



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pokalen



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Pokalen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Årets förvaltningsberättelse blir den första för den nya, större HSB Brf Pokalen då 2022 är det första hela gemensamma verksamhetsåret efter fusionen mellan HSB Brf Pokalen och HSB Brf Medaljen. I förvaltningsberättelsen kommer vi inte att hänvisa till gamla Brf Pokalen eller Brf Medaljen utan vi kommer att referera till fastighetsbeteckningarna. HSB Brf Pokalen har fastighetsbeteckningen Klosterbacken 5 och Brf Medaljen har beteckningen Klosterbacken 9.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen Pokalen registrerades den 17 maj 2014, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 8 mars 2017 och nuvarande stadgar registrerades den 18 juni 2018.

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

Den 15 september 2021 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.

Efter fusionen fördelar sig "nya" Brf Pokalens lägenheter sig enligt följande:

Klosterbacken 5

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	191
2	12	746
3	13	1 091
4	13	1 533
Totalt	42	3 561

Klosterbacken 9

R o k	Antal	Yta m ²
1	16	664
2	8	504
3*	32	3 168
Totalt	56	4 336

Totalt

R o k	Antal	Yta m ²
1	20	855
2	20	1250
3*	45	4259
4	13	1533
Totalt	98	7 897

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

Ag Ao



Ordinarie föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Pokalen i Lund hölls torsdagen den 16 juni 2022, i HSB:s visningsstudio på Gnejsvägen 17 i Lund. Stämмоordförande var Håkan Ursberg, som tidigare varit medlem i Brf Pokalen.

Antalet medlemmar närvarande på stämman var 29, varav 2 genom fullmakt.

Totalt antal röstberättigade var 25 enligt upprättad röstlängd.

Extra föreningsstämmor under verksamhetsåret

Inga extra föreningsstämmor har hållits under verksamhetsåret.

Löpande verksamhet

Brf Pokalens styrelse har under året haft fjorton (14) protokollförda möten, inkluderat det konstituerande mötet i anslutning till föreningsstämman.

Vi kan konstatera att närvaron på mötena är väldigt god. Vi har också fortsatt med virtuella möten när så har behövts för att kunna ge ledamöterna möjlighet att medverka även om man varit lite krasslig.

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. våghållning, 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 och Johannes Persson som suppleant.

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

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

Föreningen har fått in ca 467 000 kronor i parkerings- och kontrollavgifter.

Styrelsens sammansättningar under verksamhetsåret

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Christer Glans	Ordförande	2024
Fredrik Lundquist	Vice ordförande	2023
Marcus Ekström	Sekreterare	2024
Johannes Persson	Styrelseledamot	2023
Ann-Sofie Laulaja-Liljegren	Styrelseledamot	2023
Rade Belokozovski	Styrelseledamot	2024
Jesper Olsen	Styrelseledamot	2024

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Patrik Scharffenberg med Axel Fagerholm som vald revisorssuppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

 AD



Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Gunilla Ahlstrand, (ordförande och sammankallande), Bengt Holmquist, Maria Denne och en vakans.

Personal

Brf Pokalen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	Elhandelsavtal (via HSB)
Kraftringen	Elavtal - nät
Kraftringen	Fjärrvärme
Tele 2 (f.d. ComHem)	Kabel-TV, bredband, telefoni
Techem	Individuell mätdata (IMD)
Assemblin Kabona	Ventilation
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Lunds Renhållningsverk	Avfall och renhållning
M Sweden (f.d. Sunfleet)	Bilpool
Aimo Park Sweden	Hantering av parkeringsavtal i garage
Avarn Security	Brandlarm
Avarn Security	Bevakning, rondering
Brandservice Syd	Besiktning och underhåll av brandskyddsmateriel
Kone	Serviceavtal hissar och garageport
Ultra Clean	Städning allmänna utrymmen
Garanti Städ	Städning Miljörummet
BB-gruppen	Service-avtal dörrautomatik
Nomor	Skadedjursbekämpning
Release Finans	Hjärtstartare
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Försäkringar:

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

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 och efter räkenskapsåret

Nya, större Brf Pokalen

Vi kan konstatera att fusionen mellan Brf:erna Pokalen och Medaljen blev så bra som vi hoppats. Styrelsearbetet går smidigt och det finns inget "vi" och "dom" utan allt rullar på bra.

Vi kan också konstatera att vi sparat en del pengar genom fusionen, då vi bland annat har förhandlat om förvaltningsavtalet med HSB.

Slutbesiktning av fastigheterna (5-årsbesiktning)

Både Klosterbacken 5 ("gamla" Brf Pokalen) och Klosterbacken 9 (f.d. Brf Medaljen) har under året passerat 5 år efter inflyttning. Det betyder att byggtreprenadens garantier går ut och man gör en sista besiktning på de fel och brister som lägenhetsinnehavarna och styrelsen har rapporterat in.

Besiktningarna har genomförts av Pandektor med representanter från HSB Projektpartner (beställare), PEAB (bygg-entreprenör), PEABs underentreprenörer och Brf Pokalens styrelse.

Resultatet av de två besiktningarna är att fastigheterna både på Finalgatan och Mittlinjen har varit behäftade med väldigt lite fel och anmärkningar.

 A0



Värt att notera är från Finalgatans besiktning en förlängd garanti på garaget då under hösten 2021 det noterades fukt på sina ställen.

Från Mittlinjens besiktning noteras en förlängd garanti på 1 år för handdukstorkarna och att skarvarna mellan betongblocken i yttre delen av taken ska fogas om under våren 2023.

I övrigt inga negativa överraskningar.

Årets fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktningar har utförts den 3 juni 2022 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 den 22 oktober 2022 och godkänts med två mindre påpekanden (en spricka i en bom samt begynnande röta i en stolpe).

Brandskyddsarbete

SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) utförs kontinuerligt med kvartalsvisa inspektioner av den i föreningen brandskyddsansvarige. Dessutom har det genomförts två auktoriserade besiktningar av Great Security, den 1 mars och den 15 november 2022.

Balkonginglasningar

Kvar att göra under den här rubriken 2022 var att slutbesiktiga installationerna. Detta har gjorts och de anmärkningar som fanns har blivit åtgärdade. I samband med dessa justeringar så har även ett par medlemmar till valt att glasa in sina balkonger.

Inalles har 32 medlemmar valt att glasa in sina balkonger.

Utfört underhåll/investeringar

Under räkenskapsåret 2022 så byttes alla lysrör i källaren ut mot energieffektiva LED-rör till en kostnad av 118 000 kr. Detta tillsammans med att alla detektorer (magnetkontakter, rörelsedetektorer och audiodetektorer) justerades så har energiförbrukningen sänkts med 70% i dessa utrymmen. Kvar är fortfarande att justera detektorerna i garaget för att ytterligare jaga kWh att spara.

Då vi, trots att vi haft bevakning via Avarn, fortsatt drabbats av stöld i garaget bestämde styrelsen att vi skulle förstärka stöldskyddet med att installera säkerhetskameror i det samma. Denna installation kostade 70 000 kr.

I övrigt så har under räkenskapsåret inga större underhållsarbeten utförts. Detta beror till viss del på att Brf Pokalen (inkl. f.d. Brf Medaljen) fortfarande är en ung förening och att byggnaderna varit under garanti.

Framtida, planerat underhåll

Föreningen kommer att under 2023 att genomföra spolningar av avloppsstammar och dagvattenledningar.

Under 2024 är det dags att återigen utföra en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och i samband med denna kommer även ventilationsrören att rengöras och luftflödena att justeras vid behov.

I övrigt finns i dagsläget inget större underhållsbehov planerat förrän 2027.

