

Brf Pokalen 5
Org nr 769626-0574

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen, med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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 13 november 2024.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 18 mars 2014.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 23 maj 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	Ansvarsområde
Bengt Lindström	Ordförande	2025	Leverantörer och övergripande
Jonna Viberg	Ledamot	2025	Sekreterare/medlemmar
Martin Ulinder	Ledamot	2025	Ekonomi
Albert Storby	Ledamot	2025	Fastighet
Erika Knutsson	Ledamot	2025	Lokalhyresgäster
Jimmy Frischenfelt Bååth	Ledamot	2025	Projekt (maj-december)

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

Vid extrastämma 17 december 2024 valdes Mattias Settlin på Block Revisionsbyrå AB som revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma.

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 två prisbasbelopp 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 9 st bostadsrätter överlåts. 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 och åtgärdade 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
- Installerat eluttag och belysning innergård 2024

- Återställt tätskikt balkong på taket 2024
- Godkänd vibrationsmätning i samband med sprängningar för nya tunnelbanan 2024
- Service avluftare radiatorvärmekrets 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extrastämma 10 april 2024 samt ordinarie föreningsstämma 23 maj 2024 beslutades att anta nya stadgar för föreningen. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 13 november 2024.

Under räkenskapsåret har föreningen haft en vattenskada kopplat till terrasserna. Åtgärder till följd av denna vattenskada påverkar tillfälligt resultatet negativt. Årets resultat påverkas även av en lokalhyresgästs konkurs under räkenskapsåret, samt att lokalen varit outhyrd under andra halvåret. Lokalen är efter årsskiftet 2025 uthyrd igen till annan hyresgäst.

Föreningen har under 2024 amorterat ytterligare 400 000 kr på befintliga lån.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att höja årsavgiften för bostadsrättsinnehavarna med 6 % fr.o.m. 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 909 780	2 921 906	2 650 704	2 495 063
Resultat efter finansiella poster	kr	-24 556	473 570	595 225	-1 189 644
Soliditet	%	87	87	87	86
Likviditet	%	58	52	64	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	770	741	661	648
Skuldsättning per kvm	kr	9 374	9 549	10 074	10 963
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 210	11 420	12 048	12 778
Energikostnad per kvm	kr	222	206	179	207
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,6	15,4	18,2	19,7
Räntekänslighet (total avgift + hyror)	%	7,4	7,5	8,7	9,9
Sparande per kvm	kr	359	476	556	513
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	%	50,11	48,26		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning på 24 078 kr och försäkringskostnader på 248 602 kr. År 2023 är justerat med ersättning för elstöd på 7 088 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. Den redovisade förlusten begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Under räkenskapsåret har åtgärder till följd av en vattenskada och outhyrd lokal tillfälligt påverkat resultatet negativt. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året, se kassaflödesanalys på s. 10.

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	-820 480	473 570
Balansering av föregående års resultat			473 570	-473 570
Årets resultat				<u>-24 556</u>
Belopp vid årets utgång	105 595 000	49 820 000	-346 910	-24 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-346 910
Årets resultat	<u>-24 556</u>
	<u>-371 466</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning balanseras	<u>-371 466</u>
-------------------------	-----------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 909 780	2 921 906
Övriga rörelseintäkter		24 078	7 088
Summa rörelseintäkter		2 933 858	2 928 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 237 115	-896 071
Fastighetsunderhåll	5	-73 579	-72 125
Övriga externa kostnader	6	-268 850	-112 108
Arvoden och personalkostnader	7	-127 153	-127 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 042	-547 042
Summa rörelsekostnader		-2 253 739	-1 755 114
<i>Rörelseresultat</i>		<i>680 119</i>	<i>1 173 880</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 800	9 893
Räntekostnader		-712 475	-710 203
Summa finansiella poster		-704 675	-700 310
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-24 556</i>	<i>473 570</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-24 556</i>	<i>473 570</i>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	176 918 892	177 465 934
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>176 918 892</u>	<u>177 465 934</u>
Summa anläggningstillgångar		176 918 892	177 465 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	36 069
Övriga fordringar	10	139	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 297	27 473
Klientmedel i SHB		640 724	495 614
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>659 160</u>	<u>559 245</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 168	78 016
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 168</u>	<u>78 016</u>
Summa omsättningstillgångar		660 328	637 261
Summa tillgångar		177 579 220	178 103 195

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		-346 911	-820 480
Årets resultat		-24 556	473 570
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-371 467</u>	<u>-346 910</u>
Summa eget kapital		155 043 533	155 068 090
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		0	7 000 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	21 400 000	14 800 000
Leverantörsskulder		70 437	64 832
Skatteskulder		38 962	49 361
Övriga skulder	13	349 456	388 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 832	732 455
Summa kortfristiga skulder		22 535 687	16 035 105
 Summa eget kapital och skulder		177 579 220	178 103 195

Kassaflödesanalys**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster

680 119

1 173 880

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

547 042

547 042

Erhållen ränta

7 800

9 893

Erlagd ränta

-712 476

-710 203

522 485**1 020 612**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

45 194

-36 654

Ökning/minskning leverantörsskulder

5 605

7 346

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-105 024

63 687

Kassaflöde från den löpande verksamheten**468 260****1 054 991****Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld

-400 000

-1 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-400 000****-1 200 000****Årets kassaflöde****68 260****-145 009****Likvida medel vid årets början****573 631****718 640****Likvida medel vid årets slut****641 891****573 631**

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

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

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

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

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

Räntekänslighet

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

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.

Årsavgifts andel i procent

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

Samtliga hyreslokaler är uthyrda från och med 1 mars 2025.

Upplýsningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 470 108	1 413 624
Hyror lokaler	1 249 767	1 366 445
Övriga hyrestillägg (lokaler)	162 931	132 228
Övriga intäkter	26 974	9 609
Brutto	2 909 780	2 921 906
Summa nettoomsättning	<u>2 909 780</u>	<u>2 921 906</u>

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	78 019	81 128
Reparationer, löpande underhåll *	314 963	27 254
Elavgifter	38 858	33 021
Uppvärmning	326 875	316 370
Vatten och avlopp	140 719	121 042
Renhållning	76 402	58 393
Försäkringar	29 042	26 689
Kabel-TV/Internet	80 177	80 235
Övriga fastighetskostnader	2 060	1 940
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	150 000	150 000
Summa driftskostnader	<u>1 237 115</u>	<u>896 072</u>

* Varav 248 602 kr åtgärder med anledning av vattenskada.

Not 5 Fastighetsunderhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte fönster samt fönstergaller lokal	73 579	0
Takmålning	0	72 125
Summa periodiskt underhåll	<u>73 579</u>	<u>72 125</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av maskiner	249	0
Förbrukningsinventarier	3 072	9 103
Kommunikation	4 906	2 115
Porto	0	260
Indrivning	9 895	2 760
Förlust hyresfordringar *	45 042	0
Revision	25 454	20 538
Föreningsmöten	8 246	7 498
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 700	56 371
Övriga förvaltningskostnader	22 777	7 925
Konsultarvoden **	85 017	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 491	5 538
Summa övriga externa kostnader	<u>268 849</u>	<u>112 108</u>

* På grund av lokalhyresgästs konkurs.

** Konsultarvode varav 25 748 kr avser juristarvode på grund av lokalhyresgästs konkurs.

Not 7

Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	104 000	104 000
Sociala kostnader	23 153	23 768
Summa arvoden, personalkostnader	127 153	127 768

Not 8

Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 145	6 478
Övriga ränteintäkter	1 655	3 415
Summa finansiella intäkter	7 800	9 893

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 408 502	109 408 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 408 502	109 408 502
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 923 378	-4 376 336
Årets avskrivningar	-547 042	-547 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 470 420	-4 923 378
Utgående planenligt värde	<u>103 938 082</u>	<u>104 485 124</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>176 918 892</u>	<u>177 465 934</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 800 000	73 800 000
Taxeringsvärde mark	67 200 000	67 200 000
	<u>141 000 000</u>	<u>141 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	15 000 000	15 000 000
	<u>141 000 000</u>	<u>141 000 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	139	89
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>139</u>	<u>89</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</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	3,674	2025-01-08	5 900 000
Stadshypotek	3,691	2025-01-07	8 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 400 000
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			-21 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			21 400 000

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	65 610	87 195
Deponerade medel (lokaler)	283 846	301 262
Summa övriga kortfristiga skulder	349 456	388 457

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Bengt Lindström
Ordförande

Jonna Viberg

Martin Ulinder

Albert Storby

Erika Knutsson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Block Revisionsbyrå AB

Mattias Settlin
Auktoriserad revisor

Deltagare

BENGT LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 15:08:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT LINDSTRÖM

Bengt Lindström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.169.39

MARTIN ULINDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 19:17:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN JOHAN BRANKO
ULINDER

Martin Ulinder

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.169.12

JONNA VIBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 18:01:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonna Linnea Viberg

Jonna Viberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.148.53

ALBERT STORBY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 17:51:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALBERT STORBY

Albert Storby

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.169.5

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 19:21:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIKA KNUTSSON

Erika Knutsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.169.2

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-28 11:29:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Hans Settlin

Mattias Settlin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.25.87.63