

Årsredovisning för  
**Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler**  
769636-4756

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 --- 2022-12-31**



Styrelsen för Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler org.nr 769636-4756, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2022-01-01 --- 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Fredrik Zander	Kassör
Niklas Bergman	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningens arvode på 30 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

### Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB.

### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-31. På stämman deltog 13 medlemmar. Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st. Under året har 3 lägenheter överlåtits.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att äga och förvalta lokalfastigheten inom Pelikanen 12.

## **Ekonomisk förening Pelik 5 Lokaler**

769636-4756

### **Lokaler**

Hyresgäster till föreningens lokaler är Nordea Bank AB, Beckstrand Holding AB (Kontor), Rosangela Smedborn (Frisör Styling by Brazil), Outrigger AB (Skor Dr Martens) samt Tapas Södermalm AB (Restaurang La Cucaracha) till en sammanlagd lokalyta om 1 226 kvm

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel har skötts av Rubin Facilitetsservice.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 883	3 896	3 683
Resultat efter fin. poster (tkr)	2 096	1 175	1 987
Soliditet (%)	12,6	6,8	4,3

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 000	-	-	1 159 719	699 917	1 860 636
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				699 917	-699 917	
Årets resultat					1 488 688	1 488 688
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 859 636</b>	<b>1 488 688</b>	<b>3 349 324</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	1 859 636
Årets resultat	<u>1 488 688</u>
Totalt	<b>3 348 324</b>

Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>3 348 324</u>
Summa	<b>3 348 324</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 883 177	3 896 425
Övriga rörelseintäkter	3	69 620	34 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 952 797</b>	<b>3 931 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 055 135	-1 873 053
Övriga externa kostnader	5	-51 131	-69 174
Personalkostnader och arvoden		-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 328	-160 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 306 020</b>	<b>-2 141 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 646 777</b>	<b>1 789 254</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 532	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 417	4 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 895	-619 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 946</b>	<b>-614 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 095 831</b>	<b>1 174 508</b>
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-523 000	-293 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-523 000</b>	<b>-293 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 572 831</b>	<b>881 508</b>
Skatt		-84 143	-181 590
<b>Årets resultat</b>		<b>1 488 688</b>	<b>699 917</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 216 561	31 376 889
Summa materiella anläggningstillgångar		31 216 561	31 376 889
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 216 561</b>	<b>31 376 889</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		263 688	263 688
Övriga fordringar		653 692	311 956
Summa kortfristiga fordringar		917 380	575 644
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		2 702 634	4 668 049
Summa kassa och bank		2 702 634	4 668 049
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 620 014</b>	<b>5 243 693</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 836 575</b>	<b>36 620 582</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		1 000	1 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 859 636	1 159 719
Årets resultat		1 488 688	699 917
Summa fritt eget kapital		3 348 324	1 859 636
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 349 324</b>	<b>1 860 636</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		1 312 000	789 000
Summa obeskattade reserver		1 312 000	789 000
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	27 440 000	29 256 000
Övriga skulder		51 000	51 000
Summa långfristiga skulder		27 491 000	29 307 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	560 000	1 674 000
Leverantörsskulder		4 830	820 411
Skulder till Brf Pelikanen		282 545	282 545
Skatteskulder		418 990	527 284
Övriga skulder	9	120 645	19 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 297 241	1 340 122
Summa kortfristiga skulder		2 684 251	4 663 946
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 836 575</b>	<b>36 620 582</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Föreningens beskattning sker med 20,6 procent på årets resultat.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	1,0%	1,0%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyror	3 843 171	3 856 425
Övriga hyresintäkter	40 006	40 000
<b>Summa</b>	<b>3 883 177</b>	<b>3 896 425</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	69 620	34 810
<b>Summa</b>	<b>69 620</b>	<b>34 810</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	59 904	65 393
Städning	28 176	27 227
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 638	13 921
Trädgårdsskötsel	627	-
Reparationer	21 543	7 500
Vattenskada	28 580	-
El	119 705	82 339
Uppvärmning	217 438	204 364
Vatten	54 760	32 423
Sophämtning	36 940	17 685
Försäkringspremie	45 406	22 342
Fastighetsskatt lokaler	416 000	172 520
Övriga fastighetskostnader	1 776	42 990
Förvaltningsarvode ekonomi	33 705	31 858
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 991	-
Övriga externa tjänster	2 512	2 301
	<b>1 073 701</b>	<b>722 863</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	50 000	-
Installationer	55 625	-
Ventilation	-	77 319
Byggnad	-124 191	699 072
Tak	-	373 799
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 055 135</b>	<b>1 873 053</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Annonser/Reklam	3 338	-
Konsultarvode	9 969	-
Revisionarvode	37 824	69 174
<b>Summa</b>	<b>51 131</b>	<b>69 174</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 032 858	16 032 858
-Mark	15 664 687	15 664 687
	31 697 545	31 697 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-320 656	-160 328
-Årets avskrivning enligt plan	-160 328	-160 328
	-480 984	-320 656
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 216 561</b>	<b>31 376 889</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	27 000 000	4 252 000
Mark	14 600 000	13 000 000
	41 600 000	17 252 000
Lokaler	41 600 000	17 252 000
	41 600 000	17 252 000

### Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	1 834 016	3 002 762
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	868 618	1 665 287
<b>Summa</b>	<b>2 702 634</b>	<b>4 668 049</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-10-31	3,07%	14 000 000	14 000 000	
Nordea Hypotek	2023-10-31	3,07%	14 000 000	14 000 000	
Nordea Hypotek			-	-6 510 000	6 510 000
Nordea Hypotek			-	-12 210 000	12 210 000
Nordea Hypotek			-	-12 210 000	12 210 000
			<b>28 000 000</b>		<b>30 930 000</b>
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			28 000 000		-
Kommande års planerade amortering			560 000		1 674 000

## Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	111 645	1 158
Övrig skuld	<u>9 000</u>	<u>18 426</u>
<b>Summa</b>	<b>120 645</b>	<b>19 584</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta på lån	143 220	69 968
Förutbetalda hyror och årsavgifter	815 631	865 710
Övriga upplupna kostnader	<u>338 390</u>	<u>404 444</u>
<b>Summa</b>	<b>1 297 241</b>	<b>1 340 122</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

*Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.*

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rebekah Cabré

Fredrik Zander

Niklas Bergman

Anneli Hellberg

Malena Rembe

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underkskrift

Anna Andersson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page  
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende