

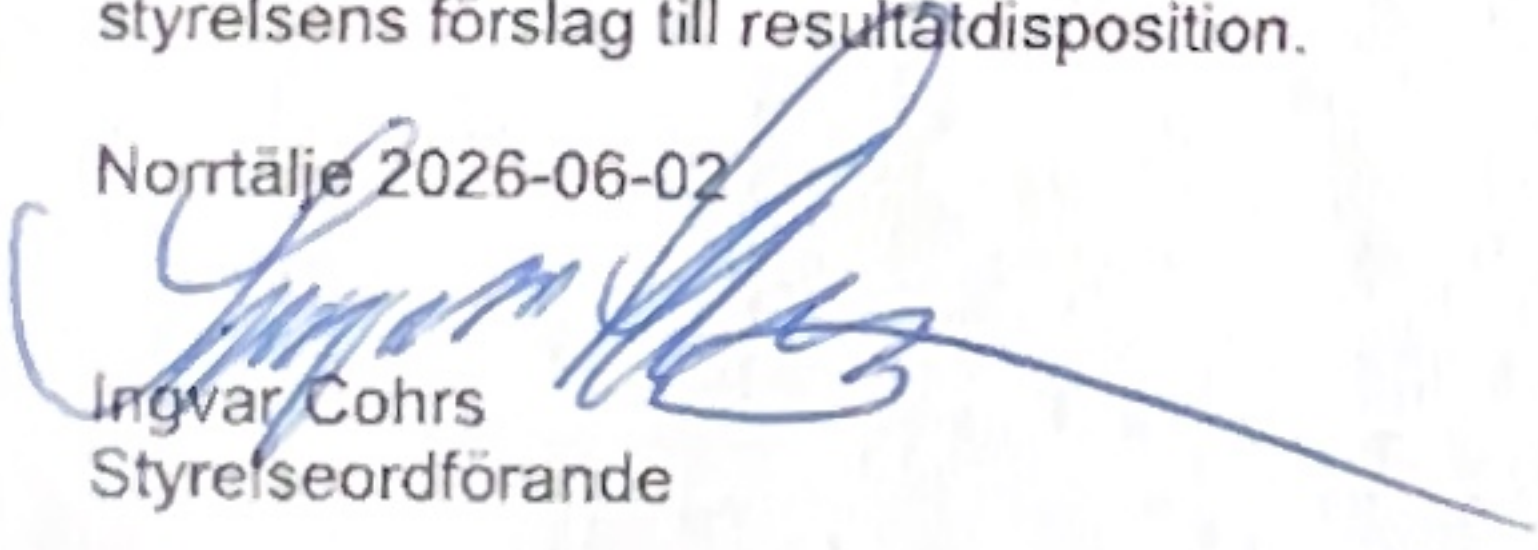
Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Porter
769621-3664

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot och ordförande i Bostadsrättsföreningen Porter intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-02. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrköping 2026-06-02


Ingvar Cohrs
Styrelseordförande





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porter, 769621-3664, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar fastigheten Linden 1 i Norrtälje kommun. Bostadsrättsytan är 340 kvm. Föreningen bildades under 2010 och förvärvade fastigheten 2010-05-31. Fastighetens byggår är 1952.

Föreningen består av 5 lägenheter och är en äkta bostadsrättsförening. Till föreningen hör även 4 parkeringsplatser.

Styrelsen

Föreningens styrelse har under året bestått av en medlem från varje lägenhet.

- Ingvar Cohrs, Ordförande och Kassör (efterträdde Björn Rubenson som ordförande)
- Tilde Sedell, Sekreterare
- Kjell Askerfalk, Ledamot
- Folke Norman, Ledamot (efterträdde Björn Rubenson på stämman)
- Hans Söderberg, Ledamot (efterträdde Dan Hallgren på stämman)

Revisor: B.F. Bok, Birgitta Björling

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten utöver årsstämman för 2024 den 6 maj 2025. Det har också hållits en extra stämma för att rösta om nya stadgar.

Föreningens stadgar har uppdaterats genom beslut på 2 årsstämmor under året.

Lägenhetsöverlåtelser och förändringar av medlemsskap

Två lägenheter såldes under året och fick nya ägare:

- Lägenhet 2 såldes av Dan Hallgren och ny ägare är Hans Söderberg
- Lägenhet 3 såldes av Björn Rubenson och nya ägare är Folke och Berit Norman

De gamla ägarna lämnade därmed föreningen och de nya ägarna godkändes som nya medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Försäkringen omfattar också ansvar och rättskydd för föreningen.

Renovering och åtgärder

Under året byttes balkong- och altanräckena till samtliga lägenheter ut. Åtgärderna finansierades genom ett banklån.

Förrådshusets norra och östra fasader har målats.

Två gemensamma underhålls- och städdagar för föreningens samtliga deltagare genomfördes under året. Den löpande städningen av trapphus samt eventuell snöskottning och halkbekämpning sköts av föreningens medlemmar enligt ett schema, liksom den löpande skötseln av trädgården.

Medlemsavgifter

Arsavgifterna och hyrorna för p-platser höjdes från och med september 2025 med 15%. Samtliga p-platser har varit uthyrda.

Föreningens ekonomi

Roslagens Sparbank är föreningens kreditgivare. Under året genomfördes en omläggning av det befintliga lånet och krediten utökades med 100 000 kr. Den totala skulden uppgick därmed till 3 347 000 kr på balansdagen.

Föreningen redovisade ett negativt resultat på -70 433 kr, vilket främst förklaras av kostnader för

utbyte av balkong- och altanräcken. Kassaflödesanalysen visar ett underskott i kassaflödet på -5 928 kr.
Likvida medel vid årets slut uppgick till 142 082 kr (föregående år: 148 011 kr).

Underhållsplan

Åtgärd	Intervall	Nästa tillfälle	Uppskattad kostnad
Underhållsservice av fjärrvärmeanläggning	2 år	2026	
Kontroll och underhåll av fönster, utsida och vindskivor	10 år	2033	50 000 kr
Byte av takbeläggning		Tidigast 2029	150 000 kr
Energideklaration	10 år	2030	
OVK	6 år	2026	9 500 kr
Brandskyddskontroll	6 år	2030	3 000 kr
Sotning	3 år	2027	3 500 kr

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	314	298	274	268
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	44	-65	-8
Soliditet %	55	55	55	55
Arsavgift per kvm uppl med bostadsrätt (kr)	886	877	807	
Skuldsättning/kvm uppl med bostadsrätt (kr)	9 844	9 713	9 876	
Skuldsättning/kvm totalt kvm (kr)	9 825	8 807	8 955	
Sparande per kvm (kr)	181	216	106	
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	11	11	12	
Eneigkostnad per kvadratmeter (kall- och varmvatten, el och fjärrvärme)	348	338	318	
Arsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)	96	96	96	

År 2022 redovisades endast nyckeltal för nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet. Ett steg för att möta redovisningen enligt BFNAR 2023:1 har varit att lägga till fler nyckeltal.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Bundet eget kapital					
Ingående balans	4 080 000	84 517	-32 876	44 142	4 175 783
Förändring yttre fond		6 088			
Balanserat resultat			38 054	-44 142	
Årets resultat				-70 433	-70 433
Vid årets utgång	4 080 000	90 605	5 178	-70 433	4 105 350

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	5 178
Årets resultat	-70 433
Totalt	-65 255
Balanseras i ny räkning	-65 255
Summa	-65 255

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

TON
[Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter	4		
Avgifter		301 087	287 004
Övriga rörelseintäkter		12 608	11 030
		<u>313 695</u>	<u>298 034</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	10	-267 680	-164 588
Övriga externa kostnader	11	-16 528	-11 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-29 354	-29 354
Rörelseresultat		<u>133</u>	<u>92 677</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-70 566	-48 567
Resultat efter finansiella poster		<u>-70 433</u>	<u>44 142</u>
Resultat före skatt		<u>-70 433</u>	<u>44 142</u>
Årets resultat		<u>-70 433</u>	<u>44 142</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 372 727	7 402 081
		7 372 727	7 402 081
Summa anläggningstillgångar		7 372 727	7 402 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 504	4 408
		5 505	4 468
Kassa och bank		142 082	148 011
Summa omsättningstillgångar		147 587	152 479
SUMMA TILLGÅNGAR		7 520 314	7 554 560

