

Årsredovisning
för
Brf Grannporten

769615-5857

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Porten 14 och Cylindern 1, byggdes 1966. Föreningen registrerades 2006-11-28 och den ekonomiska planen registrerades 2007-11-21. Fastigheten är beläget på Storsvetsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 128 bostadsrätter och 26 hyresrätter). På fastigheten finns även 186 parkeringsplatser utan motorvärmare och 24 parkeringsplatser med motorvärmare. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

24 stycken	2 rum och kök,
104 stycken	3 rum och kök,
26 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 004 m² (varav 9 971 m² är bostadsrätter)

Total lokalyta: 27 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen utgår från 2020 tilläggsförsäkringen för bostadsrättshavaren vilket betyder att det behöver tecknas separat av varje enskild bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen av Habitek.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samarbete med Teknisk förvaltare och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Takkontroll	2023
Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp alla hus	2023
3 nya undercentraler + avtal	2023
Beskärning av tallar	2023
Relining av ledningar i 3 hus	2023
Brandtillsyn med SBAB	2023
Taggar och yttreskalsydd	2023
Nytt torkskåp	2022

Radonmätningar och avluftning	2022
Stamspolning	2022
Spolat dagvattenbrunnarna	2022
Kontroll av motorvärmare	2022
Fallskydd i dagvattenbrunnarna	2022
Trädbeskrning i området	2022
Planteringar	2022
Brand och försäkringsärende	2022
Huddinge kommun - tillsyn	2022
Digitala entrétavlor	2021
Kantstenar	2021
LED-belysning våningsplan och entréer	2021
Målning av cykel/skyddsrum i hus 25 och 29	2021
Läcka i slänten	2020-2021
Ventilbyten hus 19 och 21	2021
Trapporna vid cylindern	2021
Trädfällning	2021
Cykelrensning	2021
Relining hus 19	2020
Utförd OVK-besiktning	2020
Stamspolning av spillvattenledningar	2019
Asfaltering av gård inkl. lagning av kantsten	2019
Energideklaration	2019
Upprustning av skyddsrum	2019
Plåtbeklädnad av hisshus	2018
Byte av belysning på lyktstolpar	2017
Arbete med utemiljön	2017
Byte av hissar Storvretsvägen 27-29	2016
Målning av trapphus och byte av belysning i källargångar	2016
Byte av fläktar	2016
Renovering av tak	2015
Installation av portlås	2015
Spolning av avloppsstammar	2015
Byte av hissar Storvretsvägen 21-25	2014
Byte av hiss Storvretsvägen 19	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	2012
Byte av trapphusbelysning	2012
Renovering av navplank till parkering	2012
Tilläggsisolering av tak	2009
Delvis stambytt	2007

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för totalt 3 848 338 kr. Det består främst av tre nya undercentraler, nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i alla hus, takkontroll, relining av ledningar i 3 hus, beskärning av tallar. Föreningen löste ett av sina lån, på 11 922 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 128 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 170 och vid räkenskapsårets utgång 176.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan extra föreningsstämman 2023-12-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Madelene Berglund	Ledamot	
	Amir Spahovic	Ledamot	avgått
	Anders Söderlund	Ledamot	
	Ami Hasselqvist	Ledamot	nyval 231216
	Taghi Karimi	Ledamot	nyval 230906
Suppleant	Marsel Bifsha		nyval 231216
	Edit Yebes Bernabé		
	Björn Zwahlen		

Revisorer Mats Lehtipalo

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 23 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2023-05-13. Extrastämma 2023-09-16, Extrastämma hölls 2023-12-16.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-07-18, 2022-07-20

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 729	1 428	-1 651	-703	-954
Soliditet (%)	60,55	56,62	55,54	55,04	54,40
Nettoomsättning	9 766	9 559	9 265	9 213	9 007
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	635	611	609	596
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 824	5 815	5 815	5 815	5 871
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 820	7 016	7 016	7 016	7 083
Sparande per kvm (kr/kvm)	194	258	276	182	173
Räntekänslighet (%)	8,60	11,05	11,48	11,51	11,88
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	190	159	172	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,68	65,88	65,81	64,21	63,55

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på stora underhållskostnader. Föreningen höjde årsavgiften med 6% från 1 jan 2024 på grund av högre kostnader. Ett av lånen, på 11,922 miljoner kr, löstes under året för att sänka framtida räntekostnader. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 511 823	22 236 996	0	-10 992 148	1 428 063	93 184 734
Förändring av insatser	649 037					649 037
Förändring av upplåtelseavgifter		1 080 963				1 080 963
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000		0
Omföring av föregående års resultat:				1 428 063	-1 428 063	0
Årets resultat					-2 728 737	-2 728 737
Belopp vid årets utgång	81 160 860	23 317 959	400 000	-9 964 085	-2 728 737	92 185 997

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 964 086
årets förlust	-2 728 736
	-12 692 822

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	516 282
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-400 000
i ny räkning överföres	-12 809 104
	-12 692 822

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 765 687	9 558 780
Övriga rörelseintäkter	3	56 273	52 766
Summa rörelseintäkter		9 821 960	9 611 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 033 122	-5 712 096
Övriga externa kostnader		-931 932	-709 134
Personalkostnader	5	-324 522	-320 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 166 709	-1 166 711
Summa rörelsekostnader		-12 456 285	-7 908 203
Rörelseresultat		-2 634 325	1 703 343
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333 682	104 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 093	-379 359
Summa finansiella poster		-94 411	-275 280
Resultat efter finansiella poster		-2 728 736	1 428 063
Resultat före skatt		-2 728 736	1 428 063
Årets resultat		-2 728 736	1 428 063

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	142 051 834	143 218 543
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 051 834	143 218 543
Summa anläggningstillgångar		142 051 834	143 218 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		194 163	147 882
Övriga fordringar		25 166	142 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		329 817	289 304
Summa kortfristiga fordringar		549 146	579 312
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	9 640 655	20 772 658
Summa kassa och bank		9 640 655	20 772 658
Summa omsättningstillgångar		10 189 801	21 351 970
SUMMA TILLGÅNGAR		152 241 635	164 570 513

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 478 819	102 748 819
Fond för yttre underhåll		400 000	0
Summa bundet eget kapital		104 878 819	102 748 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 964 086	-10 992 149
Årets resultat		-2 728 736	1 428 063
Summa fritt eget kapital		-12 692 822	-9 564 086
Summa eget kapital		92 185 997	93 184 733
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	58 036 169	58 036 169
Summa långfristiga skulder		58 036 169	58 036 169
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	0	11 922 000
Leverantörsskulder		1 060 368	490 612
Skatteskulder		31 131	21 985
Övriga skulder	11	142 985	-806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		784 985	915 820
Summa kortfristiga skulder		2 019 469	13 349 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 241 635	164 570 513

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 728 736	1 428 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 166 709	1 166 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 562 027	2 594 774
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		30 167	-153 068
Förändring av leverantörsskulder		569 756	-279 573
Förändring av kortfristiga skulder		22 102	-97 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-940 002	2 065 093
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		1 730 000	2 110 000
Förändring av långfristiga skulder		-11 922 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 192 000	2 110 000
Årets kassaflöde		-11 132 002	4 175 093
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		20 772 658	16 597 566
Likvida medel vid årets slut		9 640 656	20 772 659

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skulder till kreditinstitut

Från och med 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, bredband, tv och IP-telefoni.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 745 248	6 331 912
Hyror bostäder	2 134 469	2 261 986
Hyror lokaler	19 171	22 167
Hyror parkeringsplatser	714 830	723 200
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	102 200	171 628
Övriga intäkter	49 769	47 887
	9 765 687	9 558 780

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Ersättning försäkringsbolag	0	52 766
Erhållna bidrag	56 273	0
	56 273	52 766

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	1 318 907	1 263 374
Periodiskt underhåll	3 848 338	506 672
Fastighetskötsel/lokalvård	454 664	293 042
Uppvärmningskostnader*	1 710 035	1 544 326
Vatten- och avloppskostnader*	599 024	438 271
Elavgifter*	367 976	305 967
Renhållning*	436 142	321 388
Snöröjning	573 960	480 745
Förbrukningsmaterial	32 959	21 437
Fastighetsförsäkring	144 223	133 635
TV, bredband, telefoni	284 436	168 681
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	245 646	234 558
Rengöring vent, brandskydd	16 813	0
	10 033 123	5 712 096

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	258 500	246 000
Lön till fastighetsskötare	0	3 080
	66 022	71 182
	324 522	320 262

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	102 355 028	102 355 028
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 437 628	102 437 628
Ingående avskrivningar	-11 632 532	-10 465 821
Årets avskrivningar	-1 166 709	-1 166 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 799 241	-11 632 532
Ingående anskaffningsvärde mark	52 413 447	52 413 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 413 447	52 413 447
Utgående redovisat värde	142 051 834	143 218 543
Taxeringsvärden byggnader	116 046 000	116 046 000
Taxeringsvärden mark	56 048 000	56 048 000
	172 094 000	172 094 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder 172 000 000 kr och lokaler 94 000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 066	176 066
Ingående avskrivningar	-176 066	-176 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 066	-176 066
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea checkräkningskonto	2 048 555	3 460 931
SBAB-konto BRF	7 547 944	17 311 727
Nordea företagskonto	44 156	0
	9 640 655	20 772 658

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,700	2025-09-30	10 250 000	10 250 000
Stadshypotek AB	0,530	2025-03-01	24 811 169	24 811 169
Stadshypotek AB	0,650	2026-03-01	22 975 000	22 975 000
Stadshypotek AB			0	11 922 000
			58 036 169	69 958 169
Kortfristig del av långfristig skuld			0	11 922 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 58 036 169 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	5 535	20 624
Sociala avgifter	3 775	18 969
Övriga kortfristiga skulder	133 675	-40 399
	142 985	-806

Skogås

Madelene Berglund
Ledamot

Anders Sönderlund
Ledamot

Ami Hasselqvist
Ledamot

Taghi Karimi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor