

Brf Pokalen 5
Org nr 769626-0574

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen, med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 7 november 2019.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 18 mars 2014.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 15 maj 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	Ansvarsområde
Bengt Lindström	Ordförande	2025	Leverantörer och övergripande
David Forslund	Ledamot	2025	Avgått september
Jonna Tornstedt	Ledamot	2025	Lokalhyresgäster/medlemmar
Gregory Gorelik	Ledamot	2025	Ekonomi
Albert Storby	Ledamot	2025	Fastighet
Erika Knutsson	Ledamot	2025	Projekt

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Karl Ingman.

Till valberedning intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Henrik Törnvall och Ellinor Atterling.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

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

Föreningsstämman reserverade 104 000 kr exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Pokalen 5, Stockholms kommun. På fastigheten finns ett hus med 37 lägenheter och sex lokaler, boyta 1 909 kvm, lokalyta 374 kvm. Nybyggnadsår 1930, ombyggt 2014 i samband med bildandet av föreningen. Värdeår 2014.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Alla hyreslokaler är uthyrda. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokaler.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

6 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram t.o.m. år 2036. Fastigheten har tidigare genomgått en totalrenovering och ombyggnation under åren 2013-2014.

Följande underhållsrelaterade åtgärder har genomförts på fastigheten:

- Omputsning av fasad 2013
- Utvändig renovering av fönster och balkongdörrar 2013
- Stambyte kök och badrum 2013
- Målning av väggar, golv och tak i hela källaren 2013
- Totalrenovering av trapphus 2013-2014
- Omläggning av tak 2014
- Byte av fjärrvärmecentral 2014
- Upprusting av innegård 2015
- Stambyte avloppsrör i källare 2016
- Montering av barnspärr av lås på vädringsbalkonger 2016
- Installation av avgasare och magnetitfilter 2017
- Byte av stamventiler i källaren 2017
- Totalrenovering av en av föreningens kommersiella lokaler 2018
- Installation nya spotlights i trapphuset 2018
- Ombyggnation av lokal, från butik till kontor 2020
- Taksäkerhet, räcken och stegar 2020
- Kompletterande snörasskydd 2020
- Brandskyddskontroll 2020
- Isolering av fasad mot innergården 2020
- Renovering av balkonger mot Norrbackagatan 2021
- Ombyggnation av avfallshanteringen, tillfört ett sopnedkast för matavfallsåtervinning 2021
- OVK och energideklaration genomförda under 2021
- Åtgärder efter OVK 2022
- Godkänd radonmätning 2022
- Stamspolning dagvattenbrunnar 2022
- Översyn och kompletteringar av säkerhetsbrytare på takfläktar 2022
- Installation Intelligy för styrning av inomhustemperaturen 2023
- Installerat eluttag i trapphuset 2023
- Ytskikt samtliga vädringsbalkonger 2023
- Takmålning 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för bostadsrättsinnehavarna höjdes med 12 % fr.o.m. 1 januari 2023.

Föreningens minsta lån på 200 000 kr, amorterades av i sin helhet i början av räkenskapsåret. Totalt har föreningen amorterat 1 200 000 kr under året, se vidare not 11.

I samband med budgetarbetet tog styrelsen beslut om att höja årsavgiften för bostadsrättsinnehavarna med 4 % fr.o.m. 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 921 906	2 650 704	2 495 063	2 206 759
Resultat efter finansiella poster	kr	473 570	595 225	-1 189 644	-806 386
Soliditet	%	87	87	86	86
Likviditet	%	52	64	71	207
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	741	661	648	636
Skuldsättning per kvm	kr	9 549	10 074	10 963	11 281
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 420	12 048	12 778	13 148
Energikostnad per kvm	kr	206	179	207	175
Räntekänslighet (total avgift)	%	15,4	18,2	19,7	20,7
Räntekänslighet (total avgift + hyror)	%	7,5	8,7	9,9	11,4
Sparande per kvm	kr	476	556	513	415
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	%	48,26			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd på 7 088 kr.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	105 595 000	49 820 000	-1 415 705	595 225
Balansering av föregående års resultat			595 225	-595 225
Årets resultat				473 570
Belopp vid årets utgång	105 595 000	49 820 000	-820 480	473 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-820 480
Årets resultat	473 570
	<hr/>
	-346 910

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-346 910
	<hr/>
	-346 910

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 921 906	2 650 703
Övriga rörelseintäkter		7 088	0
Summa rörelseintäkter		2 928 994	2 650 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-896 071	-838 044
Fastighetsunderhåll	5	-72 125	-125 952
Övriga externa kostnader	6	-112 108	-140 567
Arvoden och personalkostnader	7	-127 768	-127 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 042	-547 042
Summa rörelsekostnader		-1 755 114	-1 779 373
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 173 880</i>	<i>871 330</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 893	2 758
Räntekostnader		-710 203	-278 863
Summa finansiella poster		-700 310	-276 105
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>473 570</i>	<i>595 225</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>473 570</i>	<i>595 225</i>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	177 465 934	178 012 976
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>177 465 934</u>	<u>178 012 976</u>
Summa anläggningstillgångar		177 465 934	178 012 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		36 069	0
Övriga fordringar	10	89	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 473	26 968
Klientmedel i SHB		495 614	642 826
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>559 245</u>	<u>669 803</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		78 016	75 814
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>78 016</u>	<u>75 814</u>
Summa omsättningstillgångar		637 261	745 617
Summa tillgångar		178 103 195	178 758 593

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		155 415 000	155 415 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>155 415 000</u>	<u>155 415 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-820 480	-1 415 705
Årets resultat		473 570	595 225
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-346 910</u>	<u>-820 480</u>
Summa eget kapital		155 068 090	154 594 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 800 000	16 000 000
Leverantörsskulder		64 832	57 486
Skatteskulder		49 361	49 361
Övriga skulder	13	388 457	385 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		732 455	671 930
Summa kortfristiga skulder		<u>16 035 105</u>	<u>17 164 073</u>
Summa eget kapital och skulder		178 103 195	178 758 593

Kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 173 880	871 330
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	547 042	547 042
Erhållen ränta	9 893	2 758
Erlagd ränta	-710 203	-278 863
	1 020 612	1 142 267

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-36 654	-506
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 346	-2 692
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	63 687	208 581

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 054 991	1 347 650
---	------------------	------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 200 000	-1 393 336
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 393 336
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	-145 009	-45 686
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	718 640	764 326
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	<u>573 631</u>	<u>718 640</u>
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift + hyror) beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter från föreningens medlemmar och hyror från lokalhyresgäster.

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 413 624	1 262 184
Hyror lokaler	1 366 445	1 215 946
Övriga hyrestillägg (lokaler)	132 228	161 399
Övriga intäkter	9 609	11 175
Brutto	2 921 906	2 650 704
Summa nettoomsättning	<u>2 921 906</u>	<u>2 650 704</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	81 128	85 336
Reparationer, löpande underhåll	27 254	29 550
Elavgifter	33 021	42 597
Uppvärmning	316 370	291 805
Vatten och avlopp	121 042	74 948
Renhållning	58 393	49 397
Försäkringar	26 689	24 832
Kabel-TV/Internet	80 235	80 872
Övriga fastighetskostnader	1 940	8 707
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	150 000	150 000
Summa driftskostnader	<u>896 072</u>	<u>838 044</u>

Not 5 Fastighetsunderhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Takmålning	72 125	0
Installation säkerhetsbrytare	0	68 147
Åtgärder efter OVK-besiktning	0	57 805
Summa periodiskt underhåll	<u>72 125</u>	<u>125 952</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	0	125
Övriga hyreskostnader	0	244
Förbrukningsinventarier	9 103	8 474
Kontorsmaterial	0	668
Kommunikation	2 115	1 922
Porto	260	120
Indrivning	2 760	0
Revision	20 538	20 538
Föreningsmöten	7 498	6 742
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 371	55 617
Övriga förvaltningskostnader	7 925	4 074
Konsultarvoden	0	37 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 538	5 043
Summa övriga externa kostnader	<u>112 108</u>	<u>140 567</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	104 000	104 000
Sociala kostnader	23 768	23 768
Summa arvoden, personalkostnader	<u>127 768</u>	<u>127 768</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 478	844
Övriga ränteintäkter	3 415	1 914
Summa finansiella intäkter	<u>9 893</u>	<u>2 758</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 408 502	109 408 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 408 502	109 408 502
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 376 336	-3 829 294
Årets avskrivningar	-547 042	-547 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 923 378	-4 376 336
Utgående planenligt värde	<u>104 485 124</u>	<u>105 032 166</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 980 810	72 980 810
Utgående planenligt värde	72 980 810	72 980 810
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>177 465 934</u>	<u>178 012 976</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 800 000	73 800 000
Taxeringsvärde mark	67 200 000	67 200 000
	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	15 000 000	15 000 000
	141 000 000	141 000 000
Not 10 Övriga fordringar		
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	89	9
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>89</u>	<u>9</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,900	2025-03-30	7 000 000
Stadshypotek	4,705	2024-01-08	6 300 000
Stadshypotek	4,705	2024-01-09	8 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 800 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			0
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 800 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			21 800 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	87 195	84 034
Deponerade medel	301 262	301 262
Summa övriga kortfristiga skulder	388 457	385 296

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Bengt Lindström
Ordförande

Jonna Tornstedt

Gregory Gorelik

Albert Storby

Erika Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Karl Ingman
Auktoriserad revisor