

Bostadsrättsföreningen Porten

Org.nr. 712800-0226

ÅRSREDOVISNING

för verksamhetsåret 2024

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 Storvretsvägen 31-91, Skogås.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-15. Den ekonomiska planen registrerades 1969-12-18 och aktuella stadgar 2022-05-30. Föreningen har sitt säte i Skogås, Huddinge kommun.

Styrelse

Ordförande	Henrik Pedersen
Ekonomi	Veronika Hantus
Sekreterare/administrativ förvaltare	Vakant
Vice ordf./teknisk fastighetsförvaltare	Tony Hammarlund
Ledamot	Thomas Höijer
Suppleant	Stefan Viklund
Suppleant	Eduardo Urra Guzman
Adjungerad protokollssekreterare	Kerstin Lindh (fr o m 2024-08-12)

I tur att avgå är Veronika Hantus och Eduardo Urra Guzman.

Revisorer

Adeco Revisorer KB, Mats Lehtipalo

Gunvor Hertz, föreningens revisor

Revisorssuppleant

Birger Nordmark. Adeco Revisorer KB

Valberedning

Gunnar Lundblad, sammankallande

Roland Höglund

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningens lån, totalt 38 886 050 SEK, är placerade hos SBAB och Handelsbanken.

Lånevillkor framgår av not till balansräkningen. Av dessa lån ska totalt 26 292 965 SEK omsättas under 2025.

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 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 och Mikael Eriksson) 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.

Apcoa administrerar parkeringskön för Brf Porten. För parkeringsövervakningen har föreningen avtal med Apcoa AB.

Den ekonomiska förvaltningen handhas av Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Teknisk förvaltning tillhandahålles av Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

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

Under året utförda större arbeten

- Målning källargångar
- Förbättringar av utemiljön 31–39 (Etapp 1)
- Påbörjat byte av branddörrar
- Iordningställande av skyddsrum, pågår i (etapper/steg)

Underhållsplan/budgetarbete

Kontinuerlig bearbetning av underhållsplanen sker. Resultatet ligger till grund för framtids fastighetsunderhåll och styrelsens budgetarbete. Under 2025 planeras att utrymme skapas för

- Utredning om solpaneler
- Arbeten efter OVK
- Utredning av behovet av laddstolpar.
- Fortsatt byte av branddörrar (klar 2025)
- Fortsatt iordningställande av skyddsrum, pågår i (etapper/steg)
- Utredning och planering av stambyte
- Förbättringar av utemiljön 41–65 (pågår etapp 2)
- Förbättringar av utemiljön 67–91 (etapp 3 ej färdigförhandlat)

Årsavgifterna höjs med 5 % fr.o.m. 1/1 2025.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenheter bytt ägare till ett totalt försäljningsbelopp om 25 805 000 SEK motsvarande ett medelpris på cirka 22 586 (23 402) SEK per kvm lägenhetsyta.

Inspektion av lägenhets installationer görs inför försäljning/avflyttning.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter (tkr)	15 602	14 469	13 618	13 126
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 368	2 370	1 488	577
Soliditet	26 %	22 %	20 %	17 %
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	743	688	640	614
Skuldsättning (lån/m2 totalyta) (kr)	1 695	1 774	1 674	1 756
Energikostnad/m2 totalyta (kr)	228	212	191	181
Räntekänslighet (%)	2,3	2,6	2,6	2,9
Sparande/kvm totalyta	202	207	148	148
Belåningsgrad (lån/taxeringsvärde)	12 %	12 %	12 %	16 %

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.

2024 års resultat samt föreningens ekonomiska ställning vid årsskiftet 2024/2025 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Som framgår av not 4 uppgår kostnaderna för reparationer och underhåll 2024 till

1 097 TSEK.

Förändringar i eget kapital

	Grundavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	3 707 000	8 920 844	-2 136 381	2 370 451
Resultatdisposition enl. föreningsstämma Ianspråktagande under- hållsfond			2 370 451	-2 370 451
Avsättning underhållsfond		2 300 000	-2 300 000	
Årets resultat				2 367 860
Vid årets utgång	3 707 000	11 220 844	-2 065 930	2 367 860

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	234 070
Avsättning underhållsfond	-2 300 000
Årets resultat	2 367 860
	301 930

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta enligt följande:

att i ny räkning överföra	<u>301 930</u>
---------------------------	-----------------------

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Årsavgifter och hyror	1	17 741 435	16 540 898
Övriga rörelseintäkter	2	27 780	430 087
		17 769 215	16 970 985
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 039 322	-6 750 629
Fastighetskostnader	4	-3 972 582	-4 305 953
Övriga externa kostnader		-766 564	-719 629
Personalkostnader	5	-533 724	-441 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 043 000	-1 913 547
Rörelseresultat		3 414 023	2 839 994
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153 010	266 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 199 172	-736 435
Resultat efter finansiella poster		2 367 860	2 370 451
Årets resultat		2 367 860	2 370 451

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 883 812	50 926 812
Maskiner och inventarier	8	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		48 883 812	50 926 812
Summa anläggningstillgångar		48 883 812	50 926 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- hyresfordringar		133 184	82 490
Övriga fordringar		1 190 690	1 005 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		977 666	917 691
Summa kortfristiga fordringar		2 301 540	2 006 115
Kassa och bank		7 197 378	5 924 479
Summa omsättningstillgångar		9 498 919	7 930 594
SUMMA TILLGÅNGAR		58 382 731	58 857 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		3 707 000	3 707 000
Föreningens underhållsfond	10	11 220 844	8 920 844
Summa bundet eget kapital		14 927 844	12 627 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 065 929	-2 136 380
Årets resultat		2 367 860	2 370 451
Summa fritt eget kapital		301 931	234 071
Summa eget kapital		15 229 775	12 861 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 393 085	13 747 102
Summa långfristiga skulder		11 393 085	13 747 102
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	27 492 965	26 938 948
Leverantörsskulder		1 010 514	1 772 376
Skatteskulder		42 868	33 048
Fond för inre underhåll	9	1 095 379	1 034 314
Övriga skulder		308 837	128 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 809 308	2 341 445
Summa kortfristiga skulder		31 759 872	32 248 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 382 731	58 857 407

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 414 022	2 839 994
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 043 000	1 913 547
Erhållen ränta	153 010	266 892
Erlagd ränta	-1 199 172	-736 435
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 410 860	4 283 998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kund- och hyresfordringar	-50 694	-50 321
Ökning av övriga kortfristiga fordringar	-9 658	-377 030
Minskning (-), ökning (+) av leverantörsskulder	-761 862	1 286 813
Minskning (-), ökning (+) av övriga kortfristiga skulder	-280 675	252 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 307 971	5 396 445
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-14 256 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 256 297
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av lån	-1 800 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	2 300 000
Årets kassaflöde	1 507 971	-6 559 852
Likvida medel vid årets början	6 578 898	13 138 750
Årets kassaflöde	1 507 971	-6 559 852
Likvida medel vid årets slut	8 086 869	6 578 898

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 utnyttjat 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

	2024	2023
Årsavgifter	15 601 924	14 468 816
Avsättning fond för inre underhåll	-78 417	-78 417
Hyror lokaler och förråd	98 600	96 800
Hyror garage och parkeringsplatser	717 379	766 250
Elintäkter medlemmar	1 401 949	1 287 449
	<u>17 741 435</u>	<u>16 540 898</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Administrativa avgifter	7 500	4 080
Övriga ersättningar	19 500	10 550
Elstöd	-	370 208
Övrigt	780	45 249
	<u>27 780</u>	<u>430 087</u>

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
<i>Taxebundna kostnader:</i>		
Elavgifter	-1 276 770	-1 328 305
Uppvärmningskostnader	-3 132 891	-2 888 703
Sophantering	-511 832	-493 937
Vattenavgifter	-954 151	-763 074
	<u>-5 875 644</u>	<u>-5 474 019</u>
<i>Övriga driftkostnader:</i>		
Försäkringar	-460 103	-429 317
Kabel-TV/bredband	-284 265	-438 396
	<u>-744 368</u>	<u>-867 713</u>
<i>Fastighetsskatt/fastighetsavgift</i>	<u>-419 310</u>	<u>-408 896</u>
	<u>-7 039 322</u>	<u>-6 750 629</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	-1 096 934	-1 519 763
Utemiljö	-944 437	-483 000
Städning	-321 824	-315 248
Teknisk förvaltning	-316 896	-308 038
Gemensam el	-32 174	-29 044
Jour- och övervakningskostnader	-49 434	-48 641
Övrigt	-113 574	-53 483
	<u>-2 875 273</u>	<u>-2 757 217</u>
Reparationer/underhåll		
OVK	-	-2 251
Utbyte källardörrar	-	-313 044
Tvättstugor	-228 529	-213 444
Klottersanering/-skydd	-	-99 125
lordningställande skyddsrum	-	-136 627
Lägenheter	-183 664	-121 881
Målning och byte armaturer källare	-	-144 219
Radonmätning	-86 783	-
Vattenskador	-227 780	-62 890
Undercentraler, uppdatering	-	-69 782
Övrigt	-370 554	-385 474
	<u>-1 097 309</u>	<u>-1 548 737</u>
	-3 972 582	-4 305 953

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Föreningen har inte någon anställd personal.		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och internrevisor	169 425	131 650
Ersättningar övriga uppdrag styrelse	228 550	227 100
Övriga ersättningar	38 700	5 100
Summa	<u>436 675</u>	<u>363 850</u>
Sociala kostnader	97 049	77 383

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnad	-2 043 000	-1 913 547
	<u>-2 043 000</u>	<u>-1 913 547</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<u>Byggnader</u>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	22 714 354	22 714 354
	<u>22 714 354</u>	<u>22 714 354</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-18 897 142	-18 556 142
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-341 000	-341 000
	<u>-19 238 142</u>	<u>-18 897 142</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	3 476 212	3 817 212
<u>Mark</u>		
	2 734 800	2 734 800
	<u>6 211 012</u>	<u>6 552 012</u>
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 364 808	52 922 261
Nyanskaffningar	-	14 256 297
Omklassificering	-	186 250
	<u>67 364 808</u>	<u>67 364 808</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-22 990 008	-21 585 461
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 702 000	-1 404 547
	<u>-24 692 008</u>	<u>-22 990 008</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	42 672 800	44 374 800
<u>Bostadslånepost enl.lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m.m.</u>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 231 172	7 231 172
	<u>7 231 172</u>	<u>7 231 172</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 231 172	-7 063 172
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-	-168 000
	<u>-7 231 172</u>	<u>-7 231 172</u>
Planenligt restvärde vid årets slut		
Planenligt restvärde byggnader och mark	48 883 812	50 926 812
Taxeringsvärden, byggnader	223 267 000	223 267 000
Taxeringsvärden, mark	104 262 000	104 262 000
	<u>327 529 000</u>	<u>327 529 000</u>

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 346 962	1 346 962
	1 346 962	1 346 962
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 346 962	-1 346 962
	-1 346 962	-1 346 962
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 9 Inre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo 1/1	1 034 314	1 036 662
Uttag under året	-17 352	-80 765
Stadgeenlig avsättning	78 417	78 417
	1 095 379	1 034 314

Not 10 Föreningens underhållsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo 1/1	8 920 844	6 620 844
Överfört från fonden	-	-
Årets avsättning	2 300 000	2 300 000
	11 220 844	8 920 844

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

			2024-12-31	2023-12-31
Kreditgivare	Räntesats	Ändr.dag		
SBAB	3,11%	2025-09-25	4 502 778	4 702 778
Stadshypotek	4,62%	2025-06-30	7 247 102	7 347 102
Stadshypotek	1,53%	2027-03-01	6 500 000	7 300 000
Stadshypotek	4,01%	2025-06-01	10 843 085	10 943 085
Stadshypotek	3,18%	2025-09-01	3 700 000	3 900 000
SBAB	3,87%	2026-05-11	6 093 085	6 493 085
			38 886 050	40 686 050
Avgår: kortfristig del			-27 492 965	-26 938 948
			11 393 085	13 747 102

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	861 922	1 432 204
Räntor	83 838	66 330
Taxebundna kostnader	700 635	630 844
Övrigt	162 913	151 887
	<u>1 809 308</u>	<u>2 341 445</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	49 416 000	49 416 000
---	------------	------------

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 14 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsberättelsen innehåller redogörelse för projekt och planerat underhåll 2025.
I övrigt finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Skogås den

Henrik Pedersen
Ordförande

Thomas Höjer

Veronika Hantus

Tony Hammarlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Gunvor Hertz

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."

HENRIK PEDERSEN

Ordförande

Serienummer: f3fb8eb6479004[...]a51daf8fd6140

IP: 157.180.xxx.xxx

2025-05-06 12:01:09 UTC



Thomas Holger Stefan Højjer

Styrelseledamot

Serienummer: 16da354cdc7120[...]37ff1dac895a5

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-05-06 12:27:08 UTC



TONY HAMMARLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 28c11fdbbe7826[...]9cb844479eca3

IP: 46.59.xxx.xxx

2025-05-06 12:39:03 UTC



VERONIKA HANTUS

Styrelseledamot

Serienummer: 71cec08ff8412d[...]d9c22e3dc21b3

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-05-06 13:11:13 UTC



MATS LEHTIPALO

Godkänd revisor

Serienummer: 8849aaf46c3e00[...]25671ef2e455b

IP: 85.231.xxx.xxx

2025-05-06 13:13:10 UTC



Ingrid Gunvor Marie Hertz

Förtroendevald revisor

Serienummer: 9a2a1cef571170[...]c60c1cdb11556

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-06 13:20:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.