



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF PORLABACKEN 1

Brf Porlabacken 1

Org.nr 769615-9255



BlxsJZo5eA-rk-i1-oqIA

STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Porlabacken 1 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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fond en för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fond noten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket. Föreningens ordnings och trivselregler uppdaterades år 2021 och planeras delades ut till samtliga medlemmar Q2 2022.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Niklas Wirdeus	Ordförande
Hesam Jaafar	Ledamot
Sven Heinig	Ledamot
Annelie Råklint	Ledamot
Christer Bruns	Ledamot
Peter Larsson	Ledamot

Minora Ramirez	Suppleant
Rasmus Larsson	Suppleant

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
OVK	2022	Godkänd
Reparation Handfat	2022	Handfat nedrivet i wc källargång
Riktning av trappa	2022	Trap riktad
Justering av UC	2022	
Montage av dörrstopp vi lgh dörrar och saknade beslag på källarförråd		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk	Storholmen Förvaltning, Fixit,Dygnet Fastighetsjour
Ekonomisk	Storholmen Förvaltning
Lånerådgivning	Finopti
Snöskottning	Markservice Stockholm
Trädgårdsskötsel	RA Trädgård
El	Fortum/Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Värme	Stockholm Exergi
Städning	CleanWise Services
TV	Erbjuds ur tv-uttaget av tele2,boende tecknar själv avtal
Bredband	Bredband 2 (Tidigare A3, tidigare AllTele)
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1589 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

En genomgång av den elektriska anläggningen har genomförts, brister åtgärdade och en kontrollrutin har upprättats

Föreningens lån har omförhandlats och en amortering om 2Mkr gjordes i samband med detta.

Genomgångar ekonomi med Finopti har genomförts

En avgiftshöjning om 5% har genomförts för att möta ökande kostnader

Löpande underhåll och reparationer, bland annat sönderkörd balkong, trasiga skrapgaller och klottersanering

Cykelställ har köpts in och kommer placeras i cykelrummen

Hysesavtal för lokaler har förnyats

Fortlöpande arbete med ekonomin för att minska kostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 453	3 239	3 155	3 151	3 152
Resultat efter finansiella poster	-40	-23	75	171	-640
Soliditet (%)	45,0	43,0	39,0	40,0	40,0
Årsavgift/kvm (kr)	908	874	872	872	872
Hyror bostäder/kvm (kr)	1 024	985	968	957	938
Lån/kvm (kr)	7 633	8 118	8 841	9 139	9 813
Elkostnad/kvm (kr)	22	32	18	16	18
Värmekostnad/kvm (kr)	169	157	154	150	197
Vattenkostnad/kvm (kr)	38	30	28	26	25
Kapitalkostnad/kvm (kr)	146	128	45	85	80
Räntekänslighet (%)	9	10	11	5	0
Sparande/kvm (kr)	419	430	462	491	388
Skuldsättning/boyta(kr)	8 385	9 023	9 826	4 445	10 147
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkt	81	83	87	87	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	1	2	2
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	229	221	218	194	237

Ytuppgifter: totalyta 3470kvm, varav bostadsytan är 3159kvm, lokalytan 94kvm och hyresrättsytan 217kvm.

Nettoomsättning

- Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster

- Anger årets bokförda resultat.

Soliditet

- Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Energikostnad/kvm total yta

- Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Räntekänslighet

- Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 726 269	35 228 917	639 565	-48 337 070	-23 475	22 234 206
Avsättning till fond för yttre underhåll			191 517	-191 517		0
Disposition av föregående års resultat:				-23 475	23 475	0
Årets resultat					-40 289	-40 289
Belopp vid årets utgång	34 726 269	35 228 917	831 082	-48 552 062	-40 289	22 193 917

Förslag till behandling av ansamlad resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-48 552 052
Årets resultat	-40 289
	-48 592 341

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	191 517
I ny räkning överföres	-48 783 858
	-48 592 341

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	3 453 424	3 238 577
Övriga rörelseintäkter	3	69 217	97 785
Summa rörelseintäkter		3 522 641	3 336 362
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 836 005	-1 681 546
Övriga externa kostnader	5	-248 063	-233 826
Personalkostnader	6	-93 438	-90 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 495 497	-1 515 728
Summa rörelsekostnader		-3 673 003	-3 521 651
Rörelseresultat		-150 362	-185 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		617 272	628 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 199	-466 499
Summa finansiella poster		110 073	161 814
Resultat efter finansiella poster		-40 289	-23 475
Resultat före skatt		-40 289	-23 475
Årets resultat		-40 289	-23 475

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	43 439 682	44 870 961
Inventarier, verktyg och installationer	8	64 201	128 419
Summa materiella anläggningstillgångar		43 503 883	44 999 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 130 643	1 130 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 130 643	1 130 643
Summa anläggningstillgångar		44 634 526	46 130 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 832
Övriga fordringar		0	951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	558 364	589 517
Summa kortfristiga fordringar		558 364	595 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 461 596	4 872 104
Summa kassa och bank		4 461 596	4 872 104
Summa omsättningstillgångar		5 019 960	5 467 404
SUMMA TILLGÅNGAR		49 654 486	51 597 427

