



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Porsgården i Arboga med säte i ARBOGA org.nr. 778500-1442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Arboga kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Novisen 3 | 1952-01-01    | 1951                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                       | lokaler (hyresrätt)                   | 170                      |
| 27                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 562                    |
| <b>Totalt 29 objekt</b> |                                       | <b>1 732</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                       | Roll        | Fr.o.m.    |
|----------------------------|-------------|------------|
| Britt Ericson Forsell      | Ordförande  | 2011-10-21 |
| Bengt Månsson              | Ledamot     | 2009-04-02 |
| Marita Svedjeby            | Ledamot     | 2012-04-16 |
| Anna-Karin Hedström        | HSB Ledamot | 2024-01-01 |
| Micaela Jakobsson Vastarfe | Ledamot     | 2021-11-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt Ericsson Forsell och Marita Svedjeby.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bengt Månsson, Britt Ericson Forsell, Marita Svedjeby och Micaela Jakobsson Vastarfve.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Bengt Månsson som ordinarie och Britt Ericsson Forsell som suppleant.

Vicevärd har varit: Bengt Månsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i juni 2023.

Under året har föreningen byggt en ny uteplast samt köpt in en ny tvättmaskin.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål         |
|-------|-----------------|
| 2010  | Fasadrenovering |
| 2010  | Balkonger       |
| 2013  | Fönster         |
| 2017  | Lägenhetsdörrar |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Målning källar- och tvättstugugolv, eventuell dränering samt byte av fläkt i torkrum.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32. 

Information gällande sophantering har delgetts medlemmarna.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 141   | 229   | 292   | 299   | 281   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 674 | 2 729 | 2 784 | 2 830 | 2 947 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 966 | 3 026 | 3 087 | 3 138 | 3 267 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 4     | 4     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 160   | 150   | 150   | 151   | 166   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 850   | 850   | 850   | 850   | 850   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 96    | 96    | 97    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 794   | 801   | 794   | 791   | 795   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 374 | 1 378 | 1 373 | 1 370 | 1 377 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1     | 240   | 290   | 304   | 282   |
| Soliditet, %                           | 39    | 37    | 36    | 33    | 29    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 39 000                     | 0                                                                      | 0                         | 39 000                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 948 529                    | 0                                                                      | -39 614                   | 908 915                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>987 529</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-39 614</b>            | <b>947 915</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 870 301                  | 239 544                                                                | 39 614                    | 2 149 458                  |
| Årets resultat, kr                    | 239 544                    | -239 544                                                               | 1 394                     | 1 394                      |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 109 845</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>41 008</b>             | <b>2 150 852</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 097 374</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 394</b>              | <b>3 098 767</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 43 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 614 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 109 844        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 394            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -43 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 82 614           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 150 852</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 150 852</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 



| Resultaträkning                                                |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 1 373 627                | 1 378 378                |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 2 272                    | 8 206                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>1 375 899</b>         | <b>1 386 584</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -1 014 659               | -834 092                 |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -82 614                  | 0                        |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -75 017                  | -84 953                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -161 015                 | -156 694                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-1 333 305</b>        | <b>-1 075 738</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>42 594</b>            | <b>310 845</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 58 385                   | 6 430                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -99 585                  | -77 732                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-41 200</b>           | <b>-71 302</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>1 394</b>             | <b>239 544</b>           |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                          |                          |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -43 000                  | -45 000                  |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 82 614                   | 0                        |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | 39 614                   | -45 000                  |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>41 008</b>            | <b>194 544</b>           |

π

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Byggnader                   | Not 10 | 5 392 695        | 5 549 411        |
| Mark                        | Not 11 | 39 501           | 39 501           |
| Markanläggningar            | Not 12 | 81 700           | 0                |
|                             |        | <u>5 513 896</u> | <u>5 588 912</u> |
| Summa anläggningstillgångar |        | <u>5 513 896</u> | <u>5 588 912</u> |

