

Styrelsen för Brf Porlabacken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fond en för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fond noten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sofia Maria Senneberg	Ordförande
Niklas Wirdeus	Ledamot
Nina Mikaela Hallberg	Ledamot
Marie Jeanette Westberg	Ledamot
Emelie Ann-Marie Ekstedt	Ledamot
Hesam Jaafar	Ledamot
Sven Heinig	Ledamot
Christer Erik Bruns	Suppleant
Annelie Råklint	Suppleant
Peter Johansen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Christer Bruns	Sammanställande
Nina Hallberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningen har förvärvat enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
Stockelden 3	2007	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomrätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 506 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt. Totalt upplåter föreningen 54 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok	6st
- 2 rok	11st
- 3 rok	31st
- 4 rok	6st

Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Lokal i 35an	85 m ²	1år
Lokal i 49an	45 m ²	1år

Gemensamhetsutrymmen

Pingisrum/Gym/Gemensamt utrymme
Styrelserum/Möteslokal

Kommentar

Föreningen tar ingen hyra, alla har tillgång.
Möteslokal för styrelsen och här hålls även årsmöte.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Lokal 35an	2020	Återställning till bruksskick
Loakl 35an	2020	Radiatorer och Fönster
Entréportar & yttre dörrar	2020	Byte av portar och passagesystem
Undercentralen	2020	Renovering sliten undercentral
Lokalen i 49an	2020	HG utför ytrenovering
Dagvattenbrunnar	2020	Spolning och lagningar pga stopp/översvämning*

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Garageportarna	2021	Byta ut samtliga garageportar
Elkabel/Service	2021	Ev. bytas ut
Döende träd parkeringen	2021	Tas ner för att undvika olycka
Förebyggande brandskydd	2021	Åtgärda punkter från Brandrond

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk	Storholmen Förvaltning, Dygnet Fastighetsjour
Ekonomisk	Storholmen Förvaltning
Snöskottning	Jensen Drift och Underhåll AB
Trädgårdsskötsel	RA Trädgård
El	Fortum/Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Värme	Fortum värme
Städning	CleanWise Services
TV	Erbjuds via fiber, A3
Bredband	A3
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen i 35:an har, efter sanering och avfuktning hösten-19, nu återställts till bruksskick - och jakt på HG pågår.

Föreningen har haft flera inbrott i källarförråden som startade i december-19 och pågick en bra bit in på 2020.

Styrelsen har jobbat aktivt med förebyggande åtgärder såsom justering av dörrstängare, byte av låssystem samt utbyte av samtliga entréporter och passersystemet samt informationsspridning.

Fler Brandronder genomförs 2020, vilket ledde till uppstramning utav föreningens förebyggande brandskyddsarbete. Flera brandsläckare och brandvarnare införskaffas.

Lokalen i 49:an hyrs sedan hösten 2019 ut. HG bedriver Thaimassage.

Föreningens lån har omförhandlats för bättre villkor och flera amorteringar genomförs.

Arbetet med uppdatering utav Trivsel & Skötselreglerna påbörjas och kommer att färdigställas VT 2021.

Cykelrummen rensades på gamla cyklar och visst bråte för att underlätta för dem som brukar sin cykel ofta eller har sina barnvagnar inlåsta här.

Mycket arbete har lagt på att bekämpa skadedjur (råttor).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	6 198 026	7 703 176
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 155 770	3 172 997
Finansiella intäkter	550 284	490 304
Ökning av kortfristiga skulder	1 019 903	0
	4 725 957	3 663 301
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 850 342	2 729 237
Finansiella kostnader	297 873	275 627
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	2 082 615	1 164 549
Ökning av kortfristiga fordringar	923 376	60 245
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	11 350	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	938 793
	5 165 556	5 168 451
Likvida medel vid årets slut	5 758 427	6 198 026
Årets förändring av likvida medel	-439 599	-1 505 150

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 151	3 152	3 166	3 192	3 102
Resultat efter finansiella poster	171	-640	103	-594	-676
Soliditet (%)	40,0	40,0	40,0	38,0	38,0
Årsavgift/kvm (kr)	872	872	876	872	872
Hyror/kvm (kr)	957	938	760	858	645
Lån/kvm (kr)	9 139	9 813	10 700	10 704	10 707
Elkostnad/kvm (kr)	16	18	15	14	14
Värmekostnad/kvm (kr)	150	197	134	151	154
Vattenkostnad/kvm (kr)	26	25	24	23	25
Kapitalkostnad/kvm	85	80	80	126	216

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre unherhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 726 269	35 228 917	181 435	-47 484 056	-640 203	22 012 362
Avsättning till fond för yttre underhåll			152 646	-152 646		0
Disposition av föregående års resultat:				-640 203	640 203	0
Årets resultat					170 687	170 687
Belopp vid årets utgång	34 726 269	35 228 917	334 081	-48 276 905	170 687	22 183 049

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-48 277 087
årets vinst	170 687
	-48 106 400

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	152 646
i ny räkning överföres	-48 259 046
	-48 106 400

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 150 570	3 152 334
Övriga rörelseintäkter	3	5 200	20 663
Summa rörelseintäkter		3 155 770	3 172 997
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 545 931	-2 415 624
Övriga externa kostnader	5	-217 064	-229 139
Personalkostnader	6	-87 347	-84 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 387 152	-1 298 640
Summa rörelsekostnader		-3 237 494	-4 027 877
Rörelseresultat		-81 724	-854 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		550 284	490 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 873	-275 627
Summa finansiella poster		252 411	214 677
Resultat efter finansiella poster		170 687	-640 203
Resultat före skatt		170 687	-640 203
Årets resultat		170 687	-640 203

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	47 288 054	46 510 115
Inventarier, verktyg och installationer	8	295 337	377 813
Summa materiella anläggningstillgångar		47 583 391	46 887 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 130 643	1 130 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 130 643	1 130 643
Summa anläggningstillgångar		48 714 034	48 018 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		592	0
Övriga fordringar		954	78 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 559 297	558 812
Summa kortfristiga fordringar		1 560 843	637 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 758 427	6 198 026
Summa kassa och bank		5 758 427	6 198 026
Summa omsättningstillgångar		7 319 270	6 835 493
SUMMA TILLGÅNGAR		56 033 304	54 854 064

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 726 269	34 726 269
Uppskrivningsfond		35 228 917	35 228 917
Fond för yttre underhåll		334 263	181 617
Summa bundet eget kapital		70 289 449	70 136 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 277 087	-47 484 238
Årets resultat		170 687	-640 203
Summa fritt eget kapital		-48 106 400	-48 124 441
Summa eget kapital		22 183 049	22 012 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 041 710	13 053 060
Summa långfristiga skulder		20 041 710	13 053 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	12 000 000	19 000 000
Leverantörsskulder		1 247 449	186 094
Skatteskulder		165 164	159 946
Övriga skulder		370	47 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	395 562	395 354
Summa kortfristiga skulder		13 808 545	19 788 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 033 304	54 854 064

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Inventarier	5 år	5 år
Stomme/grund	47 år	47 år
Stomkomplettering	47 år	47 år
Fasad	37 år	37 år
Ventilation	26 år	26 år
Styr & övervakning	16 år	16 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 755 788	2 755 788
Hyror bostäder	207 612	203 640
Hyror lokaler	54 000	56 000
Hyror garage/parkeringar	125 440	130 625
Överlåtelseavgifter/pantsättningsavgifter	8 271	6 280
Påminnelseavgifter	-540	0
Öresutjämning	-1	0
	3 150 570	3 152 333

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	5 200	20 663
	5 200	20 663

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader	213 340	336 446
Reparationer	40 444	255 446
Periodiskt underhåll	145 164	687 860
Taxebundna kostnader	724 965	870 299
Övriga driftkostnader	338 032	184 396
Fastighetskatt/kommunal avgift	83 986	81 178
	1 545 931	2 415 625

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Inkassering avgift/hyra	45	847
Revisionsarvode extern revisor	30 328	35 358
Föreningskostnader	760	9 019
Styrelseomkostnader	5 369	9 401
Förvaltningsarvode	57 161	67 134
Förvaltningsarvode övriga	65 094	74 624
Administration	10 645	9 214
Konsultarvode	15 125	18 400
Tidningar facklitteratur	902	0
Föreningsavgifter	11 274	5 142
Försäkringspremier	20 360	0
	217 063	229 139

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	66 799	64 398
Sociala kostnader	20 548	20 076
	87 347	84 474

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

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 163 243	57 319 757
Inköp	2 082 615	843 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 245 858	58 163 243
Ingående avskrivningar	-11 653 128	-10 377 298
Årets avskrivningar	-1 304 676	-1 275 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 957 804	-11 653 128
Utgående redovisat värde	47 288 054	46 510 115
Taxeringsvärden byggnader	29 434 000	29 434 000
Taxeringsvärden mark	21 448 000	21 448 000
	50 882 000	50 882 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 121	280 058
Inköp	0	321 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 121	601 121
Ingående avskrivningar	-223 307	-200 497
Årets avskrivningar	-82 476	-22 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 783	-223 307
Utgående redovisat värde	295 338	377 814

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen utdelning	450 000	450 000
Tomträttsavgäld	37 050	37 050
Anticimex	19 331	20 294
Bostadsrätterna	6 220	6 090
Fastighetsförsäkring	46 696	45 378
Amortering Nordea Hypotek	1 000 000	0
	1 559 297	558 812

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,55	2023-10-18	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,60	2023-07-19	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,81	2021-01-20	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,49	2021-06-16	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,72	2024-11-20	7 000 000	7 000 000
Brandkontoret	Rörligt		1 041 710	1 053 060
			32 041 710	32 053 060

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader	117 266	148 452
Ränta	27 472	27 775
Avgifter och hyror	250 824	219 128
	395 562	395 355

Stockholm 2021-

Nina Mikaela Hallberg

Sven Heinig

Sofia Maria Senneberg

Marie Jeanette Westberg

Emelie Ann-Marie Ekstedt

Hesam Eddin Jaafar

Bo Niklas Wirdéus

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor