

ÅRSREDOVISNING
för verksamhetsåret 2023

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastighetens, Porten 15, adress är Storstrevsvägen 31-91, Skogås. Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-15. Den ekonomiska planen registrerades 1969-12-18 och aktuella stadgar 2017-06-21. Föreningen har sitt säte i Skogås, Huddinge kommun.

Styrelse

Ordförande

Rose-Marie Jakobsson

Ekonomi

Nisrin Kher (p.g.a. utlandsflytt har
Elzbieta Ostrowska-Barczyk varit adjungerad
fr.o.m.1/12)

Sekreterare/administrativ förvaltare

Margareta Vikgren

Vice ordf/teknisk fastighetsförvaltare

Henrik Pedersen

Ledamot

Thomas Höijer

Suppleant

Stefan Viklund

Suppleant

Eduardo Urrea Guzman

I tur att avgå är Rose-Marie Jakobsson, Henrik Pedersen, Thomas Höijer samt Stefan Viklund.

Revisorer

Adeco Revisorer KB, Mats Lehtipalo

Veronika Hantus, föreningens revisor

Revisorssuppleant

Birger Nordmark. Adeco Revisorer KB

Valberedning

Gunnar Lundblad, sammankallande

Gunvor Hertz

Roland Höglund

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under året hållit 21 protokollförda sammanträden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningens lån, totalt 40 686 050 SEK, är placerade hos SBAB och Handelsbanken.

Lånevillkor framgår av not till balansräkningen. Av dessa lån ska totalt 26 938 948 SEK omsättas under 2024.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Information om fastigheten

Byggnadsyta: 22 937 m²

Byggnadsår: 1967

Tomt: 31 526 m² innehas med äganderätt

Föreningen upplåter 254 st bostäder med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kokvrå	44 st
3 rum och kök	93 st
4 rum och kök	92 st
5 rum och kök	24 st
6 rum och kök	1 st

Förvaltning:

För fastighetsunderhållet svarar Sorunda VVS Teknik AB, som tillhandahåller fastighetsskötartjänst (Jan Andersson, Mikael Eriksson och Anders Trapp. Anders Trapp har under året slutat) måndag till fredag. Sorunda VVS Teknik AB svarar även för mottagning av felanmälan samt viss jourtjänst. Störningsjour och fastighetsjour utom arbetstid handhas av Rapid Bevakning AB.

Sorunda VVS Teknik AB administrerar parkeringskön för Brf Porten. För parkeringsövervakningen har föreningen avtal med Level Group.

Den ekonomiska förvaltningen handhas av Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Teknisk förvaltning tillhandahålles av Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 1/1 2023. Även avgifterna för P-platser justerades per 1/6 2023.

Under året utförda större arbeten

- Målning källargångar
- Balkongrenovering
- Branddörrar
- Iordningställande skyddsrum
- Indragning fiber

Underhållsplan/budgetarbete

Kontinuerlig bearbetning av underhållsplanen sker. Resultatet ligger till grund för framtida fastighetsunderhåll och styrelsens budgetarbete. Under 2024 planeras att utrymme skapas för

- utredning om solpaneler
- arbeten efter OVK
- installation av laddstolpar

Årsavgifterna höjs med 8 % fr.o.m. 1/1 2024.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenheter bytt ägare till ett totalt försäljningsbelopp om 25 555 TSEK motsvarande ett medelpris på cirka 23 402 (27 690) SEK per kvm lägenhetsyta.

Inspektion av lägenhetens installationer görs inför försäljning/avflyttning.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter (tkr)	14 469	13 618	13 126	13 126
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 370	1 488	577	3 031
Soliditet	22 %	20 %	17 %	15 %
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	688	640	614	618
Skuldsättning (lån/m2 totalyta) (kr)	1 774	1 674	1 756	1 874
Energikostnad/m2 totalyta (kr)	212	191	181	144
Räntekänslighet (%)	2,6	2,6	2,9	3,0
Sparande/kvm totalyta	207	148	148	233
Belåningsgrad (lån/taxeringsvärde)	12 %	12 %	16 %	17 %

Årsavgifter: obligatoriska avgifter som debiteras ytor upplåtna med bostadsrätt.

