

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Pelikanen 15

725000-3741

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pelikanen 15 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årets resultat uppgår till -7 729 tkr. Det negativa resultatet i år går att hänföra till utfört planerat underhåll (se sid 2). I resultatet ingår avskrivningar med 682 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 047 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man även det planerade underhållet blir resultatet 1 220 tkr.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pelikanen 15 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader uppförda 1903-1906 samt 1938 med 74 lägenheter. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 9-11 samt Hospitalsgatan 12-14 i Norrköping. Föreningen äger sin tomt.

Fastigheterna har under året varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fördelning bostäder och lokaler

1 rok	21 st
2 rok	19 st
3 rok	20 st
4 rok	4 st
5 rok	6 st
6 rok	4 st

Bostäder	74 st
Lokaler	4 st

Total bostadsarea:	6 834 m ²
Total lokalarea:	1 388 m ²

Årets taxeringvärde	114 835 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	114 835 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 023 tkr och planerat underhåll för 8 267 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Avsättning till underhållsfonden har under året skett med 800 tkr.

Underhåll

Under de senaste åren (2012-2022) har underhåll utförts till en kostnad av 14 750 tkr.

Beskrivning	År	Kommentar
<u>Tidigare utfört underhåll</u>		
Hissar	2012	Kostnad 211 tkr
Porttelefon	2013	Kostnad 252 tkr
Värme	2013	Kostnad 253 tkr
Målning av trapphus	2014	Kostnad 101 tkr
Tvättstugeutrustning	2015	Kostnad 96 tkr
Stamspolning	2015	Kostnad 106 tkr
Tak	2016	Kostnad 3 058 tkr
Hiss Knäppingsborgsgatan 11	2016	Kostnad 409 tkr
Hiss Knäppingsborgsgatan 11 A	2017	Kostnad 448 tkr
Hiss Knäppingsborgsgatan 9 A	2018	Kostnad 473 tkr
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2018	Kostnad 49 tkr
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2019	Kostnad 366 tkr
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2020	Kostnad 188 tkr
Byte av styrventil i undercentral Hospitalsgatan	2020	Kostnad 60 tkr
Byte plåttak på hisschakt Knäppingsborgsgatan	2020	Kostnad 165 tkr
Målning & rep fönster/balkongdörrar Knäppingsborgsgatan	2021	Kostnad 260 tkr
Underhåll & renovering affärslokal Hospitalsgatan 12 B	2021	Kostnad 2 671 tkr
Tvättmaskin, tvättstuga Hospitalsgatan 12 B	2021	Kostnad 54 tkr
Dränering innergård Knäppingsborgsgatan mot Hospitalsgatan	2021	Kostnad 1 537 tkr
Balkong Knäppingsborgsgatan	2021	Kostnad 54 tkr
Relining av fastighetens stammar	2021	Kostnad 3 171 tkr
Renovering fönsterbågar och karmar	2022	Kostnad 99 tkr
Relining fastighetens stammar, forts	2022	Kostnad 606 tkr
Ny entrédörr Hospitalsgatan 12 B	2022	Kostnad 63 tkr

Årets utförda underhåll

Renovering trapphus Hospitalsg 12 B	2023	Kostnad 29 tkr
Målning & rep fönster/balkongdörrar		
Knäppingsborgsgatan	2023	Kostnad 262 tkr
Relining av fastighetens stammar	2023	Kostnad 240 tkr
Byte UC samt stam och radiatorventiler	2023	Kostnad 2 164 tkr
Målning plåtfasad	2023	Kostnad 166 tkr
Uppdatering befintligt passersystem	2023	Kostnad 82 tkr
Ny tvättstuga Hospitalsg 12 B	2023	Kostnad 755 tkr
Nya lägenheter nr 71 och 72	2023	Kostnad 1 821 tkr
Utemiljö	2023	Kostnad 73 tkr
Ny lägenhet nr 74	2023	Kostnad 10 tkr
Ny tvättstuga, gästlgh, föreningslokal	2023	Kostnad 2 665 tkr

Styrelsesammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Uppdrag

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Ingela Gullstrand	Ordförande	2025
Kenneth Hårdelin	Vice ordförande	2025
Magnus Pettersson	Ledamot	2024
Lennart Karlsson	Ledamot	2024
Peter Forsell	Ledamot	2024
Torbjörn Lilja	Ledamot	2024
Ulf Blomqvist	Ledamot	2025
Andreas Sygut	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ralf Sandman	Föreningsvald revisor
KPMG AB, Malin Lundkvist	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Hans Kindstrand
KPMG AB

Valberedning

Vivian Sandman (sammankallande)
Bo-Lennart Nilsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

ÅRET 2023

Vi har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten i källarlokalen på Knäppingsborgsgatan 11 A. Utöver dessa möten har ett stort antal arbetsmöten ägt rum kring olika frågor, samtliga med högt engagemang och intresse.

Våra kommersiella lokaler är fortsatt uthyrda till 100%, vilket vi självklart är mycket glada för. Busfröt har ett stort och ökande antal kunder vilket bidrar till att Hospitalsgatan är en levande gata i vår stadsbild.

De ytor som 2022 ombildades till lägenheter på Hospitalsgatan 12 B och som såldes under hösten 2022 har under året iordningställts till lägenheter av sina ägare som också har flyttat in.

Försäljningen av lägenheterna har givit föreningen ett bra tillskott av kapital och från tillträdet även tillskott genom månadsavgifterna.

Under 2023 har ombyggnation av "övre källaren" under Hospitalsgatan 12 B inletts. Med ingång från gården på Knäppingsborgsgatan kommer finnas ett samlingsrum, gästrum, tvättstuga och wc. Lokalerna kommer vara tillgänglighetsanpassade.

Vi räknar med att denna byggnation kommer vara klar under våren 2024.
I samband med detta ska även våra innergårdar vara iordningställda.

Den 27 april ägde traditionsenlig vårstädning/gårdsfest rum då många glada medlemmar deltog. Det blev ingen höstträff under året, mycket på grund av pågående arbete med såväl byte av värmesystem som byggnation av nya lokaler tagit mycket av styrelsens tid.

Dialog inom föreningen har i övrigt ägt rum genom medlemsbrev och flertalet informationsmail.

Underhåll och reparationer

Underhållsplanen, som sträcker sig 30 år framåt i tiden, uppdateras kontinuerligt. Det är en av styrelsens viktigaste uppgifter att ha kontroll på kommande underhåll. Vi har en gammal och genuin fastighet att tillsammans ta ansvar för.

Under året har följande underhåll och reparationer utförts:

Under året har värmesystemet moderniserats. Undercentraler för fjärrvärme med tillhörande stamventiler har bytts. Samtliga radiatorventiler i lägenheterna har också bytts ut. Det har efter detta förekommit ett antal finjusteringar både i lägenheter och på undercentralerna. I samband med detta genomfördes en asbestsanering i undercentralen på Hospitalsgatan.

Underhåll av fönster har fortsatt och löper vidare under flera år framåt.

Reparation av skador på fasaden på Hospitalsgatan och Knäppingsborgsgatan.

Målning av plåtfasaden på innergården.

Relining av dagvattenstammar från övre gården på Hospitalsgatan och ner i källaren.

Uppdatering av vårt passersystem med ny hårdvara/programvara och nya läsare installerades. I samband med uppgraderingen så installerades ett digitalt bokningssystem för våra tvättstugor och gemensamma lokaler.

Renovering/underhåll och anpassning av lokaler till nya lägenheter på Hospitalsgatan 12 B har avslutats.

Renovering/underhåll och anpassning till ny samlingslokal, gästrum och tvättstuga pågår.

OVK-besiktning har genomförts i lägenheter och lokaler.

Budget och avgifter 2024

I december 2023 antog styrelsen den budget som gäller för 2024 och därmed även avgifterna som lämnas oförändrade för 2024. Detta under förutsättning att föreningens kostnader inte skenar iväg.

Föreningen har god likviditet och låg belåning vilket medför att föreningen ska klara negativa överraskningar med endast mindre justeringar av våra avgifter.

Vad händer 2024

Innergårdar

Vi har under flera år stått ut med att vår innergård på Knäppingsborgsgatan varit antingen uppgrävd eller plats för stora arbetsredskap. Under året kommer alla våra innergårdar att moderniseras och anpassas till oss boende.

Nya gemensamma ytor

Under 2024 kommer vi kunna inviga det övre källarplanet med ingång från gården Knäppingsborgsgatan.

Där finns ett samlingsrum med fullt utrustat kök och plats för ett 20-tal sittplatser vid bord, en ny tvättstuga, ett nytt gästrum med tillhörande dusch och wc samt en ytterligare wc som är tillgänglighetsanpassad.

I och med att dessa ytor blir klara har övernattningslägenheten Hospitalsgatan 12 A sålts med tillträde i april 2024. Befintlig tvättstuga Knäppingsborgsgatan 9 A har lagts ut till försäljning.

Projekt Pelikanen 2025

Projekt Pelikanen 2025 som startades upp under 2016 fortgår. Projektets syfte är att få en längre planeringshorisont i föreningen, en översyn av samtliga uthyrningsavtal, en genomgång av samtliga avtal för inköp samt se över hur vi nyttjar våra ytor på bästa sätt. Allt detta är viktigt för att finansiera våra underhåll på lång sikt samt då vi ser stora möjligheter att i övrigt utveckla fastigheten.

Vi ser att vi genom detta lyckats upplåta nya lägenheter till försäljning i tidigare outnyttjade lokaler vilket givit oss tillskott av kapital. Vi har en god kontroll över våra avtal och vi har en grupp som aktivt arbetar med strategin för att nyttja alla utrymmen på bästa sätt.

Under 2024 kommer vi fortsätta och slutföra detta arbete genom att använda en del av det tillskott vi skaffat oss till nya lokaler för våra medlemmar. Det kvarstår att bygga om och inreda den "nedre källaren" till gym, bastu och relax.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 681	4 882	4 731	4 902	5 623
Resultat efter finansiella poster	-7 729	-674	-7 208	850	934
Soliditet (%)	29,1	42,0	42,9	47,2	41,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	616	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 688	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 030	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	129	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,1	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Med anledning av nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas delvis nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 715 020	0	6 776 527	2 691 059	-673 697	11 508 909
Reservering fond yttre underhåll			800 000	-800 000		0
Ianspråkande fond yttre underhåll			-5 519 038	5 519 038		0
Balanseras i ny räkning				-673 697	673 697	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	57 055	2 692 945				2 750 000
Årets resultat					-7 729 154	-7 729 154
Belopp vid årets utgång	2 772 075	2 692 945	2 057 489	6 736 400	-7 729 154	6 529 755

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	2 017 362
Årets fondavsättning	-800 000
Årets ianspråkande av underhållsfond	5 519 038
Årets förlust	-7 729 154
	-992 754
behandlas så att	
Upplösning av upplåtelseavgift	2 692 945
Avsättning till underhållsfond	-2 692 945
i ny räkning överföres	-992 754
	-992 754

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 680 710	4 882 059
Övriga rörelseintäkter	3	235 994	572 295
Summa rörelseintäkter		5 916 704	5 454 354
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-12 073 627	-4 157 584
Övriga externa kostnader	5	-433 942	-929 027
Personalkostnader	6	-157 342	-146 350
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-682 420	-682 422
Övriga rörelsekostnader		-54 021	0
Summa rörelsekostnader		-13 401 352	-5 915 384
Rörelseresultat		-7 484 648	-461 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 869	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 375	-212 693
Summa finansiella poster		-244 506	-212 667
Resultat efter finansiella poster		-7 729 154	-673 697
Resultat före skatt		-7 729 154	-673 697
Årets resultat		-7 729 154	-673 697

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	19 264 081	19 983 134
Inventarier, verktyg och installationer	10	34 780	52 168
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	1 275 992
Summa materiella anläggningstillgångar		19 298 862	21 311 295
Summa anläggningstillgångar		19 298 862	21 311 295
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	1 878	2 769
Övriga fordringar	13	1 226	1 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	208 741	161 077
Summa kortfristiga fordringar		211 845	165 526
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	2 961 862	5 943 706
Summa kassa och bank		2 961 862	5 943 706
Summa omsättningstillgångar		3 173 707	6 109 232
SUMMA TILLGÅNGAR		22 472 569	27 420 527

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 465 020

2 715 020

Fond för yttre underhåll

2 057 489

6 776 527

Summa bundet eget kapital

7 522 509

9 491 547

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 736 400

2 691 059

Årets resultat

-7 729 154

-673 697

Summa fritt eget kapital

-992 754

2 017 362

Summa eget kapital

6 529 755

11 508 909

Långfristiga skulder

16

Övriga skulder till kreditinstitut

17

13 676 746

13 874 914

Summa långfristiga skulder

13 676 746

13 874 914

Kortfristiga skulder

16

Övriga skulder till kreditinstitut

17

198 168

198 168

Leverantörsskulder

1 164 528

672 104

Skatteskulder

1 178

0

Övriga skulder

18

25 757

314 653

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

876 437

851 779

Summa kortfristiga skulder

2 266 068

2 036 704

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 472 569

27 420 527

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-7 729 154

-673 697

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20

2 012 433

786 727

Betald skatt

1 632

3 917

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-5 715 089

116 947

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

891

-914

Förändring av kortfristiga fordringar

-47 664

51 824

Förändring av leverantörsskulder

492 424

-570 311

Förändring av kortfristiga skulder

-264 238

464 208

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 533 676

61 754

Investeringsverksamheten

Upplåtelser av lägenheter

2 750 000

0

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 275 992

Kassaflöde från investeringsverksamheten

2 750 000

-1 275 992

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-198 168

-198 168

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-198 168

-198 168

Årets kassaflöde

-2 981 844

-1 412 406

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 943 706

7 356 112

Likvida medel vid årets slut

2 961 862

5 943 706

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	73
Ombyggnad gård	45
Ombyggnad lägenheter	35
Byte låssystem	10
Installation IMD	15

Mark är ej föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgift	3 122 484	2 813 510
Hysesintäkter, lokal	1 229 984	1 040 657
Debiterad uppvärmning, bostad och lokal	773 739	759 569
Debiterad el, bostad och lokal	351 649	224 863
Debiterad fastighetsskatt, lokal	44 618	43 460
Debiterade digitala tjänster, bredband och TV	158 236	0
	5 680 710	4 882 059

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avfall. Även värme, bredband, TV samt el efter faktiskt förbrukning ingår i föreningens årsavgifter, dessa specificeras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Debiterade digitala tjänster, bredband och TV	0	154 656
Avgift övernattningslägenhet	3 400	5 200
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	10 502	21 015
Ersättningar	61 515	6
Ersättningar och påminnelseavgifter	2 136	56 053
Avgift andrahandsuthyrning	5 694	9 633
Försäkringsersättningar	6 777	325 732
Vidarefakturerering	1 973	0
Elstöd	143 997	0
	235 994	572 295

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Bredband och TV	150 540	149 777
Underhåll	8 027 637	161 955
Reparationer	1 023 320	799 547
Fastighetsavgift	219 386	217 838
Försäkringspremier	143 202	127 036
Systematisk brandskyddsarbete	27 039	13 447
Hissbesiktningar	12 824	12 678
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 929	56 744
Snö och halkbekämpningar	65 594	29 911
Förbrukningsinventarier	28 259	9 406
Vatten och avlopp	222 906	300 137
El	620 939	580 517
Uppvärmning	1 120 994	974 249
Avfallshantering	102 492	97 293
Återställning advokatkontor	0	20 813
Underhåll, relining av fastighetens stammar	239 639	606 236
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll	57 927	0
	12 073 627	4 157 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	280 200	273 899
IT-kostnader	7 676	4 581
Revisionsarvode	31 878	47 239
Mäklararvode/Provision	0	121 000
Övriga förvaltningskostnader	39 736	54 536
Försäkringsärenden/skador	16 702	354 041
Pantförskrivnings- och överlåtelsekostnader	10 502	21 015
Telefon	8 398	6 708
Medlems- & föreningsavgifter	6 930	6 830
Konsultarvoden	27 129	24 845
Bankkostnader	2 626	2 674
Övriga externa kostnader	2 165	11 659
	433 942	929 027

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

	2023	2022
Styrelsearvoden	129 132	116 864
Pensionskostnader	0	200
Sociala kostnader	28 210	29 286
	157 342	146 350

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivning Byggnader	281 358	281 358
Avskrivning Standardförbättringar	383 674	383 676
Avskrivning Installationer	17 388	17 388
	682 420	682 422

Not 8 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från likviditetplacering	13 869	26
	13 869	26

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 554 929	40 554 929
Årets utrangeringar	-2 215 193	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 339 736	40 554 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 571 795	-19 906 761
Årets utrangeringar	2 161 172	0
Årets avskrivningar	-665 032	-665 034
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 075 655	-20 571 795
Utgående redovisat värde	19 264 081	19 983 134
Varav mark	7 162 000	7 162 000
Taxeringsvärden byggnader	75 600 000	75 600 000
Taxeringsvärden mark	39 235 000	39 235 000
	114 835 000	114 835 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 951	495 951
Årets utrangeringar	-53 092	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	442 859	495 951
Ackumulerade avskrivningar	-443 783	-426 395
Årets utrangeringar	53 092	0
Årets avskrivningar	-17 388	-17 388
Summa ackumulerade avskrivningar	-408 079	-443 783
Utgående redovisat värde	34 780	52 168

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 275 992	0
Inköp		1 275 992
Omklassificeringar	-1 275 992	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 275 992
Utgående redovisat värde	0	1 275 992

Not 12 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesfordringar	1 878	2 769
	1 878	2 769

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 226	1 190
Skattefordringar	0	490
	1 226	1 680

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränteintäkt	13 670	0
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	195 071	161 077
	208 741	161 077

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	2 961 862	5 943 706
	2 961 862	5 943 706

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 874 914 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 676 746	13 874 914
	13 676 746	13 874 914
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	198 168	198 168
	198 168	198 168

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Amortering
Långgivare	%	ränteändring	2023-12-31	2023-12-31
Lån SHB 05-600220-200441	4,94	2024-03-01	1 788 689	40 000
Lån SHB 05-600220-012730	1,320	2024-03-01	678 789	0
Lån SHB 05-600220-012731	1,320	2024-03-01	1 109 900	40 000
Lån SHB 05-600220-025484	1,070	2024-06-01	1 627 542	35 768
Lån SHB 05-600220-076402	1,190	2025-06-30	555 852	40 000
Lån SHB 05-600220-116602	0,850	2025-06-01	2 833 408	0
Lån SHB 05-600220-990531	2,180	2026-10-30	1 769 660	21 200
Lån SHB 05-600220-990532	2,570	2028-10-30	1 769 660	21 200
Lån SHB 05-600220-153339	1,810	2027-01-30	1 741 414	0
			13 874 914	198 168

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 168 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 792 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 884 074 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2024. Föreningen skriver om lånen per förfallodagen med villkorsperiod 2 år och styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2023-12-31.

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Handpenning sålda lägenheter	0	275 000
Redovisningskonto för moms	25 757	39 653
	25 757	314 653

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	31 704	28 408
Upplupna elkostnader	67 889	80 957
Upplupna värmekostnader	160 013	144 414
Upplupna revisionarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter på styrelsearvode	15 710	15 710
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	7 116	11 455
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	509 005	485 835
	876 437	851 779

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	682 420	682 422
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	54 021	0
Omklassificering pågående nyanläggningar till underhållskostnader	1 275 992	104 305
	2 012 433	786 727

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 694 000	18 694 000
	18 694 000	18 694 000

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingela Gullstrand

Magnus Pettersson

Kenneth Härdelin

Lennart Karlsson

Peter Forsell

Torbjörn Lilja

Ulf Blomqvist

Andreas Sygut

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Malin Lundkvist
Auktoriserad revisor

Ralf Sandman
Föreningsvald revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 Brf Pelikanen 15

ID: af679a80-eaca-11ee-89fd-bf0c3c73bde4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-03-25

Underskrifter

Kenneth Härdelin

pelikanen@mockero.se

Signerat: 2024-03-25 18:46 BankID 196504300150, Kenneth Härdelin

Ingela Gullstrand

ingela@kompasshus.se

Signerat: 2024-03-25 19:30 BankID 195210250162, INGELA GULLSTRAND

Ulf Blomqvist

uffebq@hotmail.com

Signerat: 2024-03-26 06:28 BankID 196208156619, ULF BLOMQVIST

Magnus Pettersson

magnus.pettersson@fhp-ww.com

Signerat: 2024-03-26 08:21 BankID 197404231917, Magnus Christian Pettersson

Ralf Sandman

ralf.sandman@gmail.com

Signerat: 2024-03-26 10:17 BankID 194601247010, Ralf Christian Sandman

Peter Forsell

peter.forsell@crevisa.se

Signerat: 2024-03-25 19:14 BankID 196109132099, Karl Göran Peter Forsell

Andreas Sygut

andreas@acorona.se

Signerat: 2024-03-25 20:29 BankID 195410122278, ANDREAS ANDRZEJ SYGUT

Torbjörn Lilja

torbjorn.lilja@ahlin-ekeroth.se

Signerat: 2024-03-26 07:52 BankID 196704042453, Hans Torbjörn Harald Lilja

Lennart Karlsson

mail@lennartk.net

Signerat: 2024-03-26 08:59 BankID 195003288254, LENNART KARLSSON

KPMG AB 556043-4465

Malin Lundkvist

malin.lundkvist@kpmg.se

Signerat: 2024-03-26 17:24 BankID Malin Andréa Lundkvist

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
725000-3741 Bostadsrättsförening Pelikanen 15 för 20230101-20231231.pdf	164.4 kB	4e98 f1d4 cf1d 8e14 fb92 8cfa 78ca ea7a 4aea 1d48 5dc8 74e8 bfb0 8ac1 301c 41f0

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-03-25	18:19	Skapat Helga Gjesdahl, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2024-03-25	18:46	Signerat Kenneth Härdelin Genomfört med: BankID av Kenneth Härdelin, 196504300150. IP: 83.255.180.139
2024-03-25	19:14	Signerat Peter Forsell Genomfört med: BankID av Karl Göran Peter Forsell, 196109132099. IP: 155.4.221.151
2024-03-25	19:30	Signerat Ingela Gullstrand Genomfört med: BankID av INGELA GULLSTRAND, 195210250162. IP: 83.255.176.174
2024-03-25	20:29	Signerat Andreas Sygut Genomfört med: BankID av ANDREAS ANDRZEJ SYGUT, 195410122278. IP: 83.255.180.205
2024-03-26	06:28	Signerat Ulf Blomqvist Genomfört med: BankID av ULF BLOMQVIST, 196208156619. IP: 83.255.180.202
2024-03-26	07:52	Signerat Torbjörn Lilja Genomfört med: BankID av Hans Torbjörn Harald Lilja, 196704042453. IP: 194.16.29.106
2024-03-26	08:21	Signerat Magnus Pettersson Genomfört med: BankID av Magnus Christian Pettersson, 197404231917. IP: 90.143.205.43, 147.161.188.181
2024-03-26	08:59	Signerat Lennart Karlsson Genomfört med: BankID av LENNART KARLSSON, 195003288254. IP: 83.255.180.171
2024-03-26	10:17	Signerat Ralf Sandman Genomfört med: BankID av Ralf Christian Sandman, 194601247010. IP: 83.255.180.199
2024-03-26	17:24	Signerat Malin Lundkvist, KPMG AB Genomfört med: BankID av Malin Andréa Lundkvist. IP: 195.84.56.2



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18