

Årsredovisning 2020

BRF PAHL NR 10

716419-8017



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PAHL NR 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Noter | 12 |

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



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 kommer 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.
- 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.

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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pahl 10 på adressen Åsögatan 172 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1884 och har värdeår 1970. Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 1 815 kvm och 2 lokaler om 160 kvm. Tomtytan är 865 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|-----------------|--------------------|
| Karin Vangbo | Ordförande |
| Anton Thorsén | Vice ordförande |
| Klas Viklund | Sekreterare |
| Martin Länsmans | Fastighetsansvarig |
| Adam Follin | Suppleant |
| Per Jonsson | Suppleant |

VALBEREDNING

Erik Forsting och Eva Ottosson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening

REVISORER

| | |
|--------------------------|---------|
| Anna-Lena Vikström | Revisor |
| Irene Andersson Calmhede | Revisor |

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|-----------------------|------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Teknisk förvaltning | Nabo |

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FASTIGHETSFÖRVALTNING

En undersökning initierades 2019 med filmning av stammar i Borgmästargatan 10B där flera vattenskador inträffat. Styrelsen har under 2020 beslutat att gå vidare med frågan om översyn av avloppsstammar också i Borgmästargatan 10 A och Åsögatan 172 och ta in offerter från olika entreprenörer som kan föreslå lämpliga lösningar. Förhoppningen är att föreningen ska kunna rengöra och tätta befintliga stammar, så kallad relining. Upphandlingen av detta arbete har försenats på grund av att flera leverantörer inte svarat eller lämnat allt för höga anbud.

Utöver detta har ett antal mindre reparationer och underhållsarbeten samt klottersanering genomförts löpande av föreningens tekniska förvaltare och av enskilda medlemmar. Ett viktigt arbete var till exempel renovering av de fönster mot gården som finns i gången utanför lägenheterna på plan 5.

ENERGIDEKLARATION

En uppdatering av den obligatoriska Energideklarationerna har tagits fram under hösten 2020. Arbetet har utförts av Termisk Analys i Fagersta och resultatet har inrapporterats till Boverket och finns anslaget på porttavlorna

OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL

Den återkommande obligatoriska kontrollen av ventilationen (OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll) genomfördes den 3 december 2020 av föreningens förvaltningsbolag Nabo. Flera mindre anmärkningar gjordes och en uppföljande inspektion kommer att ske innan maj 2021.

FIBERNÄTET

Styrelsen har under 2020 undersökt möjligheterna att ingå i fiberlösningen Open Universe och hur villkoren för hur ett sådant deltagande kan se ut. Open Universe är en fiberlösning för bredband som för ett antal år sedan installerades intill ytterdörren i respektive lägenhet av dåvarande Bredbandsbolaget. Nu ägs installationen av Telenor och när deras licens för installationen upphör så erbjuder de en modell där varje lägenhetsinnehavare kan skräddarsy sin egen lösning med valfri operatör. Open Universe behöver inte göra någon ny installation i lägenheterna, utan det räcker med att byta switchen i källaren. Avtalet med Telenor om Open Universe tecknades i mitten av januari 2021 och innebär inga kostnader för föreningen. Open Universe kommer att formulera en förnyad och uppdaterad information till medlemmarna i samband med att switchen ställs om under våren.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Fastighetsförvaltningsavtalet med Nabo har justerats så att rondering nu görs varannan vecka och inte som tidigare en gång per kvartal. I detta avtal ingår också samarbete som innebär att föreningen får kontinuerlig hjälp att uppdatera fastighetens underhållsplan.

Föreningens fastighetsförsäkring har under 2020 förlängts hos försäkringsbolaget Folksam genom ett erbjudande via intresseorganisationen Bostadsrätterna, där föreningen är medlem.

GÅRDSSTÄDNING

En gemensam kväll med gårdsstädning och korvgrillning ägde rum den 26 maj 2020.

NYHETSBRÄV

Sju nyhetsbrev till medlemmarna har under året sänds ut via e-post; den 22 januari 2020, den 13 maj 2020, den 24 juni 2020, den 13 september 2020, den 30 oktober 2020, den 15 november 2020 och den 21 november 2020.

NYA MEDLEMMAR

Fastigheten består av 41 medlemslägenheter varav 1 har överlåtits under året. Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st.

Ny medlem under 2020:

Lgh 251 Jonas Fredriksson

I LOKALERNA BEDRIVS FÖLJANDE VERKSAMHETER:

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

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 422 | 1 405 | 1 535 | 1 500 |
| Resultat efter fin. poster | 145 | -1 469 | 66 | 331 |
| Soliditet, % | 43 | 37 | 49 | 49 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 608 | 608 | 608 | 608 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 5 920 | 5 920 | 5 369 | 5 369 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|-----------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser | 7 500 | - | - | 7 500 |
| Upplåtelseavgifter | 2 374 | - | - | 2 374 |
| Fond, yttre underhåll | 691 | - | -659 | 32 |
| Balkongfond | 40 | - | 5 | 45 |
| Balanserat resultat | -928 | -1 469 | 659 | -1 737 |
| Årets resultat | -1 469 | 1 469 | 145 | 145 |
| Eget kapital | 8 209 | 0 | 150 | 8 359 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -1 692 |
| Årets resultat | 145 |
| Totalt | -1 547 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 32 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -7 |
| Balanseras i ny räkning | -1 572 |
| | -1 547 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 422 | 1 405 |
| Rörelseintäkter | | 151 | 691 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 573 | 2 096 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -682 | -2 962 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -110 | -130 |
| Personalkostnader | 9 | -35 | -36 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -503 | -327 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 331 | -3 455 |
| RÖRELSERESULTAT | | 242 | -1 359 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -97 | -110 |
| Summa finansiella poster | | -97 | -110 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 145 | -1 469 |
| ÅRETS RESULTAT | | 145 | -1 469 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 18 183 | 18 681 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 46 | 52 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 230 | 18 733 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 1 | 1 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 18 231 | 18 734 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 3 | 7 |
| Övriga fordringar | 14 | 6 | 6 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 57 | 55 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 67 | 69 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 036 | 439 |
| Summa kassa och bank | | 1 036 | 439 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 103 | 508 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 333 | 19 242 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 874 | 9 874 |
| Fond för yttre underhåll | | 32 | 691 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 906 | 10 565 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 692 | -888 |
| Årets resultat | | 145 | -1 469 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 547 | -2 357 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 8 359 | 8 209 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 9 745 | 10 745 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 745 | 10 745 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 1 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 68 | 118 |
| Skatteskulder | | -14 | -16 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 175 | 186 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 230 | 289 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 333 | 19 242 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pahl Nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 308 | 289 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 103 | 1 103 |
| Övriga intäkter | 162 | 704 |
| Summa | 1 573 | 2 096 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Besiktning och service | 44 | 16 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 23 |
| Städning | 45 | 45 |
| Trädgårdsarbete | 2 | 0 |
| Övrigt | 0 | 7 |
| Summa | 91 | 90 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------------|------------|
| Dörrar och lås/porttele | 22 | 74 |
| El | 0 | 33 |
| Fönster | 68 | 0 |
| Försäkringsskador | 0 | 725 |
| Gård/markytor | 0 | 16 |
| Hissar | 11 | 39 |
| Hyseslokaler | 0 | 16 |
| Reparationer | 0 | 12 |
| Soprum | 4 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 1 | 0 |
| Tvättstuga | 4 | 12 |
| VA | 0 | 13 |
| Ventilation | 0 | 27 |
| Summa | 110 | 967 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020 | 2019 |
|----------------------------|----------|--------------|
| Stamkontroll 2019 | 7 | 71 |
| Takreovering 2019 | 0 | 1 395 |
| Summa | 7 | 1 466 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 68 | 63 |
| Sophämtning | 82 | 74 |
| Varmvatten | 53 | 73 |
| Vatten | 55 | 59 |
| Summa | 260 | 269 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 78 | 66 |
| Fastighetsskatt | 96 | 94 |
| Kabel-TV | 12 | 11 |
| Övrigt | 29 | 0 |
| Summa | 215 | 171 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial | 2 | 2 |
| Kameral förvaltning | 57 | 60 |
| Konsultkostnader | 26 | 17 |
| Revisionsarvoden | 2 | 2 |
| Övriga förvaltningskostnader | 24 | 50 |
| Summa | 110 | 130 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Sociala avgifter | 7 | 7 |
| Styrelsearvoden | 29 | 29 |
| Summa | 35 | 36 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|-----------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 97 | 110 |
| Summa | 97 | 110 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 24 023 | 22 248 |
| Årets inköp | 0 | 1 775 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 24 023 | 24 023 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -5 342 | -5 021 |
| Årets avskrivning | -497 | -321 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 839 | -5 342 |
| Utgående restvärde enligt plan | 18 183 | 18 681 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>4 009</i> | <i>4 009</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 23 212 | 23 212 |
| Taxeringsvärde mark | 41 320 | 41 320 |
| Summa | 64 532 | 64 532 |
| | | |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 87 | 87 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 87 | 87 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -35 | -29 |
| Avskrivningar | -6 | -6 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -41 | -35 |
| Utgående restvärde enligt plan | 46 | 52 |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Insats Branschorganisation | 1 | 1 |
| Summa | 1 | 1 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 6 | 6 |
| Summa | 6 | 6 |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Fastighetsskötsel | 0 | 2 |
| Försäkringspremier | 27 | 24 |
| Förvaltning | 15 | 14 |
| Kabel-TV | 3 | 3 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 12 |
| Summa | 57 | 55 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|------------|---------------|---------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| SEB | 2022-05-28 | 0,57 % | 2 000 | 2 000 |
| SEB | 2022-09-28 | 0,66 % | 2 786 | 2 786 |
| SEB | 2022-09-28 | 0,66 % | 2 700 | 2 700 |
| SEB | 2022-05-28 | 0,57 % | 2 259 | 2 259 |
| SEB | 2021-08-28 | 0,72 % | 1 000 | 1 000 |
| Summa | | | 10 745 | 10 745 |
| Varav kortfristig del | | | 1 000 | 0 |

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| El | 7 | 6 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 141 | 135 |
| Städning | 0 | 18 |
| Uppvärmning | 6 | 6 |
| Utgiftsräntor | 3 | 4 |
| Vatten | 9 | 9 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 8 |
| Summa | 175 | 186 |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 10 745 | 10 745 |
| Summa | 10 745 | 10 745 |

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 09

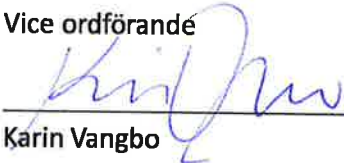
Ort och datum



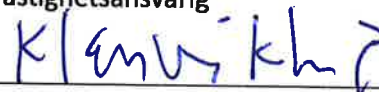
Anton Thorsén
Vice ordförande



Martin Länsmans
Fastighetsansvarig



Karin Vangbo
Ordförande



Klas Viklund
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 25



Anna-Lena Vikström
Revisor



Irene Andersson Calmhede
Revisor