Sign
MTS
pks

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		4 080 000	4 080 000
Fond för yttre underhåll		90 605	84 517
		<u>4 170 605</u>	<u>4 164 517</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 178	-32 876
Årets resultat		-70 433	44 142
		<u>-65 255</u>	<u>11 266</u>
Summa eget kapital		<u>4 105 350</u>	<u>4 175 783</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 291 500	3 302 500
		<u>3 291 500</u>	<u>3 302 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		15 003	33 502
Skatteskulder		8 620	0
Övriga kortfristiga skulder	8	55 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 341	42 775
		<u>123 464</u>	<u>76 277</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 520 314</u>	<u>7 554 560</u>



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-70 433	44 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		29 354	29 354
		-41 079	73 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-41 079	73 496
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 036	797
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-8 314	19 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-50 429	94 050
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	0
Amortering av lån		-55 500	-55 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 500	-55 500
Årets kassaflöde		-5 929	38 550
Likvida medel vid årets början		148 011	109 461
Likvida medel vid årets slut		142 082	148 011

85
10/15
M2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciperna för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	0,5%
Mark	ingen avskrivning

Personal och arvoden

Ingen personal har varit anställd i föreningen under året och inga ersättningar har utgått.

Not 2 Jämförelsetal

Lånen är i år fördelade mellan långfristiga och kortfristiga skulder varför jämförelsetalen avviker mellan åren. Tidigare låg hela skulden som långfristig skuld.

"Övriga externa kostnader" har delats upp i "Driftkostnader" och "Övriga externa kostnader".

Not 3 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnader per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Avgifter	301 087	287 004
Hyror p-platser	12 608	11 030
Summa	313 695	298 034

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	0	32
Summa	0	32

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-70 566	-48 567
Summa	-70 566	-48 567

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	7 724 975	7 724 975
Vid årets slut	7 724 975	7 724 975
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-322 894	-293 540
-Årets avskrivning	-29 354	-29 354
Vid årets slut	-352 248	-322 894
Redovisat värde vid årets slut	7 372 727	7 402 081
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 853 994	1 853 994
Redovisat värde vid årets slut	1 853 994	1 853 994

Taxeringsvärde:

Byggnad: 3 394 000 kr

Mark: 1 360 000 kr

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder, bank

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	3 291 500	3 247 000
Kortfristiga skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen	55 500	55 500

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar		
Pantbrev	3 700 000	3 700 000
Summa ställda säkerheter	3 700 000	3 700 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Not 10 Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Div material	2 000	1 220
El	10 130	9 310
Vatten och avlopp	39 337	38 459
Fjärrvärme	68 715	67 272
Försäkring	13 399	13 467
Fastighetsunderhåll/reparationer	112 151	22 175
Sopor	5 383	5 090
Fastighetsskatt/avgift 2024	7 945	7 595
Fastighetsskatt/avgift 2025	8 620	
Summa	267 680	164 588

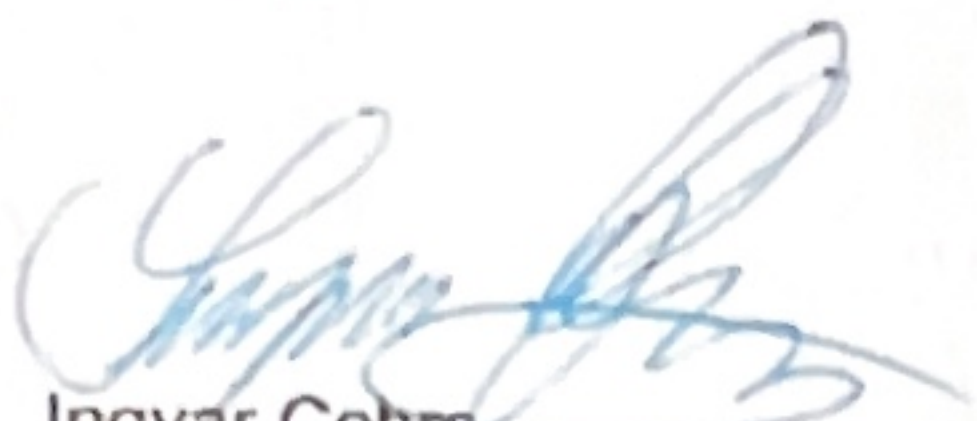
Not 11 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning till revisor	3 688	3 625
Redovisningstjänst	8 150	6 000
Bolagsverket	1 700	800
Bankkostnader	2 990	990
Summa:	16 528	11 415

