

# Årsredovisning 2019

**BRF PAHL NR 10**  
**716419-8017**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

## 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.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

#### Äkta förening

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

#### Styrelsens sammansättning

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

#### Firmateckning

Styrelsen eller två i förening

#### Revisorer

Anna-Lena Vikström	Revisor
Irene Andersson Calmhede	Revisor

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Hissar	ManKan
Städning	Ymra Städ

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsförvaltning

Under perioden mars till augusti 2019 har föreningen genomfört en renovering av yttertaket på fastigheten. Takplåten mot gården har bytts ut och hela taket har målats om. Takplåten mot gatan hade bytts vid ett tidigare tillfälle och bedömdes vara i gott skick. I samband med rivningen av takplåten mot gården framkom att de 13 skorstenar, som finns på taket mot gården, var i mycket dåligt skick. Dessa skorstenar är ej i bruk, men styrelsen beslutade att renovera dem då en rivning av skorstenarna krävt bygglov. Renoveringen av skorstenarna innebar en tillkommande kostnad och förlängde slutförandet av takarbetet med cirka en månad. Entreprenaden har utförts av NP-Gruppen. Som konsult har styrelsen anlitat Solenstråle Plåtkonsult.

Under april har firma Hagalunds Elservice AB bytt ut och installerat nya elradiatorer i butikslokalen i hörnan Borgmästargatan–Åsögatan (Försökringskonsulterna Södermalm AB/Länsförsäkringar).

Hösten 2018 upptäcktes omfattande vattenskador i uppgång Borgmästargatan 10 B som berört flera lägenhetsinnehavare. I oktober 2018 upptäcktes en vattenskada orsakad av en läcka i ett kök på våning 2. I december 2018 upptäcktes ytterligare en vattenskada orsakad av en läckande avloppsstam mellan våning 4 och 3. Arbetet med rivning, avfuktning och återställning har genomförts av entreprenören BNB (Bröderna Näslund Byggare AB) och avslutades under första kvartalet 2019.

Med anledning av dessa och tidigare vattenskador har styrelsen anlitat VVS-konsulten Jan Eriksson, från förvaltningsbolaget Nabo, för att göra en översyn av vattenledningar och avloppsstammar och föreslå eventuella åtgärder för att förhindra och förebygga ytterligare vattenskador. Jan Eriksson presenterade förutsättningarna för denna översyn och svarade på medlemmarnas frågor vid föreningens årsmöte den 24 april 2019. I en första etapp undersöktes avloppsstammar från kök och badrum i samtliga lägenheter i porten Borgmästargatan 10 B, vilket skedde den 3–5 december 2019. Dokumentationen kommer att utgöra underlag för eventuella vidare åtgärder.

Knappsatser för portkod har bytts i alla tre portar mot gatan. Arbetet utfördes under november 2019 av låssmed från BB Gruppen/Bysmeden Västberga.

Den obligatoriska ventilationskontroll (OVK), som var planerad att genomföras under 2018 eller 2019, har skjutits fram till år 2020 på grund av de omfattande arbeten som pågått i fastigheten vad gäller renoveringen av yttertaket, åtgärder av vattenskador och inspektion av avloppsstammar.

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

## Övrigt

Föreningens ekonomiska förvaltare, Rådrum, och föreningens tekniska förvaltare, Valvet, har under året gått samman och bildat det nya förvaltningsbolaget Nabo Group AB. Det har bland annat inneburit nya bankrutiner och nytt bankkontonummer för inbetalning av månadsavgifter.

Fem nyhetsbrev till medlemmarna har under året sänds ut via e-post; den 23 januari 2019, den 7 april 2019, den 24 maj 2019, den 30 september 2019 och den 20 december 2019.

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 41 medlemslägenheter varav 1 har överlåtits under året.

Ny medlem under 2019:

Lgh 101 Peter Gunnarsson

### I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 405	1 535	1 500	1 540
Resultat efter fin. poster	-1 469	66	331	235
Soliditet, %	37	49	49	48
Årsavgift/kvm boyta	608	608	608	608
Lån/kvm boyta	5 920	5 369	5 369	5 369

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	7 500	-	-	7 500
Upplåtelseavgifter	2 374	-	-	2 374
Fond, yttre underhåll	691	-	-	691
Balanserat resultat	-959	66	5	-888
Årets resultat	66	-66	-1 469	-1 469
<b>Eget kapital</b>	<b>9 672</b>	<b>0</b>	<b>-1 463</b>	<b>8 209</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-888
Årets resultat	<u>-1 469</u>
Totalt	<u>-2 357</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Att från yttre fond i anspråk ta	-691
Balanseras i ny räkning	<u>-1 697</u>
	<u>-2 357</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 405	1 402
Rörelseintäkter		133	133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 538</b>	<b>1 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 404	-886
Övriga externa kostnader	8	-130	-143
Personalkostnader	9	-36	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327	-327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 897</b>	<b>-1 392</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 359</b>	<b>143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110	-77
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110</b>	<b>-77</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 469</b>	<b>66</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 469</b>	<b>66</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	18 681	17 227
Maskiner och inventarier	12	52	58
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 733</b>	<b>17 284</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 734</b>	<b>17 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	0
Övriga fordringar	14	6	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55	51
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69</b>	<b>83</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		439	2 343
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>439</b>	<b>2 343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>508</b>	<b>2 426</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 242</b>	<b>19 711</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 874	9 874
Uppskrivningsfond		40	35
Fond för yttre underhåll		691	691
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 605</b>	<b>10 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-928	-994
Årets resultat		-1 469	66
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 397</b>	<b>-928</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 209</b>	<b>9 672</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 745	9 745
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 745</b>	<b>9 745</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		118	214
Skatteskulder		-16	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	186	80
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>289</b>	<b>295</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 242</b>	<b>19 711</b>



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 343</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 469
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	327
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 142</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 134</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-1 775
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-1 775</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	5
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 005</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 904</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>439</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Pahl Nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2019 bokas avsättningen till yttre fond efter stämmans beslut.

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **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	2-10 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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.

#### **Fastighetsavgift**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, 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.

#### **Fastighetslån**

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter, lokaler	289	283
Årsavgifter, bostäder	1 103	1 103
Övriga intäkter	146	149
<b>Summa</b>	<b>1 538</b>	<b>1 535</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	16	7
Fastighetsskötsel	23	31
Städning	45	47
Övrigt	7	0
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>85</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås	74	43
El	33	65
Gård och mark	16	9
Hissar	39	56
Hyseslokaler	16	64
Reparationer	12	6
Trapphus	0	4
Tvättstuga	12	3
Vatten och avlopp	13	51
Vattenskada	166	104
Ventilation	27	0
<b>Summa</b>	<b>409</b>	<b>406</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Takrenovering 2019	1 395	0
Stamkontroll 2019	71	0
<b>Summa</b>	<b>1 466</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	63	59
Sophämtning	74	75
Varmvatten	73	65
Vatten	59	50
<b>Summa</b>	<b>269</b>	<b>249</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	66	50
Fastighetsskatt	94	85
Kabel-TV	11	11
<b>Summa</b>	<b>171</b>	<b>145</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2	7
Kameral förvaltning	60	59
Konsultkostnader	17	53
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	50	23
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>143</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	7	7
Styrelsearvoden	29	29
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110	77
<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>77</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22 248	22 248
Årets inköp	1 775	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>24 023</u>	<u>22 248</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 021	-4 700
Årets avskrivning	-321	-321
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 342</u>	<u>-5 021</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>18 681</b>	<b>17 227</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 009</i>	<i>4 009</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 212	20 102
Taxeringsvärde mark	41 320	28 480
<b>Summa</b>	<b>64 532</b>	<b>48 582</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>87</u>	<u>87</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>87</u>	<u>87</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-29	-23
Avskrivningar	-6	-6
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-35</u>	<u>-29</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>52</b>	<b>58</b>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	0	31
Skattekonto	6	0
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>31</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel	2	0
Försäkringspremier	24	17
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	3	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>51</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-03-28	1,18 %	2 000	2 000
SEB	2020-09-28	0,85 %	2 786	2 786
SEB	2020-09-28	0,85 %	2 700	2 700
SEB	2020-03-28	1,18 %	2 259	2 259
SEB	2021-08-28	0,84 %	1 000	0
<b>Summa</b>			<b>10 745</b>	<b>9 744</b>

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	135	37
Städning	18	0
Utgiftsräntor	4	4
Varmvatten	6	0
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	40
<b>Summa</b>	<b>186</b>	<b>80</b>

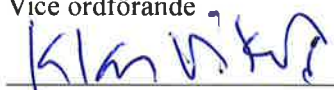
Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 745	9 745
<b>Summa</b>	<b>10 745</b>	<b>9 745</b>

## Underskrifter


Stockholm, 2020 - 04 - 01  
Ort och datum

  
Anton Thorsén  
Vice ordförande


  
Karin Vangbo  
Ordförande

  
Klas Viklund  
Sekreterare

  
Marie Björklund  
Ledamot

  
Per Jonsson  
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 02

  
Anna-Lena Vikström  
Revisor

  
Irene Andersson Calmhede  
Revisor





## Revisionsberättelse för brf Pahl 10

Undertecknade, har granskat brf Pahl10:s räkenskaper och förvaltning för tiden 1 januari 2019 t o m 31 december 2019.

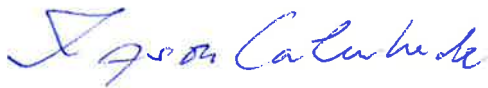
Vi har tagit del av föreningens räkenskaper och de protokoll som förts vid styrelsemöten. Beträffande föreningens ekonomiska ställning samt dess intäkter och kostnader under gångna verksamhetsåret, hänvisar vi till balans- och resultaträkningar vilkens överensstämmelse med räkenskaperna vi intygar.

Vid revisionen har det inte framkommit någon anledning till anmärkning, vi hemställer därför till stämman att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

<sup>20</sup>  
Stockholm 2019-04-01



Anna-Lena Wikström



Iréne A-son Calmhede

