

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
Eget kapital	9 672	0	-1 463	8 209

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 405	1 402
Rörelseintäkter		133	133
Summa rörelseintäkter		1 538	1 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 404	-886
Övriga externa kostnader	8	-130	-143
Personalkostnader	9	-36	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327	-327
Summa rörelsekostnader		-2 897	-1 392
Rörelseresultat		-1 359	143
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110	-77
Summa finansiella poster		-110	-77
Resultat efter finansiella poster		-1 469	66
Årets resultat		-1 469	66

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

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.

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

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

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
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
Summa	409	406

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Takrenovering 2019	1 395	0
Stamkontroll 2019	71	0
Summa	1 466	0

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

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

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

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	7	7
Styrelsearvoden	29	29
Summa	36	36

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

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

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

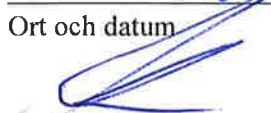
Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-03-28	1,18 %	2 000	2 000
SEB	2020-09-28	0,85 %	2 786	2 786
SEB	2020-09-28	0,85 %	2 700	2 700
SEB	2020-03-28	1,18 %	2 259	2 259
SEB	2021-08-28	0,84 %	1 000	0
Summa			10 745	9 744

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa	186	80

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

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 01
Ort och datum


Anton Thorsén
Vice ordförande


Klas Viklund
Sekreterare


Per Jonsson
Fastighetsansvarig


Karin Vangbo
Ordförande


Marie Björklund
Ledamot

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.

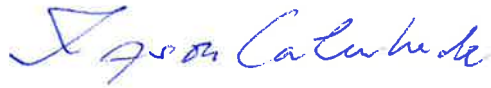
Vi har tagit del av föreningens räkenskaper och de protokoll som förts vid styrelsemöten. Beträffande föreningens ekonomiska ställning samt dess intäkter och kostnader under gångna verksamhetsåret, hänvisar vi till balans- och resultaträkningar vilkens överensstämmelse med räkenskaperna vi intygar.

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

²⁰
Stockholm 2019-04-01



Anna-Lena Wikström



Iréne A-son Calmhede