AO
eg



Framtida investeringar

Föreningen kommer att bygga om i el-centralerna för att, i enlighet med beslut från den extra årsstämman den 18 november 2021:

- byta till gemensam el (dvs 3 centrala el-avtal med individuell mätning i stället för 103 individuella)
- förbereda el-centralerna för både eventuella kommande behov såsom laddstolpar för el/hybrid-bilar och solceller

Föreningsstämman 2022 tog beslut om att samtliga 52 parkeringsplatser i garaget ska utrustas med laddstolpar. Styrelsen har jobbat under året med att få fram offerter samt söka "Ladda Bilen" bidraget från Naturvårdsverket. Bidraget blev beviljat i oktober så att vi vet att vi får 50% av investeringen tillbaka från Naturvårdsverket.

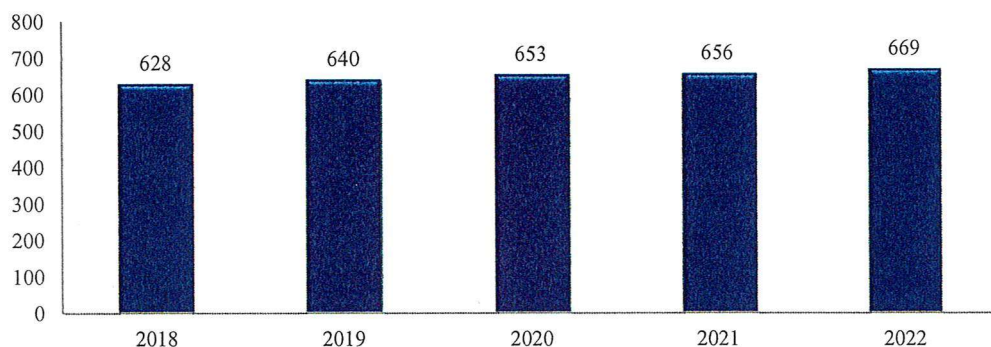
Styrelsen hoppas ha valt leverantör för att utföra jobben med gemensam el och laddstolpar i början av 2023.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 7%. Avgiftshöjningen ligger över den ekonomiska planen men den har tvingats fram ur hur vår omvärld förändrats under 2022.

Översikt över årsavgifternas utveckling 2018-2022, kr/kvm och år



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 785 749 kr. Under året har föreningen amorterat 1 369 135 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	171
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	172

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 bostadsrätter). 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

CG AO

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 819	5 715	2 554	2 520
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 055	-2 168	-1 038	-859
Eget kapital, tkr	250 997	253 052	114 066	115 104
Taxeringsvärde, tkr	274 744	185 524	83 307	83 307
-varav byggnad, tkr	193 744	131 324	59 107	59 107
Soliditet, %	79%	79%	80%	79%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	669	656	666	653
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	8 462	8 636	8 038	8 338
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	90	90	94	88
Sparande, kr/kvm	265	228	196	246
Räntekänslighet, %	13%	13%	13%	13%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	24%	37%	34%	35%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	503	503	488	488
Energikostnad/m ² byggnadsyta	106	108	112	113

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	1 807 000	-9 177 007	-2 168 278	253 051 715
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 168 278	2 168 278	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			116 000	-116 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-178 001	178 001		0
Årets resultat					-2 054 905	-2 054 905
Belopp vid årets utgång	210 308 000	52 282 000	1 744 999	-11 283 284	-2 054 905	250 996 810

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-11 345 285
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-116 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	178 001
Årets resultat	-2 054 905
Summa till stämmans förfogande	-13 338 189

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-13 338 189
-------------------------	-------------

g
A0



Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 818 927	5 715 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 294	127 020
Summa rörelseintäkter		5 883 221	5 842 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 803 295	-3 035 830
Underhåll enligt plan	Not 5	-178 001	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-144 540	-177 800
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-130 092	-114 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 970 457	-3 970 457
Summa rörelsekostnader		-7 226 384	-7 298 433
Rörelseresultat		-1 343 163	-1 456 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		111	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 853	-712 132
Summa finansiella poster		-711 742	-712 025
Årets resultat		-2 054 905	-2 168 278

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	-2 054 905	-2 168 278
Reservering till fond för yttre underhåll	-116 000	-127 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	178 001	0
Överföring till balanserat resultat	-1 992 904	-2 295 278

G
A0

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	315 683 455	319 653 912
Summa materiella anläggningstillgångar		315 683 455	319 653 912

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**315 683 955** **319 654 412****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		13 503	15 241
Kundfordringar		14 841	3 762
Avräkningskonto HSB		23 755	23 755
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	79 647	63 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	205 595	212 431
Summa kortfristiga fordringar		337 341	318 571

Kassa och bank

Bank	Not 13	2 850 430	2 258 573
Summa kassa och bank		2 850 430	2 258 573

Summa omsättningstillgångar**3 187 772** **2 577 143****Summa tillgångar****318 871 727** **322 231 555** *AO**Q*

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	210 308 000	210 308 000
Upplåtelseavgifter	52 282 000	52 282 000
Fond för yttre underhåll	1 744 999	1 807 000
Summa bundet eget kapital	264 334 999	264 397 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 283 284	-9 177 007
Årets resultat	-2 054 905	-2 168 278
Summa ansamlad förlust	-13 338 189	-11 345 285

Summa eget kapital**250 996 810** **253 051 715****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	27 425 249	44 309 239
Summa långfristiga skulder		27 425 249	44 309 239

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		39 287 690	23 845 645
Leverantörsskulder		140 417	217 210
Aktuell skatteskuld	Not 15	50 863	46 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	200 781	150 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	769 916	610 348
Summa kortfristiga skulder		40 449 667	24 870 601

Summa skulder**67 874 916** **69 179 840****Summa eget kapital och skulder****318 871 727** **322 231 555**

9

A0



Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-1 343 163	-1 456 252
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 970 457	3 970 457
	<u>2 627 294</u>	<u>2 514 205</u>
Erhållen ränta	111	107
Erlagd ränta	-639 616	-688 567
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 987 789</u>	<u>1 825 744</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 771	-170 052
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	64 784	690 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 033 802</u>	<u>2 346 392</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 441 945	-995 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 441 945</u>	<u>-995 740</u>
Årets kassaflöde	591 857	1 350 652
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 282 327	931 674
<i>Likvid från F d Brf Medaljen</i>		1 072 897
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 874 184	2 282 327
	<u>591 857</u>	<u>1 350 652</u>

AD



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: 10-120 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

ag AD



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 276 916	5 177 324
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-353
	Hysesintäkt garage och bilplatser	362 592	360 587
	Hysesintäkt övrigt	22 000	3 500
	Konsumtionsavgift vatten	121 975	137 650
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 441	12 545
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 003	23 547
	Övriga primära intäkter och ersättningar	0	360
		5 818 927	5 715 160
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	64 294	127 020
		64 294	127 020
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-223 391	-279 688
	El	-351 385	-288 642
	Uppvärmning	-471 009	-539 070
	Vatten	-167 979	-181 597
	Renhållning	-95 952	-121 392
	Bevakningskostnader	-112 423	-82 500
	TV, bredband, iptelefoni	-261 539	-257 317
	Obligatoriska besiktningar	-55 625	0
	Serviceavtal	-51 541	-77 016
	Hissar serviceavtal & besiktning	-46 866	-41 917
	Förvaltningskostnader	-725 404	-989 918
	Försäkringar	-77 343	-67 508
	Fastighetsskatt	-27 440	-23 240
	Övriga driftskostnader	-135 399	-86 025
		-2 803 295	-3 035 830
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-178 001	0
		-178 001	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 250	-14 100
	Övriga förvaltningskostnader	-55 697	-21 866
	Kostnader överlåtelse och panter	-38 402	-36 405
	Föreningsverksamhet	-500	-750
	Kontorsutrustning och -material	0	-779
	Konsulter	0	-72 500
	Medlemsavgifter HSB	-30 400	-31 400
	Arrende, hyra, leasing	-3 290	0
		-144 540	-177 800
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-88 032	-79 750
	Övriga arvoden	-6 508	-1 500
	Revisionsarvode	-6 085	-8 000
	Sociala avgifter	-29 467	-25 095
		-130 092	-114 345
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-3 970 457	-3 970 457
		-3 970 457	-3 970 457



