

Brf Bolinder Port
Org nr 769621-5867

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Andreas Darwing	Ordförande	2025
Eva Wig	Ledamot	2025
Christian Wall	Ledamot	2025
Jessica Lind	Ledamot	2026
Lars Göran Nyström	Ledamot	2026
Miguel Breien	Suppleant	2025
Per Ressner	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-04.

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young och Claes Östlund.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Sune Gustafsson och Robin Väfors.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade tre prisbasbelopp (171 900 kr) exkl. arbetsgivaravgifter i arvode till styrelsen, att fritt fördela inom sig. Samt 10 % av ett prisbasbelopp (5 730 kr) exkl. sociala avgifter i arvode till valberedningen samt internrevisor att dela på.

Föreningen har den 25 oktober 2011 förvärvat fastigheten Järfälla Kallhäll 1:79 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 7 november 2011.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus med fem trapphus i två-elva våningar med totalt 101 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 127 m². Föreningen disponerar över 91 parkeringsplatser varav 34 i garage.

Totalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 8 023 m² varav 7 127 m² är boyta och 896 m² är lokalyta, vilken avser föreningens garage.

Nybyggnadsår 2012, värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2074. Totalt underhållsbehov enligt underhållsplan uppgår till 186 848 tkr.

Under räkenskapsåret har tolv bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos IF. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även tecknat följande avtal:

UNA Portar om service av våra garageport.

Roslagens Energi & Driftteknik gällande teknisk förvaltning

KMB Trädgård gällande trädgårdsskötsel

SIMH Sweden AB gällande lokalvård

Strand Fastighetsteknik och Markservice Sverige för vinterunderhåll.

Tele2 Sverige AB för internet och telefoni.

Hr Björkmans Entrémattor AB avseende entrémattor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen utgörs av 101 betalande hushåll/bostadsrätter och 148 (147) medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 5 procent från och med 2024-01-01.

Föreningen har under 2024 bytt ut förrådsarmaturerna och konverterat övrig belysning i trapphus etc. till LED. Detta krävdes då äldre belysningskällor fasas ut och ej går att beställa längre. Vi kan redan under 2024 se minskad elförbrukning för belysning vilket är en form av besparing för föreningen på längre sikt. Hissarna har fortsatt vålla stora kostnader, främst har två drivmoduler behövts bytas ut. I tillägg har nödtelefonerna i hissarna krävt uppgradering till 4G nätet.

Byte av varmvattenmätare har krävts och skett i samtliga lägenheter under året.

Föreningen har även åtgärdat belysning på parkeringen samt mindre underhåll av fasaden.

Ovanstående kostnader har hanterats som periodiskt underhåll, se not 5.

En avgasare med expansionskärl har installerats i undercentralen med syftet att rena vatten och exkluderar luft i kyl-, värme-, och återvinningssystem vilket annars orsakar korrosion, sämre värmeöverföring, störljud, driftstörningar samt ökat slitage. Kostnaderna för installationen har tagits upp för avskrivning. Avgasaren på 25 år och expantionskärlet på 10 år. Se not 1, 9 och 10.

Ett av föreningens lån som under 2024 löpt ut har tecknats om till rörlig ränta med hjälp av föreningens ekonomiska förvaltare, trots offertjämförelser och acceptans av lägsta budgivare innebar detta en ökning i räntekostnader.

I enlighet med den finansieringsplan föreningen följer, konstaterades att det behöver sparas mer pengar för framtida kostnader. Därför beslutade styrelsen att höja avgiften med 4,5% för år 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	6 178 907	5 918 089	5 659 031	5 534 125
Resultat efter finansiella poster	kr	-428 367	-100 086	-200 327	-409 170
Soliditet	%	78	77	77	76
Likviditet	%	187	186	171	163
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	729	694	668	655
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	777	741		
Skuldsättning per kvm	kr	6 670	6 860	7 051	7 241
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 509	7 723	7 937	8 151
Energikostnad per kvm	kr	146	145	142	129
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,3	11,1	11,9	12,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,7	10,4		
Sparande per kvm	kr	298	308	261	289
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,57	87,61		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är år 2023 justerat med intäkter för elstöd och försäkringsersättning.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till och med 2074, som uppdateras årligen. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov enligt underhållsplan, inflationstakt och räntenivå. Inför 2024 och 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå. Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	70 214 000	120 001 000	1 932 683	-1 210 635	-100 086
Reservering till yttre fond			570 200	-570 200	
Anspråktagande av yttre fond			-459 529	459 529	
Balansering av föregående års resultat				-100 086	100 086
Årets resultat					<u>-428 367</u>
Belopp vid årets utgång	70 214 000	120 001 000	2 043 354	-1 421 392	-428 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 421 392
Årets resultat	-428 367
	<u>-1 849 759</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	2 209 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-699 705
I ny räkning balanseras	-3 359 054
	<u>-1 849 759</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-428 367
Dispositioner	-1 509 295
	<u>-1 937 662</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 552 649
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 178 907	5 918 089
Övriga rörelseintäkter		0	106 188
Summa rörelseintäkter		6 178 907	6 024 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 840 718	-2 683 228
Periodiskt underhåll	5	-699 705	-459 529
Övriga externa kostnader	6	-327 367	-311 726
Arvoden och personalkostnader	7	-234 072	-200 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 119 151	-2 114 081
Summa rörelsekostnader		-6 221 013	-5 769 481
Rörelseresultat		-42 106	254 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	132 280	92 821
Räntekostnader		-518 541	-447 703
Summa finansiella poster		-386 261	-354 882
Resultat efter finansiella poster		-428 367	-100 086
Årets resultat		-428 367	-100 086
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-428 367	-50 086
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		699 705	459 529
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 209 000	-570 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 937 662	-210 757

Brf Bolinder Port 769621-5867			7(16)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	239 921 124	241 926 545
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 873	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>239 925 997</u>	<u>241 926 545</u>
Summa anläggningstillgångar		239 925 997	241 926 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	80 974	63 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 059	194 021
Klientmedel i SHB		5 006 896	4 977 393
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 295 929</u>	<u>5 234 919</u>
Summa omsättningstillgångar		5 295 929	5 234 919
Summa tillgångar		245 221 926	247 161 464

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		190 215 000	190 215 000
Fond för yttre underhåll		2 043 354	1 932 683
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>192 258 354</i>	<i>192 147 683</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 421 392	-1 210 635
Årets resultat		-428 367	-100 086
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 849 759</i>	<i>-1 310 721</i>
Summa eget kapital		190 408 595	190 836 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	16 919 906	43 588 626
Summa långfristiga skulder		16 919 906	43 588 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	36 593 240	11 451 710
Leverantörsskulder		349 567	235 039
Övriga skulder	14	2 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		947 754	1 049 127
Summa kortfristiga skulder		37 893 425	12 735 876
Summa eget kapital och skulder		245 221 926	247 161 464

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-42 106	254 796
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	2 119 151	2 114 081
Erhållen ränta	132 280	92 821
Erlagd ränta	-518 541	-447 703

1 690 784 **2 013 995**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-31 508	278 685
Ökning/minskning leverantörsskulder	114 528	-21 928
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-98 509	91 149

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 675 295 **2 361 901**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-113 188	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-5 415	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-118 603 **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 527 190	-1 527 200
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 527 190 **-1 527 200**

Årets kassaflöde

29 502 **834 701**

Likvida medel vid årets början

4 977 393 **4 142 692**

Öresutjämnning

1 **0**

Likvida medel vid årets slut

5 006 896 **4 977 393**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2112)
Sopkasun	30 år	(t.o.m. år 2044)
Laddplatser för elbil, 2020	10 år	(t.o.m. år 2029)
Laddplatser för elbil, 2022	15 år	(t.o.m. år 2037)
Avgasning värmesystem	25 år	(t.o.m. år 2048)
Expansionskärl avgastning/inventarie	10 år	(t.o.m. år 2033)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer under 2025 att erhålla ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet, gällande för åren 2025-2027.

Föreningen har låneomsättningar 2025 som med nuvarande räntenivåer kommer innebära ökade kostnader för låneränta.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 195 736	4 948 212
Hyror parkering	596 926	593 566
Vattenavgifter	104 588	96 003
Elavgifter (laddplatser)	30 129	23 179
Kabel-TV avgifter	233 916	233 916
Övriga intäkter	16 714	30 973
Brutto	6 178 009	5 925 849
Hyresförluster vakanser garage	0	-207
Hyresförluster vakanser parkering	898	-7 553
Summa nettoomsättning	6 178 907	5 918 089

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuellt mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	378 644	357 540
Reparationer, löpande underhåll	604 977	403 740
Elavgifter	330 351	317 344
Uppvärmning	563 252	632 270
Vatten och avlopp	276 031	213 086
Renhållning	159 137	195 872
Försäkringar	127 089	160 200
Avgift till gemensamhetsanläggning	56 279	50 000
Kabel-TV / Internet	251 600	246 808
Övriga fastighetskostnader	74 058	87 067
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 300	19 300
Summa driftskostnader	2 840 718	2 683 227

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övergång till LED-belysning	293 808	0
Belysning, pollare	33 509	0
Byte varmvattenmätare, IMD	70 538	0
Uppgradering nödtelefon i hiss	55 000	0
Byte av drivmoduler hiss	162 906	0
Underhåll av underjordiska sopkasuner	60 569	0
Fasadunderhåll	23 375	0
Stamspolning	0	87 063
Byte cirkulationspump, ventilation	0	28 877
Nödbelysning	0	50 639
Uppdatering, styrsystem	0	292 950
Summa periodiskt underhåll	699 705	459 529

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	5 890	4 879
Förbrukningsinventarier	0	1 296
Kontorsmaterial	0	711
Kommunikation	9 229	13 230
Porto	450	0
Revision	36 400	35 000
Föreningsmöten	23 168	20 207
Ekonomisk och administrativ förvaltning	147 110	141 265
Övriga förvaltningskostnader	33 300	45 014
Konsultarvoden	22 375	3 000
Övriga externa tjänster	41 565	39 244
Medlems- och föreningsavgifter	7 880	7 880
Summa övriga externa kostnader	327 367	311 726

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	171 900	157 500
Arvode övrigt (valberedning och internrevisor)	15 320	5 250
Sociala kostnader	46 852	38 167
Summa arvoden, personalkostnader	234 072	200 917

Övrigt arvode till valberedning och revisor enligt stämmoprotokoll 2024 uppgår till 5 730 kr. Övrigt utfall under året avser korrigerering av tidigare år vilket inkluderar korrigerering av periodisering.

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	131 945	92 673
Övriga ränteintäkter	335	148
Summa finansiella intäkter	132 280	92 821

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	208 000 764	208 000 764
Inköp/Aktiveringar	113 188	100 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 113 952	208 101 198
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 276 919	-19 162 838
Årets avskrivningar	-2 118 609	-2 114 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 395 528	-21 276 919
Utgående planenligt värde	<u>184 718 424</u>	<u>186 723 845</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 202 700	55 202 700
Utgående planenligt värde	55 202 700	55 202 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>239 921 124</u>	<u>241 926 545</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 930 000	136 930 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
	173 930 000	173 930 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	17 200 000
Lokaler	1 930 000	1 930 000
	19 130 000	19 130 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Årets anskaffningar	5 415	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 415	0
Årets avskrivningar	-542	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-542	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>4 873</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	146	65
Moms	19 433	40
Skattefordringar	390	390
Fordring varmvattenavgifter, IMD	47 733	35 248
Fordring elavgifter, laddel, IMD	12 634	7 401
Fordring E-fuel - laddel, IMD	0	19 723
Övriga fordringar	638	638
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>80 974</u>	<u>63 505</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	*2,883	2025-08-31	9 924 520
Stadshypotek	0,620	2025-08-31	13 642 240
Stadshypotek	0,940	2025-08-31	12 844 056
Stadshypotek	0,700	2026-08-31	17 284 754

*Lån som löper med rörlig ränta om 90 dagar.

Summa skulder till kreditinstitut	53 513 146
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-1 527 200
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-35 066 040
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 919 906
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	45 877 146

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	72 750 000	72 750 000
Summa ställda säkerheter	72 750 000	72 750 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	2 864	0
Summa övriga kortfristiga skulder	2 864	0

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jessica Lind

Lars Göran Nyström

Andreas Darwing
Ordförande

Eva Wig

Christian Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Claes Östlund
Föreningsvald revisor

Deltagare

ANDREAS DARWING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-28 19:28:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS DARWING

Andreas Darwing

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.22.203

JESSICA LIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-31 18:18:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jessica Lind

Jessica Lind

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.197.25

EVA WIG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-29 01:01:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA WIG

Eva Wig

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 171.5.16.119

LARS-GÖRAN NYSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-28 20:38:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Göran Hilmer Nyström

Lars-Göran Nyström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-28 20:07:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN WALL

Christian Wall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.10.110

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 11:01:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.121

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 12:01:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Östlund

Claes Östlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.13.40

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bolinder Port, org.nr 769621-5867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolinder Port för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Bolinder Port för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Claes Östlund
Föreningsvald revisor

Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 11:01:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.121

CLAES ÖSTLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 12:03:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Östlund

Claes Östlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.13.40