



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pokalen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Pokalen med säte i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen Pokalen registrerades 2014-05-17, nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

2021-09-15 fusionerades Brf Pokalen med Brf Medaljen genom absorption, dvs Brf Medaljen absorberades upp i gamla Brf Pokalen och varvid Brf Medaljen upplöses.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2015 - 2017 på fastigheterna Klosterbacken 5 och Klosterbacken 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Finalgatan 11 och 13 samt Mittlinjen 11 och 13 i Lund.

Brf Pokalens lägenheter i Klosterbacken 5 och 9 fördelar sig enligt följande:

Klosterbacken 5			Klosterbacken 9			Totalt		
R o k	Antal	Yta m²	R o k	Antal	Yta m²	R o k	Antal	Yta m²
1	4	191	1	16	664	1	20	855
2	12	746	2	8	504	2	20	1 250
3	13	1 091	3*	32	3 168	3*	45	4 259
4	13	1 533				4	13	1 533
Totalt	42	3 561	Totalt	56	4 336		98	7 897

* Lägenheterna såldes i olika konfigurationer som treor, fyror och i vissa fall även femmor.

Till föreningen hör också Klosterbacken Ga:3 och Ga:4. I dessa gemensamhetsanläggningar finns trädgården, garage, källare, lägenhetsförråd, barnvagnsförråd, städutrymme, miljörum, vaktmästar- rum, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, brandlarm, ventilation och diverse värme-, el-, vatten-, spillvatten-och dagvattenledningar.



Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Pokalen i Lund hölls 2024-05-23 i Brf Pokalens gemensamhetslokal på Finalgatan 13c.
Stämмоordförande var Magnus Andersson, HSB. Magnus är tillika Brf Pokalens ekonom.
Antalet medlemmar närvarande på stämman var 32, varav 3 genom fullmakt.
Totalt antal röstberättigade var 29 enligt upprättad röstlängd.

Extra föreningsstämmor under verksamhetsåret

Ingen extra föreningsstämma hölls under verksamhetsåret 2024.

Löpande verksamhet

Brf Pokalens styrelse har under året haft tolv (12) protokollförda möten, inkluderat det konstituerande mötet i anslutning till föreningsstämman.. Vi kan konstatera att närvaron på mötena är väldigt god.

Klosterbackens samfällighetsförening

Klosterbackens samfällighetsförening är en sammanslutning som under byggtiden gick under beteckningen GA1. Föreningen ansvarar för drift och underhåll av Finalgatan och Mittlinjen (bl.a. väghållning, skötsel av vissa grönytor, parkering och gatubelysning) samt av VA-ledningar.

Medlemmar i samfällighetsföreningen är fastighetsägarna kring Finalgatan/Mittlinjen enligt följande fördelning

Fastighet, Brf	Andel
Klosterbacken 2, Kvarteret Målet	9,942%
Klosterbacken 3, Brf Nätet	14,364%
Klosterbacken 4, Brf Hemmaplan	19,668%
Klosterbacken 5 och 9, Brf Pokalen	19,741%
Klosterbacken 7, Brf Arenatoppen	16,816%
Klosterbacken 8, Central Park	19,469%
Totalt	100,000

Brf Pokalens ordinarie representanter i Klosterbackens samfällighet har varit Fredrik Lundquist, som även är ordförande, och Johannes Persson som suppleant.

Brf Pokalen har deltagit i fyra (4) protokollförda styrelsemöte i Klosterbackens samfällighetsförening

Under verksamhetsåret så har man framför allt jobbat med att begränsa trafiken på Finalgatan och Mittlinjen genom diverse åtgärder.



Styrelsens sammansättningar under verksamhetsåret

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Christer Glans	Ordförande	2026
Fredrik Lundquist	Vice ordförande	2025
Marcus Ekström	Sekreterare	2026
Johannes Persson	Styrelseledamot	2025
Ann-Sofie Laulaja-Liljegren	Styrelseledamot	2025
Henrik Sjöbeck	Styrelseledamot	2026
Jesper Olsen	Styrelseledamot	2026

Firman tecknas av Christer Glans, Fredrik Lundquist, Johannes Persson och Marcus Ekström, två i förening.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Patrik Scharffenberg med Peter Hjortham som vald revisors-suppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Bengt Holmquist, (ordförande och sammankallande), Maria Denne och Gunilla Ahlstrand. En plats har varit vakant.

