastighetsskatt	29 820	25 260
Kommunal fastighetsavgift	51 988	50 963
	<b>770 697</b>	<b>2 346 776</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	6 335	8 276
Hemsida	1 128	1 346
Administration, kontorsmaterie	577	2 935
Styrelseomkostnader	0	6 599
Möteskostnader	2 000	2 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 708	56 673
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 289	3 957
Konsultarvoden	0	53 562
Bankkostnader	2 955	2 869
Medlems- och föreningsavgifter	5 290	5 290
Trivselkostnader	2 105	2 215
	<b>83 387</b>	<b>145 722</b>

#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	33 900	0
Sociala avgifter	8 343	0
	<b>42 243</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 238 662	18 238 662
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 238 662</b>	<b>18 238 662</b>
Ingående avskrivningar	-4 058 715	-3 737 908
Årets avskrivningar	-320 806	-320 807
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 379 521</b>	<b>-4 058 715</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 859 141</b>	<b>14 179 947</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 102 000	19 726 000
Taxeringsvärden mark	28 480 000	22 200 000
	<b>48 582 000</b>	<b>41 926 000</b>
Bokfört värde byggnader	13 859 141	14 179 947
Bokfört värde mark	4 009 000	4 009 000
	<b>17 868 141</b>	<b>18 188 947</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 881	86 881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 881</b>	<b>86 881</b>
Ingående avskrivningar	-11 590	-5 795
Årets avskrivningar	-5 795	-5 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 385</b>	<b>-11 590</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 496</b>	<b>75 291</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	11 097	10 670
Förutbetalt serviceavtal	2 804	2 675
Förutbetald kabel-tv	2 726	2 661
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 584	14 427
Förutbetald fastighetsskötsel	3 700	1 830
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 290	5 290
	<b>40 201</b>	<b>37 553</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,83	3 mån	2 785 626	2 785 626
SEB	0,46	3 mån	2 000 000	2 000 000
SEB	0,46	3 mån	2 258 906	2 258 906
SEB	0,67	3 mån	2 700 000	2 700 000
			<b>9 744 532</b>	<b>9 744 532</b>

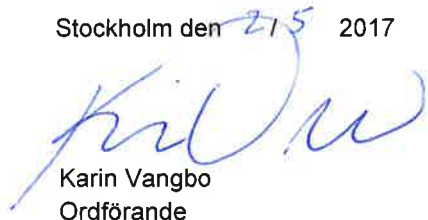
### Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	9 744 532	9 745 000
	<b>9 744 532</b>	<b>9 745 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad el	6 955	9 026
Upplupen kostnad varmvatten	7 372	6 390
Upplupen kostnad grovsopor	3 416	3 005
Upplupen kostnad städning	5 000	5 000
Upplupen räntekostnad	1 858	1 808
	<b>24 601</b>	<b>25 229</b>

Stockholm den 21/5 2017



Karin Vangbo  
Ordförande



Hannibal Ölund Alonso  
Sekreterare



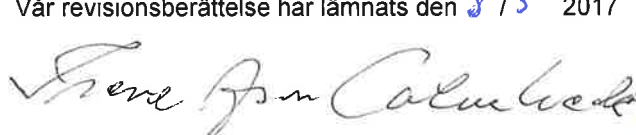
Ann Ljunghorn  
Vice ordförande



Per Jonsson  
Fastighetsansvarig

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2017



Irené Andersson-Calmhede  
Revisor



Anna-Lena Wikström  
Revisor