Energikostnad: el + vatten + värme

Räntekänslighet (%): räntebärande skulder/ett års årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgifterna behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökat med 1 procentenhet.

Sparande (årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört planerat underhåll/totalyta): Nyckeltalet visar hur många kr/kvm föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

2023 års resultat samt föreningens ekonomiska ställning vid årsskiftet 2023/2024 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Som framgår av not 4 uppgår kostnaderna för reparationer och underhåll 2023 till 1 549 TSEK.

Förändringar i eget kapital

	Grundavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	3 707 000	6 620 844	-1 324 098	1 487 717
Resultatdisposition enl. föreningsstämma			1 487 717	-1 487 717
Ianspråktagande underhållsfond				
Avsättning underhålls-fond		2 300 000	-2 300 000	
Årets resultat				2 370 451
Vid årets utgång	3 707 000	8 920 844	-2 136 381	2 370 451

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	163 619
Avsättning underhållsfond	-2 300 000
Årets resultat	2 370 451
	234 070

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta enligt följande:
att i ny räkning överföra

234 070

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Årsavgifter och hyror	1	16 540 898	15 428 700
Övriga rörelseintäkter	2	430 087	65 839
		16 970 985	15 494 538
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 750 629	-6 031 761
Fastighetskostnader	4	-4 305 953	-4 480 862
Övriga externa kostnader		-719 629	-899 955
Personalkostnader	5	-441 233	-466 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 913 547	-1 912 000
Rörelseresultat		2 839 994	1 703 068
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266 892	82 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 435	-297 736
Resultat efter finansiella poster		2 370 451	1 487 717
Årets resultat		2 370 451	1 487 717

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 926 812	38 397 812
Maskiner och inventarier	8	–	–
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar		–	186 250
Summa materiella anläggningstillgångar		50 926 812	38 584 062
Summa anläggningstillgångar		50 926 812	38 584 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- hyresfordringar		82 490	32 169
Övriga fordringar		351 516	758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		917 691	891 419
Summa kortfristiga fordringar		1 351 696	924 346
<i>Kassa och bank</i>		6 578 898	13 138 750
Summa omsättningstillgångar		7 930 594	14 063 096
SUMMA TILLGÅNGAR		58 857 406	52 647 158
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		3 707 000	3 707 000
Föreningens underhållsfond	10	8 920 844	6 620 844
Summa bundet eget kapital		12 627 844	10 327 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 136 381	-1 324 098
Årets resultat		2 370 451	1 487 717
Summa fritt eget kapital		234 071	163 619
Summa eget kapital		12 861 914	10 491 463
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	13 747 102	22 945 863
Summa långfristiga skulder		13 747 102	22 945 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	26 938 948	15 440 187
Leverantörsskulder		1 772 376	485 563
Skatteskulder		33 048	26 199
Fond för inre underhåll	9	1 034 314	1 036 662
Övriga skulder		128 260	343 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 341 445	1 878 107
Summa kortfristiga skulder		32 248 391	19 209 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 857 407	52 647 158

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 839 994	1 703 069
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 913 547	1 912 000
Erhållen ränta	266 892	82 385
Erlagd ränta	-736 435	-297 736
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 283 998	3 399 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kund- och hyresfordringar	-50 321	-14 754
Ökning av övriga kortfristiga fordringar	-377 030	-36 627
Ökning (+), minskning (-) av leverantörsskulder	1 286 813	-687 871
Ökning av övriga kortfristiga skulder	252 985	853 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 396 445	3 514 338
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 256 297	-186 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 256 297	-186 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-1 700 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 300 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	-6 559 852	1 428 088
Likvida medel vid årets början	13 138 750	11 710 662
Årets kassaflöde	-6 559 852	1 428 088
Likvida medel vid årets slut	6 578 898	13 138 750

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Föreningen är enligt bedömningskriterierna att betrakta som mindre företag med möjlighet att välja K2 eller K3 som regelverk för redovisning.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.

Avskrivningstider avseende övriga anskaffningar har analyserats och i förekommande fall ändrats för att avskrivning ska ske under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad och mark

Ursprunglig anskaffning och tidigare större ombyggnad	67 år
Garage	67 år
Balkongpartier	50 år
Kulvertar, kallvattenrör, ventilation	40-50 år
Tak	40 år
Entréportar	40 år
Markanläggningar	10-40 år
Relining	30 år
Tilläggsisolering, takfläktar	15 år
Bostadslånepost	33 år
Fiberinstallation, låssystem, fuktsäkring	10 år

Maskiner och inventarier 5 år

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är inte skattskyldig för inkomster tillhörande fastighetsförvaltningen.

Föreningen har ett outnyttjat skattemässigt underskott uppgående till drygt 23,6 Mkr.

Föreningens underhållsfond

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll, redovisas enligt BFNAR 2003:4 som egen post under bundet eget kapital. Reservering resp. ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

Det sker en planmässig avsättning till underhållsfonden.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	14 468 816	13 618 460
Avsättning fond för inre underhåll	-78 417	-78 417
Hyror lokaler och förråd	96 800	112 103
Hyror garage och parkeringsplatser	766 250	720 650
Elintäkter medlemmar	1 287 449	1 055 904
	<u>16 540 898</u>	<u>15 428 700</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Administrativa avgifter	4 080	45 439
Övriga ersättningar	10 550	20 400
Elstöd	370 208	-
Övrigt	45 249	-
	<u>430 087</u>	<u>65 839</u>

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
<i>Taxebundna kostnader:</i>		
Elavgifter	-1 328 305	-1 165 096
Uppvärmningskostnader	-2 888 703	-2 601 994
Sophantering	-493 937	-476 220
Vattenavgifter	-763 074	-604 355
	<u>-5 474 019</u>	<u>-4 847 665</u>
<i>Övriga driftkostnader:</i>		
Försäkringar	-429 317	-394 910
Kabel-TV/bredband	-438 396	-398 070
	<u>-867 713</u>	<u>-792 980</u>
<i>Fastighetsskatt/fastighetsavgift</i>	-408 896	-391 116
	<u>-6 750 629</u>	<u>-6 031 761</u>

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 346 962	1 346 962
	<u>1 346 962</u>	<u>1 346 962</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 346 962	-1 346 962
	<u>-1 346 962</u>	<u>-1 346 962</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 9 Inre reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo 1/1	1 036 662	980 040
Uttag under året	-80 765	-21 795
Stadseenlig avsättning	78 417	78 417
	<u>1 034 314</u>	<u>1 036 662</u>

Not 10 Föreningens underhållsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo 1/1	6 620 844	5 220 844
Överfört från fonden	-	-
Årets avsättning	2 300 000	1 400 000
	<u>8 920 844</u>	<u>6 620 844</u>

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

			2023-12-31	2022-12-31
Kreditgivare	Räntesats	Ändr.dag		
SBAB	0,76%	2024-09-25	4 702 778	4 902 778
Stadshypotek	4,62%	2025-06-30	7 347 102	7 447 102
Stadshypotek	1,53%	2027-03-01	7 300 000	8 100 000
Stadshypotek	0,54%	2024-06-01	10 943 085	11 043 085
Stadshypotek	4,43%	2024-06-01	3 900 000	-
SBAB	4,51%	2024-05-10	6 493 085	6 893 085
			<u>40 686 050</u>	<u>38 386 050</u>
Avgår: kortfristig del			<u>-26 938 948</u>	<u>-15 440 187</u>
			13 747 102	22 945 863

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges ovan, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 432 204	997 992
Räntor	66 330	21 413
Taxebundna kostnader	630 844	706 815
Övrigt	212 067	151 887
	<u>2 341 445</u>	<u>1 878 107</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	49 416 000	49 416 000
------------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 14 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsberättelsen innehåller redogörelse för projekt och planerat underhåll 2024.
I övrigt finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Skogås den

Rose-Marie Jakobsson

Henrik Pedersen

Margareta Vikgren

Thomas Höjjer

Stefan Viklund
suppleant, inträder i ordinarie
ledamots ställe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Veronika Hantus

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATS LEHTIPALO

Godkänd revisor

Serienummer: 8849aaf46c3e00[...]25671ef2e455b

IP: 85.231.xxx.xxx

2024-05-15 11:53:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>