



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Ekonomisk förening Pelik. 5 lokaler

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Ekonomisk förening Pelik.5 lokaler

769636-4756

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Ekonomisk förening Pelik 5 Lokaler

769636-4756

Styrelsen för Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler org.nr 769636-4756, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2023-01-01 --- 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Fredrik Zander	Kassör
Malena Rembe	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 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 2023-06-19. På stämman deltog 13 medlemmar. Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har inga medlemmar tillkommit samt inga medlemmar avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

Allmänt om verksamheten

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

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 1 141 kvm

Förvaltning

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 548	3 883	3 896	3 683
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 464	2 096	1 175	1 987
Soliditet (%)	15,6	12,6	6,8	4,3

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	1 000			1 859 636	1 488 688	3 349 324
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				1 488 688	-1 488 688	
Årets resultat					861 456	861 456
	1 000	-	-	3 348 324	861 456	4 210 780

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	3 348 324
Årets resultat	861 456
Totalt	4 209 780

Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	4 209 780
Summa	4 209 780

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 548 192	3 883 177
Övriga rörelseintäkter	3	49 860	69 620
Summa rörelseintäkter		4 598 052	3 952 797
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 628 769	-1 055 135
Övriga externa kostnader	5	-120 525	-51 131
Personalkostnader och arvoden		-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 328	-160 328
Summa rörelsekostnader		-1 949 048	-1 306 020
Rörelseresultat		2 649 004	2 646 777
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 941	4 532
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 406	17 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 237 952	-572 895
Summa finansiella poster		-1 184 605	-550 946
Resultat efter finansiella poster		1 464 399	2 095 831
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-372 647	-523 000
Summa bokslutsdispositioner		-372 647	-523 000
Resultat före skatt		1 091 752	1 572 831
Skatt		-230 296	-84 143
Årets resultat		861 456	1 488 688

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 056 233	31 216 561
Summa materiella anläggningstillgångar		31 056 233	31 216 561
Summa anläggningstillgångar		31 056 233	31 216 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		84 135	263 688
Fordringar hos koncernföretag		230 143	-
Övriga fordringar		371 826	544 908
Summa kortfristiga fordringar		686 104	808 596
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		3 770 942	2 702 634
Summa kassa och bank		3 770 942	2 702 634
Summa omsättningstillgångar		4 457 046	3 511 230
SUMMA TILLGÅNGAR		35 513 279	34 727 791

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 348 324	1 859 636
Årets resultat		861 456	1 488 688
Summa fritt eget kapital		4 209 780	3 348 324
Summa eget kapital		4 210 780	3 349 324
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 684 647	1 312 000
Summa obeskattade reserver		1 684 647	1 312 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 880 000	27 440 000
Övriga skulder		-	51 000
Summa långfristiga skulder		26 880 000	27 491 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	8	560 000	560 000
Leverantörsskulder		46 544	4 830
Skulder till Brf Pelikanen		-	282 545
Skatteskulder		715 090	418 990
Övriga skulder	9	-	11 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 416 218	1 297 241
Summa kortfristiga skulder		2 737 852	2 575 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 513 279	34 727 791

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

	2023	2022
Hyror	4 508 186	3 843 179
Övriga hyresintäkter	40 006	39 999
Summa	4 548 192	3 883 178

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övrigt	49 860	69 620
Summa	49 860	69 620

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	39 765	59 904
Städning		28 176
Tillsyn, besiktning, kontroller		1 638
Trädgårdsskötsel		627
Reparationer	6 135	21 543
Vattenskada	-	28 580
El	51 742	119 705
Uppvärmning	221 826	217 438
Vatten	47 123	54 760
Sophämtning	28 168	36 940
Försäkringspremie	50 042	45 406
Fastighetsskatt lokaler	416 000	416 000
Övriga fastighetskostnader		1 776
Förvaltningsarvode ekonomi	34 061	33 705
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	360	4 991
Juridiska åtgärder	23 822	
Övriga externa tjänster	13 669	2 512
	932 713	1 073 701
Underhåll		
Lokaler		50 000
Installationer		55 625
Byggnad		-124 191
Tak	45 000	
Övrigt	651 056	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 628 769	1 055 135

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Annonser/Reklam		3 338
Konsultarvode	92 100	9 969
Revisionarvode	28 425	37 824
Summa	120 525	51 131

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 032 858	16 032 858
-Mark	15 664 687	15 664 687
	<u>31 697 545</u>	<u>31 697 545</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-480 984	-320 656
-Årets avskrivning enligt plan	-160 328	-160 328
	<u>-641 312</u>	<u>-480 984</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 056 233	31 216 561
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	14 600 000	14 600 000
	<u>41 600 000</u>	<u>41 600 000</u>
Lokaler	41 600 000	41 600 000
	<u>41 600 000</u>	<u>41 600 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	1 882 152	1 834 016
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 888 790	868 618
Summa	3 770 942	2 702 634

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-11-06	5,092%	13 720 000		14 000 000
Nordea Hypotek	2024-11-06	5,092%	13 720 000		14 000 000
			27 440 000		28 000 000
Varav långfristig del			26 880 000		-
Varav kortfristig del			560 000		28 000 000
Kommande års planerade amortering			560 000		560 000

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt	-	111 645
Övrig skuld	-	9 000
Summa	-	120 645

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta på lån	217 350	143 220
Förutbetalda hyror och årsavgifter	895 043	815 631
Övriga upplupna kostnader	303 825	338 390
Summa	1 416 218	1 297 241

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

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

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Rebekah Cabré

Anneli Hellberg

Fredrik Zander

Malena Rembe

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Anna Andersson
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

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

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 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