

Brf Pokalen 5
Org nr 769626-0574

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen, med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning.

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

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.

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 20 maj 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	Ansvarsområde
Bengt Lindström	Ordförande	2022	Leverantörer och övergripande
Anne Törnvall	Ledamot	2022	Medlemmar och hemsida
David Forslund	Ledamot	2022	Fastighet
Jonna Tornstedt	Ledamot	2022	Lokalhyresgäster
Gregory Gorelik	Ledamot	2022	Ekonomi

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt 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 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 316 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 elva bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Underhåll

Underhållsplan upprättades under 2016. Fastigheten har tidigare genomgått en totalreovering och ombyggnation under åren 2013-2014.

Följande underhåll har genomförts på fastigheten:

- Omputsning av fasad 2013
- Utvändig reovering av fönster och balkongdörrar 2013
- Stambyte kök och badrum 2013
- Målning av väggar, golv och tak i hela källaren 2013
- Totalreovering 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 magnetfilter 2017
- Byte av stamventiler i källaren samt asbestsanering 2017
- Totalreovering av en av föreningens kommersiella lokaler 2018 - Installation av 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet på 2021 genomfördes lagstadgad energideklaration samt OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Vidare har dagvattenavrinningen på innergården byggts om och sandfilter i dagvattenbrunnarna på innergården spolats och kontrollerats, samt eluttag på varje våningsplan i trapphuset installerats. För att underlätta städning av trapphuset har eluttag installerats på varje våningsplan. Gamla och numera oanvända luftintag på fasaden mot innergården har tagits bort och murats igen. Diverse mindre underhåll har genomförts i föreningens lokaler, på bland annat ytterdörrar. Två av lokalerna reoverades, med åtgärder på framför allt ytskikt och pentry.

I trapphuset har rökdetektorer satts upp på varje våningsplan. I källaren har armaturerna bytts ut mot ledbelysning med tidautomatik. För tillgång till taket har en takstege med fästen anskaffats. Föreningen har antagit en markispolicy.

Balkongerna mot Norrbackagatan har under hösten reoverats, i enlighet med tidigare styrelsebeslut. Kostnaden framgår av not 5 till resultaträkningen. I samband med reoveringen installerades en dusch och WC i undercentralen. Styrelsen har initierat en översyn av avfallshanteringen och startat med matavfallsåtervinning, något som i Stockholms stad kommer att vara obligatoriskt från 2023. Detta omfattade bland annat installation av ett ytterligare sopnedkast i trapphuset.

Under räkenskapsåret har föreningen extraamorterat 600 000 kr på ett av lånen. För låneskuld och räntesatser se vidare not 10.

Efter årsskiftet har föreningen påbörjat en radonmätning samt satt upp temperaturgivare i fastigheten för att senare ha möjlighet att styra värmen i huset. På innergården har det höga trädet tagits ner och en trädgårdskompost monterats. Arbetet med föreningens egna hemsida har påbörjats.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att höja årsavgiften för bostadsrättsinnehavarna med 2 % fr.o.m. 1 januari 2022.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	2 470	2 202	2 230	2 056
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 190	-806	315	892
Soliditet	%	86	86	86	86
Likviditet	%	83	207	94	75
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	648	636	621	611
Låneskuld per totala kvm	kr	10 963	11 281	10 607	10 921
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	148	122	122	118
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	3 490	3 098	3 306	2 815
Driftskostnad per total kvm	kr	387	344	369	304
Låneskuld/nettoomsättning		9,88	11,40	10,58	11,82
Räntekostnad/nettomsättning		0,08	0,11	0,18	0,19

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	105 595 000	49 820 000		580 325	-806 386
Reservering till yttre fond			0		
Balansering av föregående års resultat				-806 386	806 386
Årets resultat					-1 189 644
Belopp vid årets utgång	105 595 000	49 820 000	0	-226 061	-1 189 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-226 061
Årets resultat	-1 189 644
	<hr/>
	-1 415 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-1 415 705
	<hr/>
	-1 415 705

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Pokalen 5 769626-0574			6(14)
Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 469 711	2 202 031
Övriga rörelseintäkter		25 351	4 728
Summa rörelseintäkter		2 495 062	2 206 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-860 997	-766 035
Fastighetsunderhåll	4	-1 784 232	-1 183 394
Övriga externa kostnader	5	-185 749	-152 351
Arvoden och personalkostnader	6	-128 192	-129 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 042	-547 042
Summa rörelsekostnader		-3 506 212	-2 777 932
Rörelseresultat		-1 011 150	-571 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 159	999
Räntekostnader		-186 653	-236 212
Summa finansiella poster		-178 494	-235 213
Resultat efter finansiella poster		-1 189 644	-806 386
Årets resultat		-1 189 644	-806 386

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	178 560 018	179 107 060
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>178 560 018</u>	<u>179 107 060</u>
Summa anläggningstillgångar		178 560 018	179 107 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	22 750
Övriga fordringar	9	0	153 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 471	26 319
Klientmedel i SHB		421 338	858 607
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>447 809</u>	<u>1 060 846</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		342 988	1 229 702
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>342 988</u>	<u>1 229 702</u>
Summa omsättningstillgångar		790 797	2 290 548
Summa tillgångar		179 350 815	181 397 608

Brf Pokalen 5 769626-0574			8(14)
Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		-226 061	580 325
Årets resultat		-1 189 644	-806 386
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 415 705</u>	<u>-226 061</u>
Summa eget kapital		153 999 295	155 188 939
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 000 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>7 000 000</u>	<u>8 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	17 393 336	16 600 000
Leverantörsskulder		60 178	53 263
Skatteskulder		3 933	113 286
Övriga skulder	12	310 703	368 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 370	574 083
Summa kortfristiga skulder		<u>18 351 520</u>	<u>17 708 669</u>
Summa eget kapital och skulder		179 350 815	181 397 608

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).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 237 452	1 213 188
Hyror lokaler	1 102 893	872 674
Övriga hyrestillägg	133 098	106 389
Återförda reserveringar	0	9 780
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 473 443	2 202 031
Övriga vakanser hyresförluster	-3 732	0
Summa nettoomsättning	<u>2 469 711</u>	<u>2 202 031</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	81 058	69 638
Reparationer, löpande underhåll	62 364	50 815
Elavgifter	36 789	28 406
Uppvärmning	329 663	270 990
Vatten och avlopp	93 054	90 500
Renhållning	42 196	37 755
Försäkringar	23 651	23 845
Kabel-TV/Internet	80 232	76 869
Övriga fastighetskostnader	7 421	12 648
Fastighetsavgift/fastighetskatt	104 570	104 570
Summa driftskostnader	<u>860 998</u>	<u>766 036</u>

Not 4 Fastighetsunderhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Balkongrenovering	1 334 012	0
Taksäkerhet	0	169 729
Renovering hyreslokal	450 220	1 013 665
Summa periodiskt underhåll	<u>1 784 232</u>	<u>1 183 394</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	29 627	0
Kontorsmaterial	200	0
Kommunikation	1 765	1 276
Porto	0	220
Revision	20 738	20 538
Föreningsmöten	3 190	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 834	50 712
Övriga förvaltningskostnader	1 756	3 589
Konsultarvoden	70 775	70 977
Medlems- och föreningsavgifter	4 865	5 039
Summa övriga externa kostnader	<u>185 750</u>	<u>152 351</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	104 000	104 000
Sociala kostnader	24 192	25 110
Summa arvoden, personalkostnader	<u>128 192</u>	<u>129 110</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 225	844
Övriga ränteintäkter	4 935	154
Summa finansiella intäkter	<u>8 160</u>	<u>998</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 408 502	109 408 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 408 502	109 408 502
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 282 252	-2 735 210
Årets avskrivningar	-547 042	-547 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 829 294	-3 282 252
Utgående planenligt värde	<u>105 579 208</u>	<u>106 126 250</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>178 560 018</u>	<u>179 107 060</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	56 457 000	56 457 000
	<u>117 457 000</u>	<u>117 457 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	10 457 000	10 457 000
	<u>117 457 000</u>	<u>117 457 000</u>
Not 9 Övriga fordringar		
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	0	148 774
Övriga fordringar	0	4 396
	-	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>153 170</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,90	2025-03-30	7 000 000
Stadshypotek	0,80	2022-03-03	1 500 000
Stadshypotek	0,65	2022-03-03	6 953 336
Stadshypotek	0,65	2022-03-03	8 940 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 393 336
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 233 340
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 159 996
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			24 393 336

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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 12 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	36 659	85 193
Deponerade medel	274 044	282 844
Summa övriga kortfristiga skulder	310 703	368 037

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Bengt Lindström
Ordförande

Anne Törnvall

David Forslund

Jonna Tornstedt

Gregory Gorelik

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

Karl Ingman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BENGT LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT LINDSTRÖM

Bengt Lindström
bengt.lindstrom@rentit.se

2022-04-03 01:23:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GREGORY GORELIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gregory Gorelik

Gregory Gorelik
gregory@gorelik.se

2022-04-03 01:57:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

DAVID FORSLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Forslund

David Forslund
david@segerviss.se

2022-04-08 08:48:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JONNA TORNSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonna Linnea Tornstedt

Jonna Tornstedt
jonna.tornstedt@gmail.com

2022-04-08 08:52:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANNE TÖRNVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anne Törnvall

Anne Törnvall
annetornvall@icloud.com

2022-04-09 08:43:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-10 10:10:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Olof Ingman

Datum

Karl Ingman

karl@complettredovisning.se

Leveranskanal: E-post