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 13 | 18 372           | 16 496           |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 2 513 428        | 2 611 953        |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 14 | 63 003           | 93 437           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 43 614           | 40 839           |
|                                              |        | <u>2 638 417</u> | <u>2 762 725</u> |

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>2 638 417</u> | <u>2 762 725</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

**Summa tillgångar****8 152 314****8 351 636**

π

2023

## ÅRSREDOVISNING

## Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

Underhållsfond

39 000

39 000

908 915

948 529

947 915

987 529

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

2 149 458

1 870 301

1 394

239 544

2 150 852

2 109 844

Summa eget kapital

3 098 767

3 097 373

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 251 190

3 330 970

3 251 190

3 330 970

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

1 381 030

1 396 030

Leverantörsskulder

24 257

192 337

Fond för inre underhåll

152 451

156 296

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

24 642

28 634

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

219 977

149 996

1 802 357

1 923 293

Summa skulder

5 053 547

5 254 263

Summa eget kapital och skulder

8 152 314

8 351 636 *TL*

| Kassaflödesanalys                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 394            | 239 544          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                  |                  |
| Avskrivningar                                            | 161 015          | 156 694          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 162 409          | 396 238          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 25 783           | -4 946           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -105 937         | 162 082          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 82 256           | 553 374          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                  |                  |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                | 0                |
| Investeringar i markanläggningar                         | -86 000          |                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | 0                | 0                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -86 000          | 0                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -94 780          | -94 780          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                | 0                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -94 780          | -94 780          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-98 524</b>   | <b>458 594</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 611 953</b> | <b>2 153 359</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 513 428</b> | <b>2 611 953</b> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.  $\pi$



**Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,86 %

Markanläggningar 5 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Ovrigt**

Ovriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *TL*

2023

## ÅRSREDOVISNING

| Noter                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 1 327 332                | 1 327 332                |
| Hyror                                                          | 60 000                   | 66 000                   |
| Bruttoomsättning                                               | 1 387 332                | 1 393 332                |
| Hysesrabatter och övriga avdrag                                | 0                        | -1 250                   |
| Avsatt till inre fond                                          | -13 704                  | -13 704                  |
|                                                                | <b>1 373 627</b>         | <b>1 378 378</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Övriga intäkter                                                | 2 272                    | 8 206                    |
|                                                                | <b>2 272</b>             | <b>8 206</b>             |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 262 026                  | 266 044                  |
| Reparationer                                                   | 211 315                  | 49 237                   |
| El                                                             | 27 252                   | 22 371                   |
| Uppvärmning                                                    | 180 255                  | 175 724                  |
| Vatten                                                         | 69 596                   | 62 151                   |
| Sophämtning                                                    | 39 630                   | 42 053                   |
| Övriga avgifter                                                | 92 088                   | 85 149                   |
| Förvaltningskostnader                                          | 81 230                   | 87 130                   |
| Fastighetsavgift                                               | 31 764                   | 31 764                   |
| Övriga driftskostnader                                         | 19 503                   | 12 468                   |
|                                                                | <b>1 014 659</b>         | <b>834 092</b>           |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll enligt plan                                          | 82 614                   | 0                        |
|                                                                | <b>82 614</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 45 000                   | 28 400                   |
| Vicevärdsarvode                                                | 16 081                   | 21 600                   |
| Övriga arvoden                                                 | 0                        | 23 750                   |
| Löner och andra ersättningar                                   | 4 200                    | 0                        |
| Sociala kostnader                                              | 9 736                    | 11 203                   |
|                                                                | <b>75 017</b>            | <b>84 953</b>            |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 156 715                  | 156 694                  |
| Markanläggningar                                               | 4 300                    | 0                        |
|                                                                | <b>161 015</b>           | <b>156 694</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 57 054                   | 6 335                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 1 329                    | 92                       |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 2                        | 3                        |
|                                                                | <b>58 385</b>            | <b>6 430</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 99 377                   | 77 559                   |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 208                      | 173                      |
|                                                                | <b>99 585</b>            | <b>77 732</b>            |

TL

| Noter                                              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>                            |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                         | 8 422 451        | 8 422 451        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           | 8 422 451        | 8 422 451        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                | -2 873 040       | -2 716 346       |
| Årets avskrivningar                                | -156 715         | -156 694         |
| Utgående avskrivningar                             | -3 029 756       | -2 873 040       |
| <b>Bokfört värde</b>                               | <b>5 392 695</b> | <b>5 549 411</b> |
| Taxeringsvärde för Novisen i Arboga. Värdeår 1951. |                  |                  |
| Byggnad - bostäder hyreshus                        | 7 800 000        | 7 800 000        |
| Byggnad - lokaler                                  | 210 000          | 210 000          |
|                                                    | 8 010 000        | 8 010 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                           | 2 088 000        | 2 088 000        |
| Mark - lokaler                                     |                  |                  |
|                                                    | 2 088 000        | 2 088 000        |
| Taxeringsvärde totalt                              | 10 098 000       | 10 098 000       |
| <b>Not 11 Mark</b>                                 |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                         | 39 501           | 39 501           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           | 39 501           | 39 501           |
| <b>Bokfört värde</b>                               | <b>39 501</b>    | <b>39 501</b>    |
| <b>Not 12 Markanläggningar</b>                     |                  |                  |
| Årets investeringar                                | 86 000           | 0                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           | 86 000           | 0                |
| Årets avskrivningar                                | -4 300           | 0                |
| Utgående avskrivningar                             | -4 300           | 0                |
| <b>Bokfört värde</b>                               | <b>81 700</b>    | <b>0</b>         |

π



2023

## ÅRSREDOVISNING

| Noter  |                                                                                                                                                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31    |                |                     |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|----------------------|
| Not 13 | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                |               |                |                     |                      |
|        | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              | 18 372         | 16 496        |                |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | <b>18 372</b>  | <b>16 496</b> |                |                     |                      |
| Not 14 | Övriga kortfristiga fordringar                                                                                                                                        |                |               |                |                     |                      |
|        | Aktuell skattefordran                                                                                                                                                 | 9 475          | 9 475         |                |                     |                      |
|        | Skattekonto                                                                                                                                                           | 53 528         | 83 962        |                |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | <b>63 003</b>  | <b>93 437</b> |                |                     |                      |
| Not 15 | Eget kapital                                                                                                                                                          |                |               |                |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | Uppl. avgifter | Insatser      | Underh.-fond   | Balanserat resultat | Årets resultat       |
|        | Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 0              | 39 000        | 948 529        | 1 870 301           | 239 544              |
|        | Omföring av årets resultat enligt årstämma                                                                                                                            |                |               |                | 239 544             | -239 544             |
|        | Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                |               | -82 614        | 82 614              |                      |
|        | Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                |               | 43 000         | -43 000             |                      |
|        | Årets resultat                                                                                                                                                        |                |               |                |                     | 1 394                |
|        | <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>0</b>       | <b>39 000</b> | <b>908 915</b> | <b>2 149 458</b>    | <b>1 394</b>         |
| Not 16 | Långfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                              |                |               |                |                     |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer     | Ränta         | Konv.datum     | Belopp              | Nästa års amortering |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 225564         | 1,61%         | 2025-04-30     | 799 020             | 8 280                |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 227307         | 1,41%         | 2025-10-30     | 620 000             | 20 000               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 230554         | 1,54%         | 2026-10-30     | 1 277 700           | 30 000               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 232692         | 2,65%         | 2025-04-30     | 634 250             | 21 500               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 236581         | 5,29%         | 2024-07-30     | 1 301 250           | 15 000               |
|        |                                                                                                                                                                       |                |               |                | 4 632 220           | 94 780               |
|        | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                 |                |               |                | <b>3 251 190</b>    |                      |
|        | Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                |               |                |                     | 4 158 320            |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                |               |                |                     |                      |
|        | Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                |               |                |                     |                      |
|        | Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                |               |                | 5 823 755           | 5 823 755            |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                |               |                | <b>5 823 755</b>    | <b>5 823 755</b>     |
| Not 17 | Kortfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                              |                |               |                |                     |                      |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                |               |                | 94 780              | 94 780               |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                |               |                | 1 286 250           | 1 301 250            |
|        |                                                                                                                                                                       |                |               |                | <b>1 381 030</b>    | <b>1 396 030</b>     |
| Not 18 | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                |               |                |                     |                      |
|        | Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                |               |                | 8 868               | 10 079               |
|        | Källskatt                                                                                                                                                             |                |               |                | 15 774              | 18 555               |
|        |                                                                                                                                                                       |                |               |                | <b>24 642</b>       | <b>28 634</b>        |
| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                          |                |               |                |                     |                      |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                |               |                | 108 130             | 117 189              |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                |               |                | 17 871              | 9 758                |
|        | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                |               |                | 93 976              | 23 049               |
|        |                                                                                                                                                                       |                |               |                | <b>219 977</b>      | <b>149 996</b>       |

TL

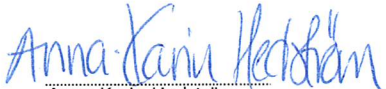
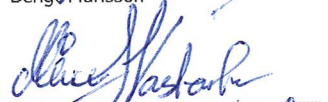


## Noter

2023-12-31

2022-12-31

Arboga, 2024 05-10

  
Anna-Karin Hedström  
Bengt Månsson  
Britt Ericson Forsell  
Marita Svedjeby  
Micaela Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 05-17

  
Theodor LönnmanBoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Porsgården i Arboga, org.nr. 778500-1442

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Porsgården i Arboga för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Porsgården i Arboga för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

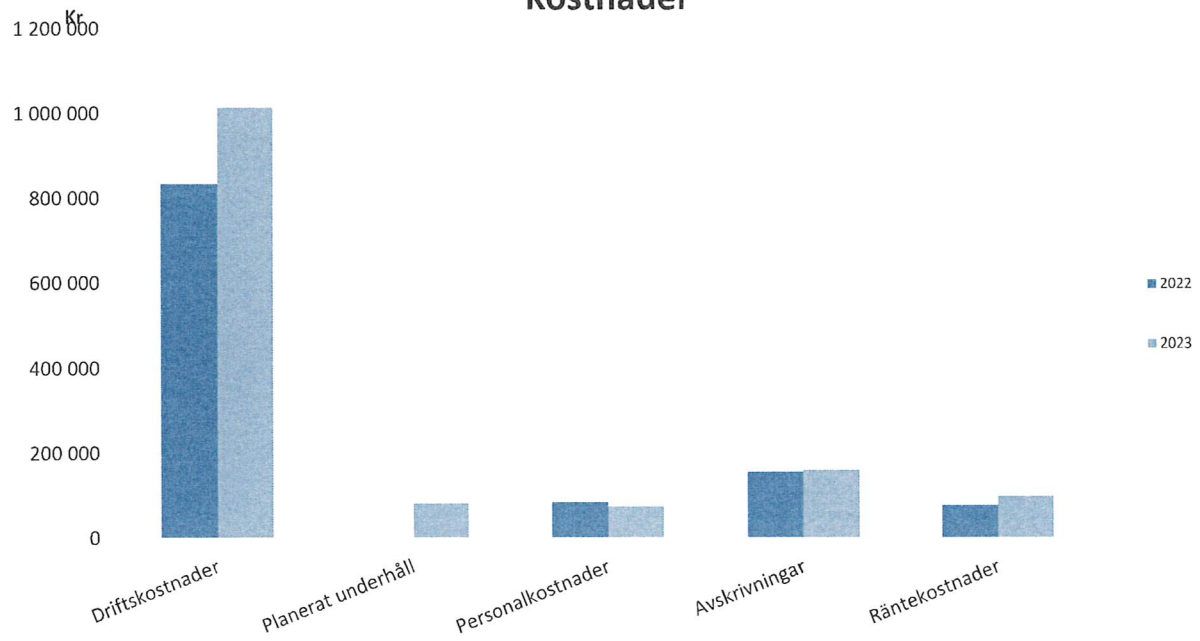
Örebro den 17/5-2024



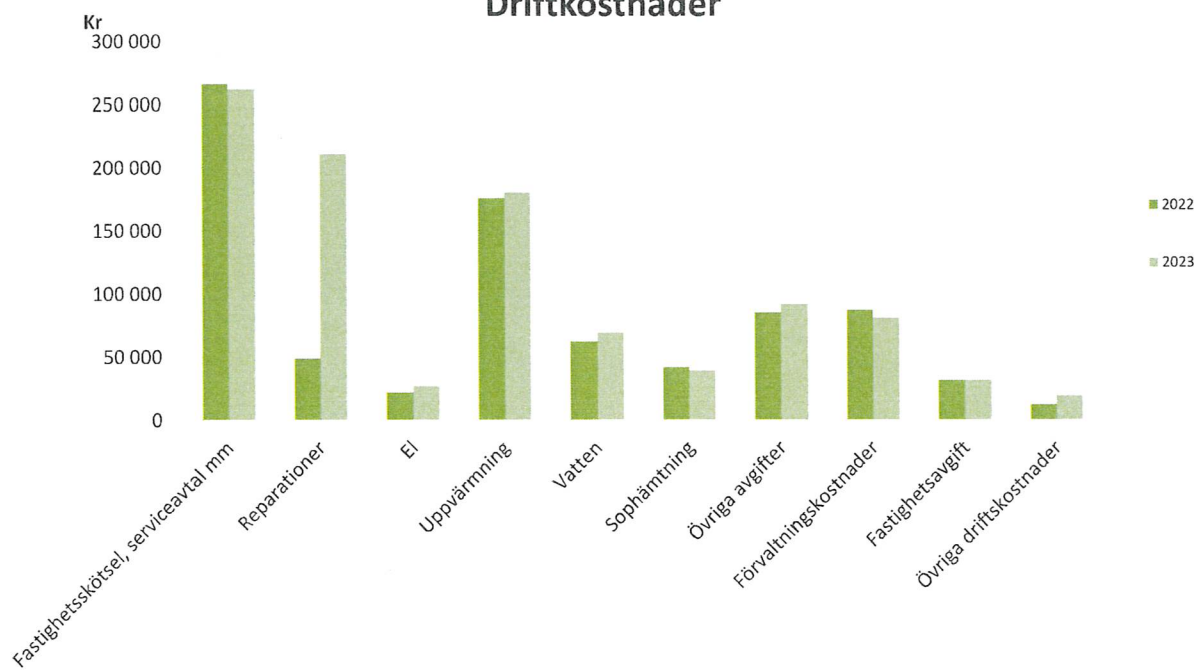
Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Kostnader



## Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Porsgården i Arboga



141  
KR/KVM  
SPARANDE



2674  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



160  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD

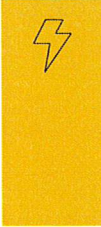


Nej  
TOMTRÄTT



850  
KR/KVM  
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>141<br>kr/kvm          | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)                         | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.                                                                                                                                                    | 5 = > 250 kr/kvm<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>kr/kvm    | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>2674<br>kr/kvm    | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                                  | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.                                                                                | 5 = < 2 000 kr/kvm<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>3%          | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna                                             | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.                                                                                | 5 = < 4 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>160<br>kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                     | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.                                                                                                                                                           | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.                                                                                                    |
|  | <b>Tomträtt</b><br>Nej                    | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)                                                | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.                                                                                                                                                            | Ja eller nej                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>Årsavgift</b><br>850<br>kr/kvm         | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)                                                                                         | Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.  | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.                                                                                                                                                                                                               |