Personal

Brf Pokalen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Aimo Park Sweden	Hantering av parkeringsavtal i garage
Avarn Security	Brandlarm
BB-gruppen	Service-avtal dörrautomatik
Brandservice Syd	Besiktning och underhåll av brandskyddsmateriel
Dekra	Besiktning hissar
El-system	Individuell mätdata ("IMD") – el
Garantistäd	Städning allmänna utrymmen (fr o m 1/4)
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Kiwa	Besiktning tryckkärl
Kone	Serviceavtal hissar och garageport
Klottrets Fiende	Tvätt av sopkärl
Kraftringen	Elavtal - nät
Kraftringen	Fjärrvärme
Ladda Tillsammans	Hantering av laddstolpar i garage
Lunds Renhållningsverk	Avfall och renhållning
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Release Finans	Hjärtstartare
Tele 2	Kabel-TV, bredband, telefoni
Techem	Individuell mätdata varmvatten (IMD)

Ultra Clean
Vattenfall

Städning allmänna utrymmen t o m 31/3)
Elhandelsavtal (via HSB)

Försäkringar:

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

I föreningens fastighetsförsäkring **ingår** bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen. Det åligger dock varje bostadsrättsinnehavare att teckna vanlig hemförsäkring för bostadsrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Upphandling av Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret begärt in offerter från ett antal aktörer på fastighetsförvaltningsmarknaden. Resultatet blev ett nytt avtal, ett-årigt, med HSB för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Samtliga föreningar i Klosterbackens samfällighetsförening har kommit överens med HSB om ett gemensamt skötselavtal gällande grönytor och trädgård. Även detta avtal är ett-årigt.

Årets fastighetsbesiktning

Föreningen har en 60-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024-05-15 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats.

Föreningens lekplats har besiktats av Landskapsingenjören i Sverige 2024-09-27 och godkänts med tre mindre påpekanden. Efter besiktningen så visade det sig att rötan i en del stolpar var värre än befarat och dessa har nu fått nya infästningar som ska hålla under en lång tid framåt.

Brandskyddsarbete

SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) utförs kontinuerligt med kvartalsvisa inspektioner av den i föreningen skyddsansvarige. Dessutom har det genomförts två auktoriserade besiktningar av Great Security, 2024-03-21 och 2024-10-03.

Utfört underhåll/investeringar

- Föreningen färdigställde ombyggnaderna i el-centralerna för att, i enlighet med beslut från den extra årsstämman 2021-11-18, byta till "gemensam el" (104 individuella avtal-98 lägenhetsabonnemang och 6 fastighetsabonnemang) ersätts av 3 fastighetsabonnemang där lägenhetselen nu kommer att faktureras medlemmarna via månadsavierna i stället för från individuella abonnemang.
- På grund av att våra mobilnätoperatörer stänger ner 2/3G-näten, så har föreningen också under året tvingats att uppgraderat systemen för brandlarm, hisslarm och mätvärdesinsamlingen för IMD (varmvatten) med nya sändare. De nya sändarna kommunicerar via 4/5G.

- Vi genomförde en okulär besiktning av fasaden på Finalgatan 13. Med hjälp av en drönare så filmades ett antal fogar för att se om dessa släppt och därmed ökat risken för framtida fuktskador. Inga fogsläpp noterades vid besiktningen. Vi kommer att fortsätta med dessa besiktningar årligen framgent då det visade sig vara väldigt kostnadseffektivt.

I övrigt så har under räkenskapsåret inga större underhållsarbeten utförts.

Framtida, planerat underhåll

Under 2025 så är det dags att återigen utföra en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och i samband med denna så kommer även ventilationsrören att rengöras och luftflödena att justeras vid behov. Denna aktivitet är planerad att utföras v3, 2025.

I övrigt finns det i dagsläget inget större underhållsbehov planerat förrän 2027, då vi planerar att byta vattenmätarna för IMD. Rekommendationen är att byta dessa efter 10 år, men kanske dom visar sig att hålla längre.

Framtida investeringar

Likt många andra bostadsrättsföreningar så undersök vi ju möjligheterna att sänka våra energikostnader.

Brf Pokalen undersöker möjligheterna att installera solceller på våra tak. Eftersom solceller producerar el när de flesta inte är hemma och kan förbruka den genererade elen så är batteriet ett komplement som känns naturligt. Dock är det fortfarande mycket som är oklart runt solcellerna, men kanske framför allt runt hur man ska installera batterier.

Vidare så kommer vi att undersöka möjligheterna att optimera vår förbrukning av fjärrvärme. Här finns det ett antal olika lösningar att titta vidare på.

Vidare tittar vi på att öka brandsäkerheten i fastigheten genom att erbjuda laddning av cykelbatterier i särskilda batteriskåp installerade i cykelrummen i källaren.

Ekonomi

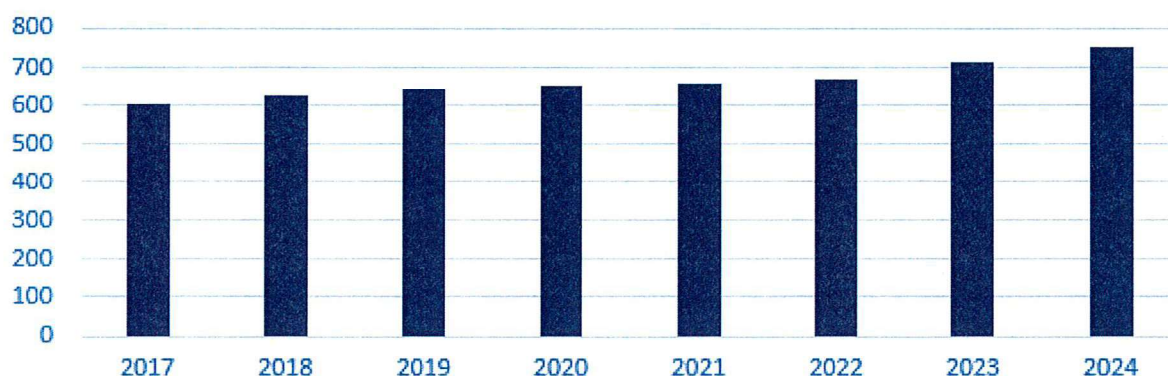
Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5%.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 751 kr/m² bostadslägenhetsyta.

En förändring av årsavgiften med +4% (781 kr/m²) per 2025-01-01 är registrerad.

De senaste avgiftshöjningarna, som ligger över den ekonomiska planen, har tvingats fram ur hur vår omvärld förändrats under de senaste åren med inflation och räntehöjningar.

Årsavgift i kr/kvm



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 63 798 589 kr

Under året har föreningen amorterat 1 493 580 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ~48 år.

Föreningen skrev under oktober månad om två lån, bägge med rörlig ränta och med Handelsbanken/ Stadshypotek som kreditgivare.

Lånen är baserade på STIBOR 90 plus en marginal på 0,45% och löptiden är ett år.

Medlemsinformation

Under året har, baserat på överlåtelsedatum, tretton (13) bostadsrätter överlåtits. Förra året överläts sjutton (17) bostadsrätter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166. Under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar, vilket ger 165 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	287	265	212
Skuldsättning, kr/kvm	8 079	8 268	8 448	8 630
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	8 079	8 268	8 448	8 630
Räntekänslighet, %	9%	12%	13%	13%
Energikostnad, kr/kvm	179	143	125	128
Årsavgifter, kr/kvm	751	715	669	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	86	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	902	828	745	740
Nettoomsättning, tkr	6 983	6 339	5 819	5 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 849	-1 813	-2 055	-2 168
Soliditet, %	79	79	79	79

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.**Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Elkostnaden omfattar nu både fastighetsel och hushållsel. Kostnaden för hushållselen debiteras sedan respektive lägenhet.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Kommentar till årets resultat

Årets resultat är negativt beroende på att föreningens avskrivningar är mycket stora, vilket är vanligt i en förhållandevis nybildad förening. Föreningens kassaflöde är positivt, vilket innebär att föreningens intäkter räcker för att täcka driftskostnader, räntekostnader och amorteringar. Styrelsen bevakar noga hur kassaflödet förändras och kan besluta om större avgiftshöjningar vid behov.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 308 000	52 282 000	1 909 449	-13 502 639	-1 812 979	249 183 831
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 812 979	1 812 979	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			317 000	-317 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-1 848 900	-1 848 900
Belopp vid årets utgång	210 308 000	52 282 000	2 226 449	-15 632 618	-1 848 900	247 334 932

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-15 315 618
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-317 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande planerat underhåll	0
Årets resultat	-1 848 900
Summa till stämmans förfogande	-17 481 517

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-17 481 517
-------------------------	-------------

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 982 555	6 338 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 091	196 614
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 124 646	6 535 142
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 977 041	-2 893 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 890	-193 810
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-131 141	-131 624
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 037 282	-4 019 169
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 412 353	-7 237 947
RÖRELSERESULTAT		-287 707	-702 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 426	37 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 618 619	-1 147 547
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 561 193	-1 110 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 848 900	-1 812 977
ÅRETS RESULTAT		-1 848 900	-1 812 977



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	308 378 993	312 082 486
Inventarier och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar		0	0
Särskilda fordringar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>308 378 993</u>	<u>312 082 486</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>308 379 493</u>	<u>312 082 986</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 765	22 869
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	173 304	260 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	394 476	215 745
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>565 015</u>	<u>499 100</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 979 225	1 687 680
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 979 225</u>	<u>1 687 680</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 044 240</u>	<u>3 686 780</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>312 423 733</u>	<u>315 769 766</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	262 590 000	262 590 000
Fond för yttre underhåll	2 226 449	1 909 449
<i>Summa bundet eget kapital</i>	264 816 449	264 499 449
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 632 618	-13 502 639
Årets resultat	-1 848 900	-1 812 979
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-17 481 518	-15 315 618
Summa eget kapital	247 334 931	249 183 831
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 24 537 810	46 029 229
<i>Summa långfristiga skulder</i>	24 537 810	46 029 229
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	39 260 779	19 262 940
Leverantörsskulder	233 437	251 686
Aktuell skatteskuld	Not 15 55 505	55 764
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 96 424	96 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 904 847	889 956
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	40 550 992	20 556 705
Summa skulder	65 088 802	66 585 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	312 423 733	315 769 766

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-287 707	-702 807
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 037 282	4 019 169
Övriga poster	0	0
	<u>3 749 575</u>	<u>3 316 362</u>
Erhållen ränta	58 226	33 893
Erlagd ränta	-1 601 313	-1 095 140
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 206 488</u>	<u>2 255 115</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 523	-125 051
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-20 859	79 381
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 176 106</u>	<u>2 209 445</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-333 789	-418 200
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-333 789</u>	<u>-418 200</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 493 580	-1 420 770
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 493 580</u>	<u>-1 420 770</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	348 737	370 475
Likvida medel vid årets början	3 244 660	2 874 185
Likvida medel vid årets slut	<u>3 593 397</u>	<u>3 244 660</u>
	348 737	370 475

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	5 928 552	5 646 444
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	445 772	118 223
Hysesintäkt garage och bilplatser	377 405	365 760
Hyra förbrukningsbaserad	117 600	117 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	113 226	90 499
	6 982 555	6 338 526

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, kallvatten, TV och bredband, renhållning, bostadsrättstillägg, källarförråd och fastighetsgemensamma kostnader.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	128 871
Övrigt	142 091	67 743
	142 091	196 614

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 965	-129 392
Snö- och halkbekämpning	0	-12 361
Reparationer	-331 096	-297 989
Planerat underhåll	0	-62 550
El	-711 849	-445 617
Uppvärmning	-552 125	-492 720
Vatten	-227 625	-192 114
Renhållning	-104 562	-125 680
Fastighetsförsäkring	-79 307	-75 154
Kabel-TV och bredband	-250 750	-264 111
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 440	-28 141
Förvaltningsavtalskostnader	-471 072	-733 271
Övriga driftskostnader	-22 250	-34 244
	-2 977 041	-2 893 344

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Arrende, hyra, leasing	-6 372	-6 213
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 453	0
Administrationskostnader	-172 055	-94 444
Extern revisionsarvode	-15 375	-12 875
Medlemsavgifter	-30 400	-30 400
Föreningsverksamhet	-4 050	-7 019
Övriga förvaltningskostnader	-37 185	-42 859
	-266 890	-193 810

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-89 000	-81 600
Revisionsarvode	-8 600	-8 000
Övriga arvoden	-7 400	-7 000
Sociala avgifter	-25 578	-28 655
Övriga personalkostnader	-562	-6 369
	-131 141	-131 624

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-4 037 282	-4 019 169
-----------	------------	------------

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

267 190 221

266 772 021

Ingående anskaffningsvärde mark

70 180 000

70 180 000

Årets investering byggnader

333 789

418 200

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**337 704 010****337 370 221****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-25 287 735

-21 268 566

Årets avskrivningar byggnader

-4 037 282

-4 019 169

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-29 325 017****-25 287 735****Utgående redovisat värde****308 378 993****312 082 486**

Redovisade värden byggnader

238 198 993

241 902 486

Redovisade värden mark

70 180 000

70 180 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	191 000 000	81 000 000	272 000 000	272 000 000
Lokaler	2 744 000	0	2 744 000	2 744 000
	193 744 000	81 000 000	274 744 000	274 744 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	74 681 000	74 681 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	74 681 000	74 681 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Avräkningskonto HSB

114 172

56 980

Övriga fordringar

59 132

203 506

173 304**260 486****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

19 621

26 700

Upplupna ränteutgifter

2 683

3 483

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

372 172

185 562

394 476**215 745**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			1 500 000	1 500 000
			1 500 000	1 500 000

Not 13 BANK

Transaktionskonto Sparbanken Skåne	1 979 225	1 687 680
	1 979 225	1 687 680

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,70%	2025-12-01	12 524 180	291 260
Stadshypotek AB	0,67%	2025-10-30	8 384 739	206 600
Stadshypotek AB	3,82%	2026-12-01	12 596 130	291 240
Stadshypotek AB	3,82%	2026-12-01	12 524 180	291 260
Stadshypotek AB	3,31%	2025-10-30	8 884 660	206 620
Stadshypotek AB	3,29%	2025-10-31	8 884 700	206 600
			63 798 589	1 493 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 537 810**

Nästa års amortering av långfristig skuld 582 500

Lån som ska konverteras inom ett år 38 678 279

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **39 260 779**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 974 320

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 56 330 689

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	55 505	55 764
	55 505	55 764

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	11 364	0
Övriga kortfristiga skulder	85 060	96 359
	96 424	96 359

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	532 044	546 747
Upplupna räntekostnader	196 858	179 552
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 945	163 657

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Christer Glans	 Ann-Sofie Laulaja Liljegren	 Fredrik Lundquist
..... Henrik Sjöbeck	 Jesper Olsen	 Johannes Persson
..... Marcus Ekström		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Scharffenberg Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pokalen i Lund, org.nr. 769616-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pokalen i Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pokalen i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Scharffenberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Pokalen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER GLANS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:41:23



ANN-SOFIE LAULAJA LILJEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:32:02



JOHANNES PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:54:09



HENRIK SJÖBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:49:33



FREDRIK LUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:26:30



MARCUS EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:46:08



JESPER OLSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:41:25



PATRIK SCHARFFENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:17:41



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:48:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pokalen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK SCHARFFENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:19:11



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:41:48



HSB – där möjligheterna bor