Not 9 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2136					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		266 772 021	116 573 421		
Brf Medaljens ingående anskaffningsvärde byggnader		0	150 198 600		
Ingående anskaffningsvärde mark		70 180 000	31 680 000		
Brf Medaljens ingående anskaffningsvärde mark		0	38 500 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		336 952 021	336 952 021		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-17 298 109	-6 217 087		
Brf Medaljens ingående avskrivningar byggnader		0	-7 110 565		
Årets avskrivningar byggnader		-3 970 457	-3 970 457		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-21 268 566	-17 298 109		
Utgående redovisat värde		315 683 455	319 653 912		
Redovisade värden byggnader		245 503 455	249 473 912		
Redovisade värden mark		70 180 000	70 180 000		
Fastighetsbeteckning: Klosterbacken 5 & Klosterbacken 9					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	191 000 000	81 000 000	272 000 000	183 200 000
Lokaler	2017	2 744 000	0	2 744 000	2 324 000
		193 744 000	81 000 000	274 744 000	185 524 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				74 681 000	74 681 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				74 681 000	74 681 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattkonto				74 414	63 382
Övriga fordringar				5 233	0
				79 647	63 382
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad försäkring				26 952	15 740
Förutbetalad kabel-TV och bredband				64 883	64 393
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				113 760	132 298
				205 595	212 431
Not 13 Bank					
Sparbanken Skåne transaktionskonto				2 850 430	2 258 573
				2 850 430	2 258 573

Ag
AO

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,70%	2025-12-01	13 106 700	218 445
Stadshypotek AB	0,67%	2025-10-30	8 797 939	206 600
Stadshypotek AB	0,65%	2023-12-01	13 106 700	290 544
Stadshypotek AB	0,78%	2024-10-30	9 297 900	206 620
Stadshypotek AB	3,66%	2023-12-01	13 178 610	291 240
Stadshypotek AB	2,51%	2023-01-31	9 297 900	206 600
			66 785 749	1 420 049

Noten och balansräkningen stämmer ej överens på grund av att ett av lånen i samband med konvertering blev amorterat en extra gång. Diffen, 72 810 kr, kommer att justeras under 2023.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 570 874**

Nästa års amortering av långfristig skuld 631 665

Lån som ska konverteras inom ett år 35 583 210

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **36 214 875**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,53%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 680 196

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 59 685 504

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

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	50 863	46 480
	50 863	46 480

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	90 791	90 576
Personalens källskatt	12 051	0
Arbetsgivaravgifter	12 488	0
Övriga kortfristiga skulder: skatteskulder ej redovisade 2022, ska korrigeras 2023	85 451	60 343
	200 781	150 919

g AD



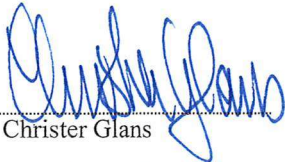
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, värme, renhållning	110 932	111 025
Upplupna räntekostnader	127 145	54 908
Förutbetalda årsavgifter och hyror	504 189	444 415
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 650	0
	769 916	610 348

Lund

26 / 4

2023



Christer Glans



Fredrik Lundquist



Marcus Ekström



Jesper Olsen



Johannes Persson

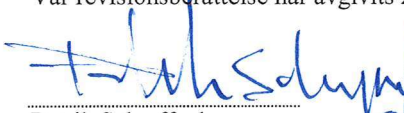


Ann-Sofie Laulaja Liljegren



Rade Belokozovski

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-04

Patrik Scharffenberg

Alexandra Ong

Revisor vald av föreningsstämman

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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.

AD

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 prövar 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 den 9/5- 2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Patrik Scharffenberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.