

Årsredovisning 2024

Brf Porkkala

716417-7987



 S1bBBfWge-rJzbrHfohel

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Porkala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-22 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Porkala 1	1982	Stockholm
Porkala 3	1982	Stockholm
Porkala 4	1982	Stockholm
Porkala 7	1982	Stockholm
Porkala 8	1982	Stockholm
Porkala 9	1982	Stockholm
Porkala 10	1982	Stockholm
Porkala 11	1982	Stockholm
Porkala 12	1982	Stockholm
Porkala 13	1982	Stockholm
Porkala 14	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 818 bostadsrätter om totalt 58 392 kvm och 23 lokaler om 1 997 kvm. Byggnadernas totalyta är 61 467 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Lindgren	Ordförande
Arne Eriksson	Styrelseledamot
Bela Johansson	Styrelseledamot
Fatemeh Järlström	Styrelseledamot
John Johansson	Styrelseledamot
Kazem Norouzian	Styrelseledamot
Quazi Huda	Styrelseledamot
Maria Del Carmen Estebanez	Suppleant
Mohammad Farhad Jafari	Suppleant

Valberedning

Henrik Gustafsson Sadath
Mussie Russom
Prama Nanda Sharma
Ahmed Abdulrahman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Christian Kromnér	Extern revisor	Reviser
Christer Huseryd	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Slamsugning av dagvattenbrunnar och tvättstugor - 54 610kr
Renovering hissar 5-våningshusen - 637 500kr
Planerat underhåll tak - 540 000kr
Konsultutredningar Kasködaeket - 150 000kr
- 2023-2025** ● Byte av brandluckor - 283 825kr
- 2023** ● El-centralerna - 2 309 250kr
- 2019-2023** ● Styrssystembyte, UC - 10 448 025kr
- 2018-2019** ● Hissrenovering i höghusen - 6 483 668kr

- 2017-2019** ● Fönsterbyte - 58 965 334kr
- 2017** ● Stambyte Sveaborgsg. 24 - 1 903 412kr
Stambyte Kaskög. 18 - 174 392kr
- 2016-2020** ● Konsultutredningar - 4 390 565kr
- 2016-2017** ● Byte av belysning, Porkalafaret - 2 211 705kr
Stambyte Sib. 42 - 5 481 577kr
- 2016** ● Stambyte Sib. 40/42 - 671 238kr
Stambyte Sib. 48/50 - 3 275 205kr
- 2015** ● Tilläggsisolering av vind - 1 187 500kr
- 2013-2015** ● Konsultutredningar - 1 981 150kr
- 2013** ● Renovering föreningslokalen - 3 090 059kr
- 2012-2015** ● Ventilbyte - 1 615 636kr
- 2012-2013** ● Renovering skollokal - 479 406kr
K-plan höghus - 2 698 068kr
- 2011** ● Stamspolning -583 326kr
Rensning av ventilation - 1 911 417kr
- 2009-2012** ● Ljusarmaturer trappor - 2 289 748kr
Trapphusrenovering - 11 920 520kr
Hissrenovering låghusen - 21 709 265kr
- 2009-2011** ● Gårdsrenovering - 40 086 103kr
- 2009-2010** ● OVK - 3 073 135kr
- 2009** ● Jalousier/portar lokaler - 1 161 438kr
Porttelefoner - 1 793 096kr
Renovering skollokal - 25 000kr

Planerade underhåll

- 2025** ● Rensning och spolning av hängrännor
Konsultutredningar stambyte
Slamsugning av dagvattenbrunnar
Elcentralerna, ute- och inbelysning
Hissrenovering Sveaborgsgatan 10
Byte av brandluckor
Spolning av brunnar och rengöring av Porkalafaret
Stamspolning av brunnar tvättstugor

2025 ● Asfaltering och uppbyggnad av farthinder, Kaskögatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning & Fastighetsskötsel	Riksbyggen AB
Markskötsel	Beab AB
Städtjänst	Gavelin Allservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.

Samfälligheten förvaltar sopsug.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2024 varit ansträngd. Under de svåraste månaderna mars och april blev det nödvändigt att prioritera betalningar och i vissa fall söka anstånd med straffränta som följd. Den 1 juli höjdes avgifterna med 10 % och parkeringshyrorna med 40 %. Bland medlemmarna har det återopats att räntorna börjat gå ned och att föreningens ekonomi därmed borde förbättras. Men inte endast räntorna har varit orsaken till den ansträngda ekonomin, alla tjänster har gått upp i pris: vatten, värme, el, sophämtning m.m. Det har också framförts önskemål om mindre och mer regelbundna avgiftsjusteringar för att stabilisera ekonomin och skydda oss mot omvärldens påverkan.

Den sista juni sades avtalet med Riksbyggen upp för omförhandling. Vår bedömning var att Riksbyggens tjänster och förmåga att sköta föreningens drift inte överensstämde med våra behov. Under hösten beslutades därför att rekrytera en egen förvaltning, vilket diskuterats i åratal utan att genomföras. Som resultat av rekryteringen anställdes den tekniske förvaltaren David Rathje (började sin anställning den 24 februari 2025) och fastighetsskötaren Niklas Kanis (började sin anställning den 1 januari 2025). Styrelsens förhoppning är att föreningens drift nu kommer att effektiviseras genom att förvaltningen endast arbetar med föreningens frågor och problem, vilket inte varit fallet då vi anlitat förvaltningsbolag vars personal tvingats fördela sin tid på flera föreningar. Med egen förvaltning räknar vi även med att kunna reducera förvaltningskostnaderna och därmed ytterligare förbättra föreningens ekonomi.

I samband med övergången till egen förvaltning behövde vi också välja en ny leverantör av jourtjänster. Från och med årsskiftet är det jourföretaget Snabba Ryck Fastighetsjour som fyller den funktionen.

Vid årsskiftet 2023/2024 avslutade vår kontorsadministratör Kerstin Strömberg sin heltidsanställning hos Brf Porkala och gick i pension efter 20 års tjänst. Sedan våren 2023 är det Jana Kvarving som innehar tjänsten. På grund av en olycka och därav följande sjukskrivning har dock Kerstin och våra två medarbetare från Urban Utveckling upprätthållit delar av de administrativa funktionerna på kontoret. Reducerade telefon- och öppettider har ändå inte kunnat undvikas, men medlemmarna har visat stor förståelse för denna situation.

Ekonomiförvaltaren Simpleko rekommenderade en avgiftshöjning på minst 21 %. Utöver den tioprocentiga höjning som genomfördes 2024 aviserade styrelsen därför ytterligare en lika stor höjning fr.o.m. januari 2025, men valde ändå att avvakta med höjningar tills budgeten fastställts och en tydligare prognos var möjlig.

Ökade kostnader för uppvärmning har stor påverkan på föreningens ekonomi och därmed boendekostnaderna. Styrelsen har deltagit i samtal med Stockholm Exergi angående deras stora prishöjningar och rekommendationer om svårgenomförda installationer, men detta har inte resulterat i sänkta priser.

Den tidigare särskolan på Sveaborgsgatan har under lång tid saknat hyresgäst, vilket inneburit ett betydande inkomstbortfall för föreningen. Således var det mycket positivt att vi under hösten återigen lyckades hyra ut lokalen till skolverksam. Denna gång fungerar skolan som förlängning till Akalla grundskola.

Under första halvåret 2024 genomfördes den sista garantibesiktningen och servicen av våra fönster. Vecka 11 anmodades medlemmarna att ge tillgång till sina lägenheter för att möjliggöra bl.a. smörjning av handtagen och funktionskontroll av fönstren. Arbetet förlöpte bra, men vissa förespeglade åtgärder blev aldrig gjorda och återstår att utföra under 2025.

Styrelsen genomförde under våren visningar av föreningen för 10 potentiella projektledare för stambytet. Efter intervjuer bestämdes mot slutet av året att gå vidare med tre av dessa.

Företaget iBoxen har sedan länge erbjudit oss att få deras paketbox installerad på föreningens mark. Efter att en box placerats på Sibeliushöjden 36 kan våra medlemmar nu dygnet runt hämta paket från DHL, DB Schenker, FedEx, Airmee, Early Bird med flera.

Föreningen har erhållit ett generellt bygglov för balkonginglasning som medlemmarna fritt kan använda för att enkelt beställa inglasning av sina balkonger.

Under året har Boendekommittén arbetat vidare för överlevnad av det nyöppnade Coop Xtra. Avtalet för dem sträcker sig bara till 2026 eftersom kommunen fortsatt har planer på att riva centrumbyggnaden och uppföra en ny byggnad med lägenheter. Boendegruppen driver frågan vidare med ansvariga politiker för att behålla mataffären.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 1053 st. Tillkommande medlemmar under året var 64 och avgående medlemmar under året var 63. Vid räkenskapsårets slut fanns det 1054 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 51 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse högst 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	49 325 983	47 107 920	46 723 002	46 842 581
Resultat efter fin. poster	-1 555 292	-10 183 436	3 481 781	3 673 485
Soliditet (%)	45	44	47	44
Yttre fond	78 053 094	78 289 007	73 289 007	68 289 007
Taxeringsvärde	758 479 000	758 479 000	758 429 000	643 795 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	711	732	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	87,2	88,7	90,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 641	1 673	1 703	1 902
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 550	1 580	1 608	1 788
Sparande per kvm totalyta, kr	98	9	146	148
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	30	29	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	146	124	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	33	35	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	209	188	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	4,21	1,36	0,74
Räntekänslighet (%)	2,08	2,35	2,32	2,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

År 2023 redovisade föreningen ett negativt resultat. Styrelsen såg sig därför tvingad att höja avgiften med 10 %. Höga räntor och kostnadsökningar fortsatte emellertid att påverka föreningens ekonomi, varför årsredovisningen för verksamhetsåret 2024 visade ett fortsatt negativt resultat. Den 1 april 2025 höjdes därför avgifterna med ytterligare 5 %, och fler höjningar kommer på sikt att krävas för att åstadkomma ett positivt resultat och skapa balans mellan intäkter, driftkostnader och kommande underhållsarbeten.

Förändringar i eget kapital

	2023- 12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12- 31
Insatser	24 512 078	-	-	24 512 078
Upplåtelseavgifter	41 374 187	-	-	41 374 187
Fond, yttre underhåll	78 289 007	-	-235 913*	78 053 094
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-121 150	-	-	-121 150
Balanserat resultat	-47 324 733	-10 183 436	235 913	-57 272 256
Årets resultat	-10 183 436	10 183 436	-1 555 292	-1 555 292
Eget kapital	86 545 953	0	-1 555 292	84 990 661

* Reservering med 5 000 000 kr. lansspråktagande med 5 235 913 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-57 272 256
Årets resultat	-1 555 292
Totalt	-58 827 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	13 548 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 932 422
Balanseras i ny räkning	-70 443 126
	-58 827 548

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	49 325 983	47 107 920
Övriga rörelseintäkter	3	320 352	247 752
Summa rörelseintäkter		49 646 335	47 355 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-37 547 675	-42 629 004
Övriga externa kostnader	9	-2 773 926	-3 438 649
Personalkostnader	10	-1 185 784	-1 871 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 625 649	-5 480 142
Summa rörelsekostnader		-47 133 034	-53 418 950
RÖRELSERESULTAT		2 513 301	-6 063 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 846	3 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 071 439	-4 123 901
Summa finansiella poster		-4 068 593	-4 120 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 555 292	-10 183 436
ÅRETS RESULTAT		-1 555 292	-10 183 436

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	162 034 508	158 476 802
Markanläggningar	13	15 409 184	16 469 264
Maskiner och inventarier	14	105 789	197 218
Pågående projekt	15	2 778 996	10 810 842
Summa materiella anläggningstillgångar		180 328 477	185 954 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 328 477	185 954 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		710 719	378 896
Övriga fordringar	16	171 237	143 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 269 758	3 515 565
Summa kortfristiga fordringar		4 151 714	4 037 468
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 812 157	4 805 484
Summa kassa och bank		5 812 157	4 805 484
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 963 871	8 842 952
SUMMA TILLGÅNGAR		190 292 347	194 797 077

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 765 115	65 765 115
Fond för yttre underhåll		78 053 094	78 289 007
Summa bundet eget kapital		143 818 209	144 054 122
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-57 272 256	-47 324 733
Årets resultat		-1 555 292	-10 183 436
Summa ansamlad förlust		-58 827 548	-57 508 169
SUMMA EGET KAPITAL		84 990 661	86 545 953
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	95 286 377	97 137 345
Leverantörsskulder		2 706 600	4 107 340
Skatteskulder		146 882	119 477
Övriga kortfristiga skulder		641 761	288 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 520 067	6 598 320
Summa kortfristiga skulder		105 301 687	108 251 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 292 347	194 797 077

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 513 301	-6 063 278
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 625 649	5 480 142
	8 138 950	-583 136
Erhållen ränta	2 846	3 743
Erlagd ränta	-4 156 787	-3 858 272
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 985 009	-4 437 665
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 246	87 322
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 013 122	607 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 857 641	-3 742 968
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 351 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 351 063
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 850 968	-1 727 628
Depositioner	0	-17 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 850 968	-1 744 928
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 006 673	-6 838 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 805 484	11 644 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 812 157	4 805 484

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Porkala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

Byggnad 0,92 - 6,67% enligt följande avskrivningstider:

Stomme och grund	109 år	Hissar	20 år
Stammar/VA	15 år	Tvättstugor	20 år
Fasad	26 år	Daghem	40 år
Fönster	40 år	Låssystem	100 år
Tak	33 år	Styrssystem	40 år
Ventilation	43 år	Restpost	100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	43 905 613	41 808 244
Hysesintäkter, bostäder	336 282	320 355
Hysesintäkter, lokaler	2 341 660	1 602 030
Hysesintäkter, p-platser	1 568 784	2 155 783
Övriga intäkter	1 173 644	1 221 508
Summa	49 325 983	47 107 920

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	223 897	108 937
Bidrag	74 070	0
Försäkringsersättning	22 385	138 815
Summa	320 352	247 752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	4 538	125 498
Mark och förvaltning	4 016 384	3 769 144
Städning	1 539 282	1 359 638
Besiktning och service	523 615	3 643 931
Summa	6 083 819	8 898 211

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	3 873 328	5 981 361
Försäkringsskador	1 294 287	0
Summa	5 167 614	5 981 361

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll övrigt	82 625	310 500
Planerat underhåll bostäder	54 610	71 875
Planerat underhåll invändigt, el-centralerna	183 438	2 309 250
Planerat underhåll utvändigt, staket och parkbänkar	0	1 626 346
Planerat underhåll hissar	637 500	917 942
Planerat underhåll tak	824 249	251 098
Konsultkostnader projekt	150 000	0
Summa	1 932 422	5 487 011

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	2 190 692	1 868 564
Uppvärmning	9 327 733	8 954 464
Vatten	3 147 343	2 026 803
Sophämtning	3 147 675	2 993 581
Summa	17 813 442	15 843 412

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	897 445	854 934
Tomträttsavgälder	3 314 944	3 314 759
Kabel-TV	182 388	127 456
Bredband	665 320	665 322
Fastighetsskatt	1 490 281	1 456 538
Summa	6 550 378	6 419 009

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	33 732	266 443
Programvaror	142 570	101 269
Övriga förvaltningskostnader	544 327	703 761
Juridiska kostnader	4 188	8 563
Revisionsarvoden	55 000	78 119
Ekonomisk förvaltning	497 737	550 848
Konsultkostnader	1 496 372	1 729 647
Summa	2 773 926	3 438 649

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	556 689	560 001
Revisionsarvoden internrevisor	25 000	25 000
Löner, övrigt	50 910	478 616
Löner, tjänstemän	313 008	378 173
Förändring av semesterlöneskuld	1 604	30 886
Övriga personalkostnader	15 112	44 543
Sociala avgifter	219 616	339 090
Sociala avgifter semesterlöneskuld	504	9 704
Löneskatt	3 341	5 141
Summa	1 185 784	1 871 155

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 049 782	4 120 941
Övriga räntekostnader	21 657	2 960
Summa	4 071 439	4 123 901

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	242 336 511	242 336 511
Omklassificering av styrsystem	8 031 846	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	250 368 357	242 336 511
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 859 709	-79 586 365
Årets avskrivning	-4 474 140	-4 273 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 333 849	-83 859 709
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 034 508	158 476 802
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	568 091 000	568 091 000
Taxeringsvärde mark	190 388 000	190 388 000
Summa	758 479 000	758 479 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 415 275	33 415 275
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 946 011	-15 885 931
Årets avskrivning	-1 060 080	-1 060 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 006 091	-16 946 011
Utgående restvärde enligt plan	15 409 184	16 469 264

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 127 229	6 127 229
Utgående anskaffningsvärde	6 127 229	6 127 229
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 930 011	-5 783 293
Avskrivningar	-91 429	-146 718
Utgående avskrivning	-6 021 440	-5 930 011
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 789	197 218

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 810 842	9 459 779
Inköp	0	1 351 063
Omklassificering	-8 031 846	
Utgående anskaffningsvärde	2 778 996	10 810 842
Utgående redovisat värde	2 778 996	10 810 842
Stamreovering	2 778 996	2 778 996
Styrssystem	0	8 031 846
Summa	2 778 996	10 810 842

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	167 614	143 007
Övriga fordringar	3 623	0
Summa	171 237	143 007

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 240 383	1 484 770
Fastighetsskötsel	160 210	0
Försäkringspremier	801 879	897 445
Kabel-TV	44 826	48 624
Vatten	0	64 192
Tomträtt	829 003	828 952
Bredband	66 894	66 894
Förvaltning	126 563	124 688
Summa	3 269 758	3 515 565

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	2,94 %	27 270 000	28 350 000
SEB	2025-05-28	2,94 %	18 483 030	18 683 070
SEB	2025-05-28	2,94 %	18 699 724	18 899 764
Swedbank	2025-03-28	2,93 %	10 830 839	10 969 119
Swedbank	2025-03-28	2,93 %	8 011 548	8 104 552
Swedbank	2025-03-28	2,93 %	6 846 048	6 925 652
Swedbank	2025-03-28	2,93 %	5 145 188	5 205 188
Summa			95 286 377	97 137 345
Varav kortfristig del			95 286 377	97 137 345

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 031 537 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	135 188
Städning	0	240 000
El	233 344	239 230
Uppvärmning	1 332 155	1 351 577
Utgiftsräntor	207 422	292 770
Vatten	273 506	421 327
Uppl kostnad semesterlöner	80 032	78 428
Uppl kostnad soc avg semesterlöner	25 146	24 642
Löneskatt	3 341	5 141
Förutbetalda avgifter/hyror	4 310 111	3 755 017
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	6 520 067	6 598 320

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	139 935 000	139 935 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen avser att under året granska samtliga entreprenader för att försöka åstadkomma effektivisering och bättre priser. I detta syfte har bland annat avtalet med miljö- och återvinningsföretaget Ragn-Sells sagts upp för omförhandling.

Vi har under en tid haft förhandlingar med innehavarna av våra verksamhetslokaler och på Simplekos rekommendation beslutat att höja lokalhyrorna med 15 %, vilket inte gjorts på cirka 15 år, samt debitera ingående moms på hyran.

Som väntat kvarstod ett negativt resultat trots fjolårets avgiftshöjning. Efter nya rekommendationer från Simpleko, baserat på deras sammanställning och motivering till budgeten, beslutade styrelsen att höja avgiften med 5 % fr.o.m. den 1 april.

Under februari återupptogs intervjuer med de tre företag som visat fortsatt intresse av att agera projektledare för stambytet. Valet av projektledare föll slutligen på företaget Frakka. Startmöte har nu hållits och detaljerna i kontraktet är under granskning. Projektering planeras pågå under 2025, och startdatum för stambytet kommer att meddelas under året.

Individuell mätning och debitering av vatten (IMD-vatten) har diskuterats intensivt under början av året. Det är delvis en rättvisefråga, eftersom medlemmarna därmed kommer att betala endast för sin egen faktiska förbrukning. Men det ger även incitament att minska den totala vattenförbrukningen, vilket är önskvärt mot bakgrund av kraftigt ökade vattenpriser. Ambitionen är att installera och driftsätta IMD-vatten i samband med stambytet.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Arne Eriksson
Styrelseledamot

Bela Johansson
Styrelseledamot

Fatemeh Järström
Styrelseledamot

Göran Lindgren
Ordförande

John Johansson
Styrelseledamot

Kazem Norouzian
Styrelseledamot

Quazi Huda
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Christer Huseryd
Internrevisor

Revisé
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 12:02

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.05.2025 10:56

DOCUMENT ID:

rJzbrHfobel

ENVELOPE ID:

S1lbBBfjWge-rJzbrHfobel

DOCUMENT NAME:

Brf Porkala, 716417-7987 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

SHA-512:

ffe424b117adc34eb9a2e8cc30666375408fbb69c790ac
87babbce33d755a8e689e7e316fa9160e1a25f42d7f1bb
1dc3eb1587a3491b958510f4310f387cba6d

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bela Johansson	 Signed	21.05.2025 11:04		
	Authenticated	21.05.2025 11:02		
2. KAZEM NOROUZIAN	 Signed	21.05.2025 11:56		
	Authenticated	21.05.2025 11:54		
3. GÖRAN LINDGREN	 Signed	21.05.2025 15:05		
	Authenticated	21.05.2025 14:54		
4. JOHN JOHANSSON	 Signed	21.05.2025 16:03		
	Authenticated	21.05.2025 15:56		
5. ARNE ERIKSSON	 Signed	21.05.2025 20:21		
	Authenticated	21.05.2025 20:10		
6. FATEMEH JÄRLSTRÖM	 Signed	22.05.2025 09:01		
	Authenticated	22.05.2025 09:01		
7. QUAZI HUDA	 Signed	22.05.2025 09:12		
	Authenticated	22.05.2025 09:00		
8. CHRISTER HUSERYD	 Signed	22.05.2025 09:48		
	Authenticated	22.05.2025 09:28		
9. Christian Robert Kromnér	 Signed	22.05.2025 12:02		
	Authenticated	22.05.2025 09:12		

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

Attachments

No attachments related to this 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