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 726 269	34 726 269
Uppskrivningsfond		35 228 917	35 228 917
Fond för yttre underhåll		831 072	639 555
Summa bundet eget kapital		70 786 258	70 594 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 552 052	-48 337 060
Årets resultat		-40 289	-23 475
Summa fritt eget kapital		-48 592 341	-48 360 535
Summa eget kapital		22 193 917	22 234 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 500 000	15 500 000
Övriga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		2 530 000	15 530 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	23 987 791	13 002 668
Leverantörsskulder		141 660	174 031
Skatteskulder		184 612	176 022
Övriga skulder		54 658	42 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	561 848	438 138
Summa kortfristiga skulder		24 930 569	13 833 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 654 486	51 597 427

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-40 289

-23 475

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 495 497

1 515 728

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 455 208

1 492 253

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

4 832

-4 519

Förändring av kortfristiga fordringar

32 104

2 508 544

Förändring av leverantörsskulder

-32 371

-2 433 699

Förändring av kortfristiga skulder

144 595

106 462

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 604 368

1 669 041

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-2 014 877

-2 509 043

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 014 877

-2 509 043

Årets kassaflöde

-410 509

-840 002

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 872 104

5 712 106

Likvida medel vid årets slut

4 461 595

4 872 104

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas resultatdisposition.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivningar	2023	2022
Inventarier	5 år	5 år
Stomme/grund	47 år	47 år
Stomkomplettering	47 år	47 år
Fasad	37 år	37 år
Ventilation	26 år	26 år
Styr & övervakning	16 år	16 år

Likvid placeringar värderades i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 869 581	2 760 894
Hyror bostäder	222 269	213 673
Hyror lokaler	175 000	114 000
Hyror, lokaler momspliktig	45 403	0
Hyror garage/parkeringar	120 842	129 364
Uteblivna hyror, bostäder	-5 580	0
Överlåtelseavgifter/pantsättningsavgifter	13 096	13 742
Avgift andrahandsuthyrning	13 020	6 842
Påminnelseavgifter	-240	60
Öresutjämning	3	2
Övriga intäkt	30	0
	3 453 424	3 238 577

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	46 071	97 785
Övriga erhållna bidrag	13 646	0
Försäkringsersättning	9 500	0
	69 217	97 785

* Övriga intäkterna ökar för 2022 då rättelse av tidigare felbokad försäkringspremie år 2020 ingår.

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	495 739	420 092
Reparationer	58 604	17 791
Taxebundna kostnader	869 563	838 028
Övriga driftkostnader	317 903	315 219
Fastighetsskatt/kommunal avgift	94 196	90 416
	1 836 005	1 681 546

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkassering avgift/hyra	1 234	214
Revisionsarvode extern revisor	42 760	35 650
Föreningskostnader	530	0
Styrelseomkostnader	4 655	1 546
Fritids- och trivselkostnader	0	6 625
Förvaltningsarvode	69 648	60 812
Förvaltningsarvode övriga	113 738	77 883
Administration	8 149	21 236
Tidningar facklitteratur	689	689
Föreningsavgifter	6 661	17 832
Försäkringspremier	0	11 338
	248 064	233 825

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	73 998	71 000
Sociala kostnader	19 440	19 551
	93 438	90 551

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 668 858	60 668 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 668 858	60 668 858
Ingående avskrivningar	-15 797 897	-14 366 614
Årets avskrivningar	-1 431 279	-1 431 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 229 176	-15 797 897
Utgående redovisat värde	43 439 682	44 870 961
Taxeringsvärden byggnader	36 613 000	36 613 000
Taxeringsvärden mark	27 226 000	27 226 000
	63 839 000	63 839 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 121	601 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 121	601 121
Ingående avskrivningar	-472 701	-388 256
Årets avskrivningar	-64 218	-84 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 919	-472 701
Utgående redovisat värde	64 202	128 420

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen utdelning	450 000	450 000
Tomträttsavgäld	37 050	37 050
Anticimex	13 077	12 291
Bostadsrätterna	6 380	0
Fastighetsförsäkring	51 857	49 326
Skatteverket	0	40 850
	558 364	589 517

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
(Löst lån)			0	6 000 000
Nordea	3,130	2024-06-19	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,920	2025-01-22	2 500 000	2 500 000
Nordea	4,487	2024-10-18	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,720	2024-11-20	7 000 000	7 000 000
Nordea	4,471	2024-07-19	4 000 000	0
Brandkontoret	Rörligt		987 791	1 002 668
			26 487 791	28 502 668

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	176 786	169 353
Ränta	111 511	30 005
Avgifter och hyror	273 552	238 781
	561 849	438 139

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm 2024

Sven Heinig

Hesam Eddin Jaafar

Niklas Wirdeus
Ordförande

Annelie Elisa Larsdotter Råklint

Christer Bruns

Peter Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 09:29

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf · 15.04.2024 14:43

DOCUMENT ID:
rk-i1-oqlA

ENVELOPE ID:
BkxsJZo5eA-rk-i1-oqlA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Porlabacken 1 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELIE RÅKLINT Annrak73@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 16:31 15.04.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/04) IP: 83.233.172.186
2. NIKLAS WIRDÉUS niklas.wirdeus@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 09:30 16.04.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/09) IP: 83.233.172.59
3. PETER LARSSON pete.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 10:29 16.04.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/21) IP: 94.234.117.57
4. Sven Heinig svenheinig@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:04 16.04.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/17) IP: 5.180.61.131
5. Hesam Jaafar Hesam.e.jaafar@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:09 16.04.2024 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/03) IP: 192.36.202.254
6. Christer Erik Bruns bruns@meriksson.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:23 15.04.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/12) IP: 83.233.172.160
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	17.04.2024 09:29 17.04.2024 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed