

Årsredovisning

för

Brf Pahl nr 10

716419-8017

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Pahl nr 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Arén och Partners.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Färdigställande i början av 2017 av vattenskada i 10B som upptäcktes i augusti 2016.
- Målning ytskikt i soprum och tvättstuga samt fönsterbrädor trapphus.
- Besiktning av tak för att undersöka behov av målning och förbättring av takplåt är gjord.

Planerade händelser under året

Under sensommaren/hösten planeras en målning och förbättring av takplåt på de delar där besiktningen föreslagit åtgärder. Offerter tas in med hjälp av ett detaljerat upphandlingsunderlag. Preliminär kostnad för åtgärderna är ca 1,8 MSEK.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 41 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 66 st och vid årets slut 64 st.

Nya medlemmar under 2017:

Lgh 121	Marie Häger/Rickard Sund
Lgh 132	Tove Eriksen Hillblom /Anton Thorsén
Lgh 333	Martin Länsmans/Fredrik Länsmans
Lgh 352	Hampus Bosten

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	2019-03-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Karin Vangbo	Ordförande
Marie Björklund	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 9 maj 2017.

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

Föreningen har inte haft anställda under året.

Arvoden har utbetalats till styrelsen med 30 000 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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 499 735	1 540 148	1 516 751	1 458 697
Resultat efter fin. poster	331 204	235 464	-1 467 992	30 627
Soliditet (%)	49	48	47	53
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	601
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 369	5 369	5 369	4 814
Elkostnad/kvm totalyta	28	33	34	39
Varmvatten/kvm totalyta	38	36	33	32
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	21	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	652 619	-1 497 874	235 464	9 264 669
Reservering yttre fond			31 500	-31 500		0
Reservering balkongfond			4 920			4 920
Disposition av föregående års resultat:				235 464	-235 464	0
Årets resultat					331 204	331 204
Belopp vid årets utgång	7 500 000	2 374 460	689 039	-1 293 910	331 204	9 600 793

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 262 410
avsättning till fond för yttre underhåll	-31 500
årets vinst	331 204
	-962 706
behandlas så att i ny räkning överföres	-962 706
	-962 706

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 499 734	1 540 149
Summa rörelseintäkter		1 499 734	1 540 149
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-617 820	-770 697
Övriga externa kostnader	3	-112 952	-83 387
Arvoden och personalkostnader	4	-38 364	-42 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 601	-326 601
Summa rörelsekostnader		-1 095 737	-1 222 928
Rörelseresultat		403 997	317 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 796	-82 095
Summa finansiella poster		-72 793	-81 757
Resultat efter finansiella poster		331 204	235 464
Resultat före skatt		331 204	235 464
Årets resultat		331 204	235 464

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 547 336	17 868 142
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	63 701	69 496
Summa materiella anläggningstillgångar		17 611 037	17 937 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		17 612 037	17 938 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		300	0
Övriga fordringar		32 157	34 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 331	40 200
Summa kortfristiga fordringar		77 788	74 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 831 086	1 216 650
Summa kassa och bank		1 831 086	1 216 650
Summa omsättningstillgångar		1 908 874	1 290 931
SUMMA TILLGÅNGAR		19 520 911	19 229 569

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 874 460	9 874 460
Fond för yttre underhåll		659 217	627 717
Övriga fonder		29 822	24 902
Summa bundet eget kapital		10 563 499	10 527 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 293 909	-1 497 873
Årets resultat		331 204	235 464
Summa fritt eget kapital		-962 705	-1 262 409
Summa eget kapital		9 600 794	9 264 670
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		54 039	54 466
Förutbetalda avgifter och hyror		96 478	141 301
Upplupna kostnader	10	25 068	24 600
Summa kortfristiga skulder		175 585	220 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 520 911	19 229 569

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		331 204	235 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		326 601	326 601
Betald skatt		1 924	5 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		659 729	567 364
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-300	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 130	-2 647
Förändring av leverantörsskulder		-427	-147 911
Förändring av kortfristiga skulder		-44 356	17 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten		609 516	434 501
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		4 920	4 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 920	4 920
Årets kassaflöde		614 436	439 421
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 216 650	777 229
Likvida medel vid årets slut		1 831 086	1 216 650

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 103 068	1 103 068
Hysesintäkter lokaler	249 161	246 403
Deb. fastighetsskatt	29 820	29 820
Påminnelseavgift	900	2 100
Överlåtelseavgift	2 235	4 437
Andrahandsuthyrning	3 247	10 709
Öres- och kronutjämning	16	12
Återbetaln. all Framtid	111 290	143 600
Övriga rörelseintäkter	-2	-1
	1 499 735	1 540 148

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	22 200	21 960
Fastighetsskötsel extradeb	0	16 286
Städning grundavtal	46 000	45 566
Städning extradebiteringar	1 875	2 862
Övr. besiktn./kontroller	2 838	1 425
Serviceavtal	5 713	5 479
Hiss serviceavtal	4 701	9 635
Hyseslokal	0	14 395
Tvättstuga	11 728	2 069
Trapphus	1 750	44 050
Soprum	938	0
Dörrar och lås	7 163	30 509
VA	3 313	0
Hissar	3 178	0
Portar	0	8 344
Tak	19 725	31 889
Övriga rep/underhåll utvändigt	0	16 435
Gård	1 453	2 208
Vattenskada	40 598	138 945
Övriga rep./underhåll	56 539	1 693
Elavgifter	56 174	65 151
Varmvatten	75 381	71 215
Vatten	47 609	45 286
Sophämtning	30 349	29 652
Grovsopor	41 783	40 327
Fastighetsförsäkring	42 168	32 864
Kabel-tv	10 909	10 644
Fastighetsskatt	29 820	29 820
Kommunal fastighetsavgift	53 915	51 988
	617 820	770 697

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	6 978	6 335
Hemsida	898	1 128
Administration, kontorsmaterie	1 420	577
Möteskostnader	5 120	2 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	58 336	57 708
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 805	5 289
Bankkostnader	3 103	2 955
Juridisk konsultation	20 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 290	5 290
Trivselkostnader	9 003	2 105
	112 953	83 387

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	30 000	33 900
Sociala avgifter	8 364	8 343
	38 364	42 243

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 238 662	18 238 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 238 662	18 238 662
Ingående avskrivningar	-4 379 521	-4 058 715
Årets avskrivningar	-320 806	-320 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 700 327	-4 379 521
Utgående redovisat värde	13 538 335	13 859 141
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	13 538 335	13 859 141
Bokfört värde mark	4 009 000	4 009 000
	17 547 335	17 868 141

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 881	86 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 881	86 881
Ingående avskrivningar	-17 385	-11 590
Årets avskrivningar	-5 795	-5 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 180	-17 385
Utgående redovisat värde	63 701	69 496

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	15 536	11 097
Förutbetalt serviceavtal	2 909	2 804
Förutbetald kabel-tv	2 772	2 726
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 831	14 584
Förutbetald fastighetskötsel	3 762	3 700
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 290	5 290
Förutbetald hemsida	231	0
	45 331	40 201

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	1,04	3 mån	2 785 626	2 785 626
SEB	0,67	3 mån	2 000 000	2 000 000
SEB	0,67	3 mån	2 258 906	2 258 906
SEB	0,88	3 mån	2 700 000	2 700 000
			9 744 532	9 744 532

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 744 532	9 744 532
	9 744 532	9 744 532


Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	7 783	6 955
Upplupen kostnad varmvatten	6 548	7 372
Upplupen kostnad grovsopor	3 028	3 416
Upplupen kostnad städning	5 000	5 000
Upplupen räntekostnad	2 709	1 858
	25 068	24 601

Stockholm den 23/4 2018



Karin Vangbo
Ordförande



Hannibal Ölund Alonso
Sekreterare



Marie Björklund
Vice ordförande



Per Jonsson
Fastighetsansvarig

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018



Irene Andersson-Calmhede
Revisor



Anna-Lena Wikström
Revisor