[Handwritten signatures and initials]

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-06
Norrtälje


Ingvar Cohrs
Styrelseordförande

2026-05-06


Tilde Sedell

2026-05-06


Folke Norman

2026-05-06

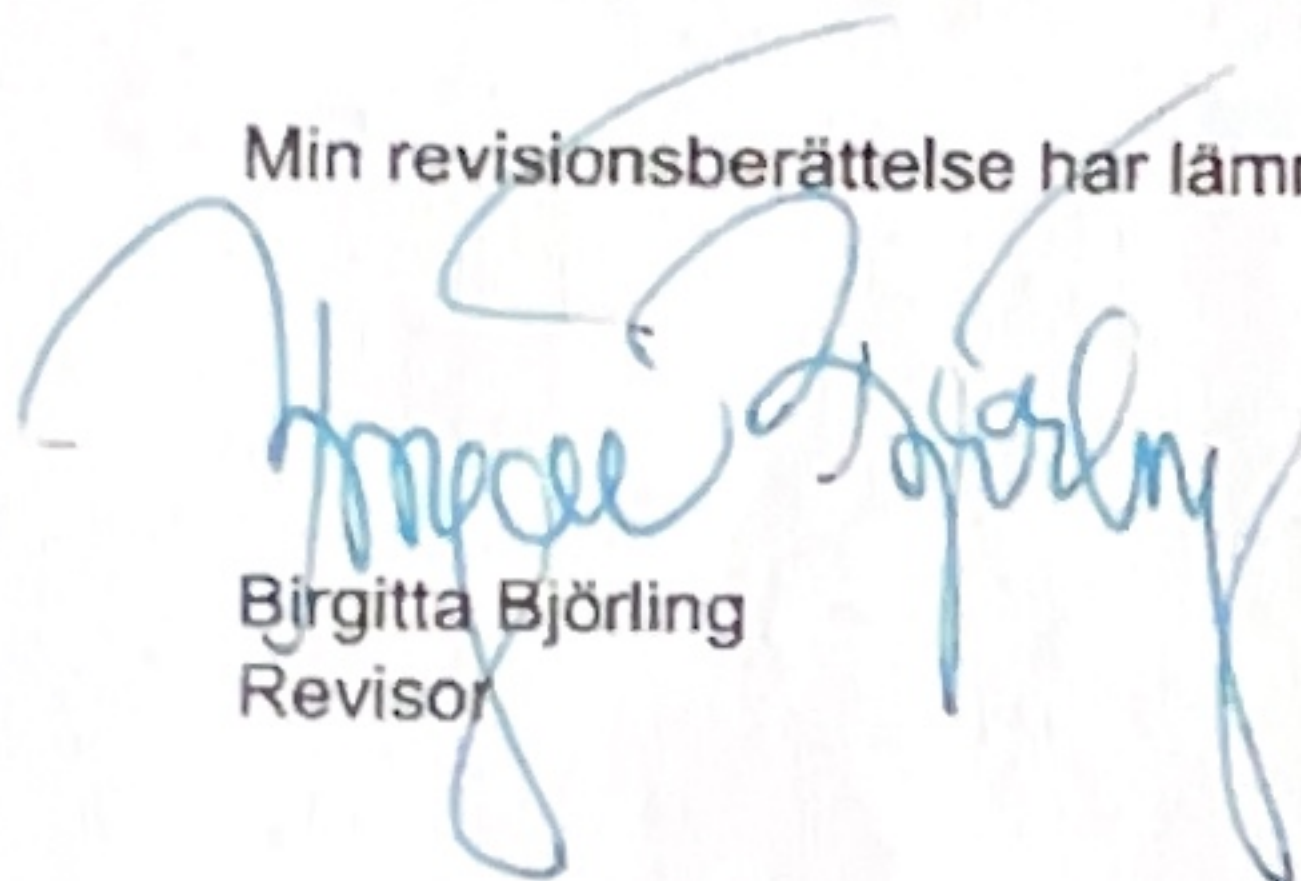

Kjell Askerfalk

2026-05-06


Hans Söderberg

2026-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-18


Birgitta Björling
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i: Bostadsrättsföreningen Porter

Organisationsnummer: 769621-3664

Räkenskapsår: 2025-01-01 – 2025-12-31

Uttalande om årsredovisning och bokföring

Undertecknad, utsedd till revisor för Bostadsrättsföreningen Porter, har granskat föreningens bokföring, bokslut, styrelseprotokoll och förvaltning för ovan angivna räkenskapsår.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i föreningar. Det innebär att jag har gått igenom verifikationer, bankkonton, kassa samt väsentliga beslut och åtgärder för att med rimlig säkerhet kunna bedöma att årsredovisningen är korrekt och fri från väsentliga fel.

Enligt min uppfattning:

- Har årsredovisningen upprättats i enlighet med tillämplig lag.
- Ger räkenskaperna en rättvisande bild av föreningens ekonomiska resultat och ställning.

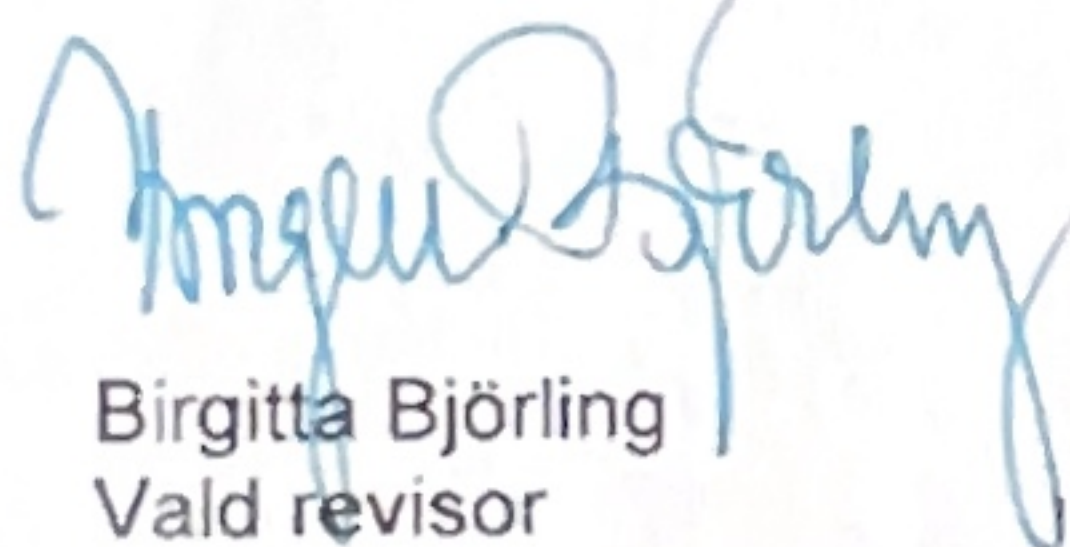
Uttalande om ansvarsfrihet

Vid min granskning av styrelsens förvaltning har det inte framkommit någon anledning till anmärkning. Styrelsen har enligt min bedömning handlat i enlighet med föreningens stadgar och årsmötets beslut.

Jag tillstyrker därför:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det granskade räkenskapsåret.

Norrtälje, den 2026-05-18



Birgitta Björling
Vald revisor