

Årsredovisning 2024

Brf Pelikan 10

769603-6495



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pelikan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 10	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 666 kvm och 5 lokaler om 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 2937 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Maria Elisabeth Odvik	Ordförande
Christopher Johansson Krokstedt	Kassör
Helena Margareta Laux	Styrelseledamot
Karin Alice Kristina Lundström	Styrelseledamot
Lars Andersson	Styrelseledamot
Torsten Allqvist	Styrelseledamot
Jacob Berzelius	Suppleant
Dan Olsson	Suppleant

Valberedning

Sven Haraldsson
Kristina Andersson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsen

Revisorer

Tobias Berglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Förebyggande åtgärder på terrasser till vindslägenheter samt byte av givare för el-slingor i stuprör. Åtgärdsarbete avseende ventilation har genomförts i form av förbättring av friskluftstillförsel på Bondegatan.
- 2023** ● Relining av spillvattenledning som löper under gården mellan fastigheterna.
- 2022** ● Översyn och reparation av värmekablar, tak & stuprör.
- 2021** ● Kärll för matavfallssortering införskaffade.
- 2020** ● Arbete för reducerad ljudnivå från föreningens bergvärmeanläggning
- 2019** ● Underhållsmålning av fastighetens fönster. Byte av kompressor i bergvärmeanläggning.
- 2018** ● Installation av fibernät för bredband i fastigheten. Föreningsförråd i källaren har kompletterats med galler och lås. Kartering av fastigheten i syfte att hitta åtgärder för bättre ventilation.
- 2017** ● OVK funktionskontroll av ventilation i fastigheten.
- 2015** ● Varmluftsggregat installerat i trapphusen med syfte att förbättra fastighetens ventilation. Radonmätning utfördes och resulterade i värden som långt underskrider rekommenderade gränsvärden.
- 2014** ● Bergvärmeanläggning är installerad och driftsatt från och med september 2014. Skalskyddförstärkning genomförd med nya ytterlås och nycklar. Automatisk dörröppnare är installerad mot gården från Bondeg
- 2013** ● Plåt och elarbeten på tak utförda. Brandluckor åtgärdade till avsedd funktion. Maskiner i tvättstugan har reparerats.
- 2012** ● Råttstopp installerat i byggnadens in- och utgående rörstammar. Terrass anlagd på taket till passagen mellan husen på gården.
- 2011** ● Renovering av husfasad samt byte av samtliga fönster i fastigheten. Installation av värmekablar i stuprör.
- 2010** ● Ventilationsanläggning i lokal 202 på Katarina Bangata installerades. Installation för fastighetsnät avseende telefoni, TV och internet utfördes.

- 2009** ● Nya entredörrar till lokalerna på Katarina Bangata monterades. Fönster och portar i trapphus har tätats. Brandluckor i trapphus installerades.
- 2008** ● Fyra nya lägenheter på vindarna färdiga för inflyttning av nya medlemmar. Trapphusrenovering med hissinstallation färdigställdes. Plåttaken omlagda. Nya ytterdörrar monterade. Nya elledningar dragna i
- 2007** ● Nya lägenhetsdörrar monterades, lägenheter på vindarna började byggas och Installation av hissar påbörjades. En omfattande trapphusrenovering påbörjades. Omläggning av plåttak påbörjades.
- 2006** ● Balkonger och nya källarförråd byggdes.
- 2003** ● Ny innergård anlades.
- 2001-2002** ● Byte av vatten- och avloppsstammar. Installation av fjärrvärme och uppgradering av ventilation.
- 1975** ● Nya elstigare, nya entredörrar och fönster.

Planerade underhåll

- 2025** ● Ventilationsförbättringar i fastigheten

Avtal med leverantörer

Bredband	Obenetwork
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fastighetsjour	Securitas
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	St Eriks Hiss
Service bergvärmeanläggning	Indoor Energy Living AB
Sorterade sopor	Suez Recycling
Teknisk förvaltning	MH Fastighetsservice AB
TV och bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots ett år med fortsatt inflation och något högre räntor än historiskt står sig föreningen fortsatt stark tack vare en låg belåningsgrad och god likviditet.

I augusti genomfördes en hyreshöjning på 15% för samtliga privatbostäder för att hamna i balans med den allmänna prisutvecklingen.

Butikslokalernas hyra är indexreglerade och är därför ur föreningens synpunkt inte så känsliga för inflationen. Föreningen välkomnade en ny butiksägare som hyresgäst under Q1 2024.

Föreningen följer löpande kostnadsutvecklingen och arbetar enligt upprättad underhållsplan för att stå väl rustade inför kommande investeringsbehov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-09-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året ske 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 252 219	2 360 702	2 320 048	2 213 810
Resultat efter fin. poster	-879 779	-537 345	-672 407	-556 340
Soliditet (%)	82	83	83	77
Yttre fond	2 986 069	2 592 556	2 199 043	1 914 832
Taxeringsvärde	131 171 000	131 171 000	131 171 000	94 737 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	507	484	483	482
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,0	53,1	55,5	57,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 941	2 941	2 941	4 576
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 669	2 669	2 668	4 152
Sparande per kvm totalyta, kr	137	173	127	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	105	155	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	35	33	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	44	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	184	223	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,42	1,55	0,61
Räntekänslighet (%)	5,80	6,08	6,09	9,50

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens ambition är att kostnader och intäkter ska balansera över tid. Exklusive avskrivningar genererar föreningen ett positivt kassaflöde vilket tillsammans med en god nivå på kassan gör att man, trots det negativa resultatet står stabilt inför framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	38 103 543	-	-	38 103 543
Upplåtelseavgifter	10 366 265	-	-	10 366 265
Fond, yttre underhåll	2 592 556	-	393 513	2 986 069
Balkongfond	70 065	-	4 764	74 829
Balanserat resultat	-9 101 668	-537 345	-393 513	-10 032 526
Årets resultat	-537 345	537 345	-879 779	-879 779
Eget kapital	41 493 416	0	-875 015	40 618 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 957 697
Årets resultat	-879 779
Totalt	-10 837 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	393 513
Att från yttre fond i anspråk ta	-234 465
Balanseras i ny räkning	-10 996 524
	-10 837 476

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 252 219	2 360 702
Övriga rörelseintäkter	3	401	69 455
Summa rörelseintäkter		2 252 620	2 430 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 657 469	-1 446 456
Övriga externa kostnader	9	-197 253	-140 408
Personalkostnader	10	-33 636	-68 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 712	-1 046 712
Summa rörelsekostnader		-2 935 070	-2 701 914
RÖRELSERESULTAT		-682 451	-271 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 582	2 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-263 911	-268 124
Summa finansiella poster		-197 329	-265 589
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-879 779	-537 345
ÅRETS RESULTAT		-879 779	-537 345

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	44 886 893	45 916 469
Maskiner och inventarier	13	86 937	104 073
Summa materiella anläggningstillgångar		44 973 830	46 020 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 973 830	46 020 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		224 390	379 295
Övriga fordringar	14	31 806	345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 783	110 729
Summa kortfristiga fordringar		374 979	490 369
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 949 509	3 579 221
Summa kassa och bank		3 949 509	3 579 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 324 488	4 069 590
SUMMA TILLGÅNGAR		49 298 317	50 090 131

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 469 808	48 469 808
Fond för yttre underhåll		2 986 069	2 592 556
Summa bundet eget kapital		51 455 877	51 062 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 957 697	-9 031 603
Årets resultat		-879 779	-537 345
Summa fritt eget kapital		-10 837 476	-9 568 948
SUMMA EGET KAPITAL		40 618 401	41 493 416
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 840 000	0
Övriga långfristiga skulder		197 102	47 102
Summa långfristiga skulder		8 037 102	47 102
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	7 840 000
Leverantörsskulder		83 597	78 028
Skatteskulder		2 823	20 782
Övriga kortfristiga skulder		71 075	120 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	485 320	490 656
Summa kortfristiga skulder		642 815	8 549 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 298 317	50 090 131

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-682 451	-271 756
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 046 712	1 046 712
	364 261	774 956
Erhållen ränta	66 582	2 535
Erlagd ränta	-266 975	-315 300
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 869	462 191
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 390	-174 376
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 735	-84 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 524	203 126
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	4 764	4 488
Depositioner	150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	154 764	4 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	370 288	207 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 579 221	3 371 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 949 509	3 579 221

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pelikan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 - 4 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 345 440	1 282 334
Övriga årsavgifter	2 412	2 412
Hysesintäkter, lokaler	988 955	1 073 228
Intäktsreduktion	-89 607	-17 879
Värme	4 692	13 932
Övriga intäkter	327	6 675
Summa	2 252 219	2 360 702

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	3
Elprisstöd	0	69 452
Övriga rörelseintäkter	400	0
Summa	401	69 455

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	37 021	56 384
Besiktning och service	26 197	24 719
Städning	68 144	54 818
Trädgårdsarbete	1 327	2 174
Snöskottning	6 727	23 506
Övrigt	7 974	4 494
Summa	147 390	166 095

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	27 018	747
Bostäder VVS	8 000	0
Lokaler	9 784	0
Tvättstuga	7 851	7 313
Dörrar och lås/porttele	4 310	18 402
VA	0	161 855
Värme	28 227	73 245
Hissar	55 559	110 330
Tak	17 500	0
Fönster	3 694	0
Gård/markytor	37 500	0
Försäkringsärende/vattenskada	107 436	0
Summa	306 879	371 892

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	233 058	0
Tak	1 407	0
Summa	234 465	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	247 309	307 411
Uppvärmning	187 483	104 237
Vatten	144 629	128 663
Sophämtning	129 122	108 889
Summa	708 543	649 201

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 721	66 510
Kabel-TV	5 473	9 077
Fastighetsskatt	180 999	183 681
Summa	260 193	259 268

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	104 421	51 088
Förbrukningsmaterial	0	672
Revisionsarvoden	24 460	24 460
Ekonomisk förvaltning	68 372	64 188
Summa	197 253	140 408

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	26 000	52 000
Sociala avgifter	7 636	16 338
Summa	33 636	68 338

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	263 827	267 898
Övriga räntekostnader	84	226
Summa	263 911	268 124

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 426 102	63 426 102
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 426 102	63 426 102
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 509 633	-16 480 057
Årets avskrivning	-1 029 576	-1 029 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 539 209	-17 509 633
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 886 893	45 916 469
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 433 900</i>	<i>13 433 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 571 000	40 571 000
Taxeringsvärde mark	90 600 000	90 600 000
Summa	131 171 000	131 171 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	472 952	472 952
Utgående anskaffningsvärde	472 952	472 952
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-368 879	-351 743
Avskrivningar	-17 136	-17 136
Utgående avskrivning	-386 015	-368 879
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 937	104 073

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 806	345
Summa	31 806	345

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 896	17 181
Försäkringspremier	78 202	73 721
Kabel-TV	1 566	0
Förvaltning	20 119	19 827
Summa	118 783	110 729

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-08-25	2,73 %	7 840 000	7 840 000
Summa			7 840 000	7 840 000
Varav kortfristig del			0	7 840 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 840 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 142	14 147
Städning	3 324	0
El	19 455	44 000
Uppvärmning	18 846	18 609
Kabel-TV	0	1 937
Utgiftsräntor	1 784	4 848
Vatten	26 057	21 417
Löner	52 000	52 000
Sociala avgifter	16 338	16 338
Förutbetalda avgifter/hyror	303 874	290 860
Beräknat revisionsarvode	26 500	26 500
Summa	485 320	490 656

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Christopher Johansson Krokstedt
Kassör

Eva Maria Elisabeth Odvik
Ordförande

Helena Margareta Laux
Styrelseledamot

Karin Alice Kristina Lundström
Styrelseledamot

Lars Andersson
Styrelseledamot

Torsten Allqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tobias Berglund, HLB Carlsson & Partners
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 14:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 21:02

DOCUMENT ID:

ryQNq2mWle

ENVELOPE ID:

Bkf4qh7Wgx-ryQNq2mWle

DOCUMENT NAME:

Brf Pelikan 10, 769603-6495 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

67c075876959b4896f8227d259c7b975dda5b39c0d54df
41de9f40e1efe2a367bf308d98bd465e9ff09d0a8b3832ff
9096b30c530ab611c714a77f12de82a6e4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helena Margareta Laux helena.laux@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 21:05 15.05.2025 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.48.62
2. TORSTEN ALLQVIE torsten.allqvie@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 22:15 15.05.2025 22:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.161.100
3. CHRISTOPHER JOHANSSON KROKSTEDT christopher.krokstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 07:58 16.05.2025 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. KARIN ALICE KRISTINA LUNDSTRÖM karin.lundstrom@redcross.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:57 16.05.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.165
5. Eva Maria Elisabeth Odvik eva.odvik@ericsson.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:07 16.05.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.150
6. Lars Andersson lars.andersson1956@icloud.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:39 16.05.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.250.23
7. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:23 16.05.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.244.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pelikan 10
Org.nr. 769603-6495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelikan 10 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pelikan 10 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 14:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 21:02

DOCUMENT ID:

Hk-74q2QWee

ENVELOPE ID:

r1eMNq3mbee-Hk-74q2QWee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

c8a2168a85b47acaa9538c80ec8df5f7e50456e2d092ab
a99dd06989702c2c2ea348cc41de9200c9ebedcab46a3
a91d1d1cc32fc4d602d26c5937d9be46ec205

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	16.05.2025 14:24	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	16.05.2025 14:24	Low	IP: 20.91.244.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed