

Årsredovisning för
Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler
769636-4756

Räkenskapsåret
2024-01-01 --- 2024-12-31



Styrelsen för Ekonomisk Förening Pelik 5 Lokaler org.nr 769636-4756, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2024-01-01 --- 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

Rebekah Cabré	Ordförande (omval 1 år)
Anneli Hellberg	Sekreterare (omval 1 år)
Fredrik Zander	Kassör (omval 1 år)
Malena Rembe	Ledamot (omval 1 år)
Nils Wachtmeister	Ledamot (nyval 2 år)
Petter Hjertstedt	Ledamot (nyval 2 år)
Henrik Loh	Ledamot (nyval 2 år)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningens arvode på 80 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter valda fram till årsstämman 2024.

Revisorer

Auktoriserad revisor var Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö och Michaela Hamberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. På stämman deltog 26 medlemmar. Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

Allmänt om verksamheten

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

Lokaler

Föreningen disponerar en total uthyrningsbar lokalyta om 1 226 kvm. Under 2024 var följande hyresgäster till föreningens lokaler:

- Nordea Bank AB,
- SJR/Beckstrand Holding AB (Kontor), tom 30 november 2024
- Sophia Ståhl AB(kontor), från och med 1 december 2024
- Rosangela Smedborn (Frisör Styling by Brazil),
- Outrigger AB (Skor Dr Martens), till och med 31 mars 2024
- One CC AB (kontor/butik) från och med 1 november 2024
- Tapas Södermalm AB (Restaurang La Cucaracha)

Föreningen hade en vakansgrad om 6 procent under året då den lokal som hyrdes av Outrigger AB stod outhyrd mellan den 31:a mars och 1 november då One CC AB tillträdde. Vid årets slut var samtliga lokaler uthyrda.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Från och med 2025 tar Nabo Group AB över den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel har skötts av Rubin Facilitetsservice.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 286	4 548	3883	3 896
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 135	1 464	2096	1 175
Soliditet (%)	13,4	15,6	12,6	6,8

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			3 348 324	861 456	4 210 780
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				861 456	-861 456	
Årets resultat					-1 069 848	-1 069 848
Belopp vid årets utgång	1 000	-	-	4 209 780	-1 069 848	3 140 932

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	4 209 780
Årets resultat	-1 069 848
Totalt	3 139 932
Balanseras i ny räkning	3 139 932
Summa	3 139 932

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 286 178	4 548 192
Övriga rörelseintäkter	3	80 377	49 860
Summa rörelseintäkter		4 366 555	4 598 052
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 684 544	-1 628 769
Övriga externa kostnader	5	-295 628	-120 525
Personalkostnader och arvoden		-105 137	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 329	-160 328
Summa rörelsekostnader		-4 245 638	-1 949 048
Rörelseresultat		120 917	2 649 004
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	3 941
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 685	49 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 307 303	-1 237 952
Summa finansiella poster		-1 255 618	-1 184 605
Resultat efter finansiella poster		-1 134 701	1 464 399
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		40 082	-372 647
Summa bokslutsdispositioner		40 082	-372 647
Resultat före skatt		-1 094 619	1 091 752
Skatt		24 772	-230 296
Årets resultat		-1 069 848	861 456

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	30 895 904	31 056 233
Summa materiella anläggningstillgångar		30 895 904	31 056 233
Summa anläggningstillgångar		30 895 904	31 056 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		84 137	84 135
Fordringar hos koncernföretag		230 143	230 143
Övriga fordringar		614 753	371 826
Summa kortfristiga fordringar		929 033	686 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 482 303	3 770 942
Summa kassa och bank		1 482 303	3 770 942
Summa omsättningstillgångar		2 411 336	4 457 046
SUMMA TILLGÅNGAR		33 307 240	35 513 279

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		4 209 780	3 348 324
Årets resultat		-1 069 848	861 456
Summa fritt eget kapital		3 139 932	4 209 780
Summa eget kapital		3 140 932	4 210 780
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 644 565	1 684 647
Summa obeskattade reserver		1 644 565	1 684 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	26 880 000
Summa långfristiga skulder		-	26 880 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	26 880 000	560 000
Leverantörsskulder		159 478	46 544
Skatteskulder		-	715 090
Övriga skulder	9	514 709	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	967 556	1 416 218
Summa kortfristiga skulder		28 521 743	2 737 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 307 240	35 513 279

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:

Anläggningstillgångar	% per år	% föregående år
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

	2024	2023
Hyror	4 246 176	4 508 186
Övriga hyresintäkter	40 002	40 006
Summa	4 286 178	4 548 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	80 377	49 860
Summa	80 377	49 860

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	82 095	39 765
Städning	41 062	
Reparationer	134 400	6 135
El	123 659	51 742
Uppvärmning	339 402	221 826
Vatten	85 823	47 123
Sophämtning	49 808	28 168
Försäkringspremie	54 154	50 042
Fastighetsskatt lokaler	416 000	416 000
Övriga fastighetskostnader	11 693	
Kabel-tv/Bredband/IT	6 500	
Förvaltningsarvode ekonomi	38 802	34 061
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	31 388	360
Juridiska åtgärder	21 631	23 822
Övriga externa tjänster	3 813	13 669
	1 440 230	932 713
Underhåll		
Tak	-	45 000
Övrigt	2 244 314	651 056
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 684 544	1 628 769

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvode	258 378	92 100
Revisionarvode	37 250	28 425
Summa	295 628	120 525

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-641 313	-480 984
-Årets avskrivning enligt plan	-160 328	-160 328
	-801 641	-641 312

Redovisat värde vid årets slut	30 895 904	31 056 233
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

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	397 750	-
SBAB	994 193	1 882 152
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	90 360	1 888 790
Summa	1 482 303	3 770 942

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-06	3,66%	13 440 000	-280 000	13 720 000
Nordea Hypotek	2025-11-06	3,66%	<u>13 440 000</u>	<u>-280 000</u>	<u>13 720 000</u>
			26 880 000		27 440 000
Varav långfristig del			-		26 880 000
Varav kortfristig del			26 880 000		560 000
Kommande års planerade amortering			560 000		560 000

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt		-
Hysesdepositioner	514 709	
Summa	514 709	-

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta på lån	153 098	217 350
Förutbetalda hyror och årsavgifter	-	895 043
Övriga upplupna kostnader	814 458	303 825
Summa	967 556	1 416 218

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rebekah Cabré

Henrik Lohk

Petter Hjertstedt

Anneli Hellberg

Fredrik Zander

Nils Wachtmeister

Malena Rembe

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

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 biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.