

# Årsredovisning 2021

BRF PAHL NR 10

716419-8017



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PAHL NR 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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 kommit 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 Folksam via Söderberg & Partners.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karin Vangbo	Ordförande
Anna-Lena Vikström	Vice ordförande
Klas Viklund	Sekreterare
Martin Länsmans	Fastighetsansvarig
Anton Thorsén	Ledamot
Adam Follin	Suppleant
Per Jonsson	Suppleant

**VÄLBEREDNING** styrelsen eller två i förening

## **FIRMATECKNING**

### **REVISORER**

Oskar Persson                      Revisor  
Irene Andersson Calmhede      Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning      Nabo  
Teknisk förvaltning        Nabo

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### Stamreovering

Styrelsen har arbetat med en översyn av fastighetens avloppsstammar.

Under hösten 2020 träffade föreningen avtal med entreprenören Tubus System AB om en så kallad relining, vilket innebär rengöring och tätning av befintliga avloppsstammar. Under våren 2021 genomfördes arbetet på Borgmästargatan 10 B och under hösten 2021 på Borgmästargatan 10 A samt på Åsögatan 172.

Ett stort tillkommande arbete var bland annat ett byte av rördragningar i källaren under Borgmästargatan 10 A och Åsögatan 172, som var mer komplicerat än någon kunnat förutse.

Hela entreprenaden avslutades i månadskiftet oktober-november 2021.

## **KOMPOST AV MATAVFALL**

Föreningen har i maj 2021 inrättat ett system för kompost av matavfall. Hämtningen sköts av Stockholm Vatten och Avfall som tillhandahållit ett särskilt kärl för detta samt papperspåsar till alla lägenhetsinnehavare att lägga sin kompost i.

## **UPPDATERAD ENERGIDEKLARATION**

Energideklarationen är ett obligatoriskt dokument med uppgifter om hur mycket energi som går åt i ett hus när det används (Lag 2006:985 om energideklaration för byggnader). Energideklarationen är bland annat till för att den som ska köpa en bostad ska kunna jämföra olika hus med varandra.

Föreningen har i augusti 2021 låtit ta fram en uppdaterad energideklaration. Arbetet har utförts av Termisk Analys. Energideklarationen har rapporterats till Boverket. Energideklarationen är giltig i tio år



## **OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL**

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska göras regelbundet i de flesta byggnader, enligt "Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem och certifiering av sakkunniga" (BFS 2011:16). Syftet med OVK är att kontrollera att ventilationssystemen fungerar väl. För Brf Pahl 10 ska OVK göras vart sjätte år.

En OVK i fastigheten genomfördes den 3 december 2020 av föreningens förvaltningsbolag Nabo Group AB. Flera mindre anmärkningar gjordes.

Föreningen har under våren 2021 anlitat entreprenören Ventassistans för att rätta till de brister som påtalats. För vissa enkla åtgärder anlätades underentreprenören Haninge Sotning & Ventilation som även svarade för rensning och rengöring av ventilationsgångar.

Hela arbetet med OVK, inklusive åtgärder och injusteringar, avslutades med en ombesiktning som genomfördes den 31 maj 2021. Ombesiktningsprotokollet har sänts till Stockholms stad.

## **FIBER VIA OPEN UNIVERSE**

År 2015 accepterade föreningen ett erbjudande från Bredbandsbolaget om att installera ett fibernätverk i fastigheten. En dosa för detta fibernät sitter i hallen. År 2018 övertogs verksamheten av Telenor. Efter att licensen för denna fiberinstallation löpt ut, efter fem år, har varje medlem i förening möjlighet att, via Open Universe (ägt av Telenor), teckna avtal med valfri fiberoperatör.

Den 27 april 2021 trädde avtalet med Open Universe i kraft då, vid sidan av Telenor, ytterligare 38 operatörer släpptes in i föreningens fibernätverk.

Utöver detta har ett antal mindre reparationer och underhållsarbeten samt klottersanering genomförts löpande av föreningens tekniska förvaltare och av enskilda medlemmar. Under året har återkommande problem med hissar och portlås åtgärdats.

## **TUNNELBANEBYGGET**

Styrelsen har under året följt arbetet med tunnelbanebygget i Stigbergsparken och deltagit i flera informationsmöten. En fråga för många medlemmar har varit störande ljud från sprängningar och en osäkerhet kring ifall det kommer att uppstå skador på fastigheten.

De ansvariga för tunnelbanebygget har under 2021 inspekterat fastigheter runt det område där sprängningar sker. KMP Konsult har besökt fastigheten den 17 februari 2021 för att besiktiga fastigheten. En uppföljande inspektion ska göras när arbetet är klart.

## **GÅRDSSTÄDNING**

En gemensam kväll med gårdsstädning och korvgrillning ägde rum den 19 maj 2021.

## **NYHETSREVY**

Nyhetsrevy till medlemmarna har under året sänds ut via e-post vid 14 tillfällen.

## **NYA MEDLEMMAR**

Fastigheten består av 41 medlemslägenheter varav 7 har överlåtits under året.

Nya medlemmar under 2021:

Lgh 324 Helena Larsson Haug

Lgh 311 Wilhelm Utterström

Lgh 322 Rebecca Janby

Lgh 331 Fredrik och Lisa Karlsson

Lgh 232 Niclas Carlsson och Sofia Nylén

Lgh 132 Keith Fransson

Lgh 121 Elisabet och Mattias Baggström

#### I LOKALERNA BEDRIVS FÖLJANDE VERKSAMHETER:

Verksamhet	Yta	Löptid
Försäkringskonsulterna Södermalm	100 kvm	2024-09-30
Uniformskonsulten	60 kvm	2022-03-31

#### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 465	1 422	1 405	1 535
Resultat efter fin. poster	-3 417	145	-1 469	66
Soliditet, %	27	43	37	49
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 283	5 920	5 920	5 369

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	7 500	-	-	7 500
Upplåtelseavgifter	2 374	-	-	2 374
Fond, yttre underhåll	32	-	25	56
Balkongfond	45	-	5	50
Balanserat resultat	-1 737	145	-25	-1 617
Årets resultat	145	-145	-3 438	-3 438
<b>Eget kapital</b>	<b>8 359</b>	<b>0</b>	<b>-3 433</b>	<b>4 926</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 567
Årets resultat	-3 438
<b>Totalt</b>	<b>-5 004</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Att från yttre fond i anspråk ta	-56
Balanseras i ny räkning	-4 980
	<b>-5 004</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 465	1 422
Rörelseintäkter		23	151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 488</b>	<b>1 573</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 183	-682
Övriga externa kostnader	8	-156	-110
Personalkostnader	9	-38	-35
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470	-503
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 848</b>	<b>-1 331</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 360</b>	<b>242</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-77	-97
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77</b>	<b>-97</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 438</b>	<b>145</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 438</b>	<b>145</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 874	9 874
Fond för yttre underhåll		56	32
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 931</b>	<b>9 906</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 567	-1 692
Årets resultat		-3 438	145
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 004</b>	<b>-1 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 926</b>	<b>8 359</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	9 745
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 745</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 220	1 000
Leverantörsskulder		61	68
Skatteskulder		0	-14
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	209	175
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 488</b>	<b>1 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 414</b>	<b>19 333</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	301	308
Årsavgifter, bostäder	1 158	1 103
Övriga intäkter	28	162
<b>Summa</b>	<b>1 488</b>	<b>1 573</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Arvode teknisk förvaltning	2	29
Besiktning och service	33	44
Fastighetsskötsel	35	0
Klottersanering	7	0
Städning	47	45
Trädgårdsarbete	8	2
Övrigt	9	0
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>120</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	11	22
El	7	0
Fönster	0	68
Hissar	23	11
Reparationer	62	0
Soprum/miljöanläggning	0	4
Trapphus/port/entr	0	1
Tvättstuga	10	4
VA	51	0
Ventilation	79	0
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>110</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Relining 10B 2021	3 310	0
Stamkontroll 2019	0	7
<b>Summa</b>	<b>3 310</b>	<b>7</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	90	68
Sophämtning	97	82
Uppvärmning	54	53
Varmvatten	59	55
<b>Summa</b>	<b>300</b>	<b>260</b>



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	82	78
Fastighetsskatt	97	96
Kabel-TV	12	12
<b>Summa</b>	<b>191</b>	<b>185</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	4	2
Kameral förvaltning	57	57
Konsultkostnader	0	26
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	93	24
<b>Summa</b>	<b>156</b>	<b>110</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	9	7
Styrelsearvoden	30	29
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>35</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77	97
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>97</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 023	24 023
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>24 023</b>	<b>24 023</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 839	-5 342
Årets avskrivning	-464	-497
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-6 303</b>	<b>-5 839</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>17 720</b>	<b>18 183</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 009</i>	<i>4 009</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 212	23 212
Taxeringsvärde mark	41 320	41 320
<b>Summa</b>	<b>64 532</b>	<b>64 532</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87	87
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>87</b>	<b>87</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-41	-35
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-46</b>	<b>-41</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>41</b>	<b>46</b>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	12	0
Skattekonto	6	6
<b>Summa</b>	<b>19</b>	<b>6</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	8	0
Försäkringspremier	28	27
Förvaltning	17	15
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>57</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2022-05-28	0,56 %	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	0,56 %	2 259	2 259
SEB	2022-09-28	0,50 %	1 000	1 000
SEB	2022-07-28	0,51 %	2 475	
<b>Summa</b>			<b>13 220</b>	<b>10 745</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>13 220</i>	

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
EI	13	7
Förutbetalda avgifter/hyror	144	141
Uppvärmning	6	6
Utgiftsräntor	4	3
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	9
<b>Summa</b>	<b>188</b>	<b>175</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 245	10 745
<b>Summa</b>	<b>13 245</b>	<b>10 745</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2022 - 03 - 27


Ort och datum

  
Anton Thorsén  
Ledamot

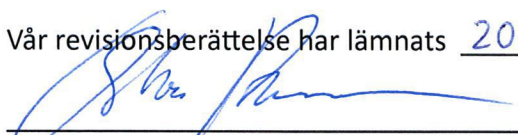
  
Martin Länsmans  
Fastighetsansvarig


  
Karin Vangbo  
Ordförande

  
Klas Viklund  
Sekreterare

  
Anna-Lena Vikström  
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 28

  
Oskar Persson  
Revisor

  
Irene Andersson Calmhede  
Revisor

## Revisionsberättelse för Brf Pahl 10

Undertecknade, har granskat Brf Pahl10:s räkenskaper och förvaltning för tiden 1 januari 2021 t o m 31 december 2021.

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.

Stockholm 2022-03-28



Iréne Andersson Calmhede



Oskar Persson