

Styrelsen för Brf Porlabacken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### *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 lånbehövs.

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. Föreningens ordnings och trivselregler uppdaterades år 2021 och planeras delades ut till samtliga medlemmar Q2 2022.

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

#### **Styrelsen**

Niklas Wirdeus	Ordförande
Nina Hallberg	Ledamot
Hesam Jaafar	Ledamot
Andreas Hallberg	Ledamot
Sven Heinig	Ledamot
Annelie Råklint	Ledamot

Christer Bruns	Suppleant
Frank Hendriks	Suppleant



### **Teknisk status**

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b><u>Utfört underhåll</u></b>	<b><u>År</u></b>	<b><u>Kommentar</u></b>
OVK	2022	Godkänd
Reparation Handfat	2022	Handfat nedrivet i wc källargång
Riktning av trappa	2022	Trap riktad
Justering av UC	2022	
Montage av dörrstopp vi lgh dörrar och saknade beslag på källarförråd		

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b><u>Avtal</u></b>	<b><u>Leverantör</u></b>
Teknisk	Storholmen Förvaltning, Fixit,Dygnet Fastighetsjour
Ekonomisk	Storholmen Förvaltning
Lånerådgivning	Finopti
Snöskottning	Markservice Stockholm
Trädgårdsskötsel	RA Trädgård
El	Fortum/Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Värme	Stockholm Exergi
Städning	CleanWise Services
TV	Erbjuds ur tv-uttaget av tele2,boende tecknar själv avtal
Bredband	Bredband 2 ( Tidigare A3, tidigare AllTele)
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen

### ***Föreningens ekonomi***

#### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1519 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 är sedan juli 2022 uthyrd till ett företag som arbetar med fotografering av barn och familjer. Ett av Föreningens lån har omförhandlats och en amortering om 2.5Mkr gjordes i samband med detta. Genomgång ekonomi/möte med Finopti (Lånerådgivare) planeras Q1 2023. Trivsel & Skötselreglerna färdigställda och distribuerade. OVK utförd med godkänt resultat. Justering av undercentralen, utgående temperatur sänkt vilket resulterat i minskad värmeförbrukning/driftkostnad. Matreståtervinning har införts pga myndighetskrav. Trappan vid port 43 har riktats upp av styrelsemedlem (Sven) Fortlöpande arbete med ekonomin för att minska kostnader.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 712 106</b>	<b>5 758 427</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	3 336 362	3 159 522
Finansiella intäkter	628 313	576 026
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 349 246
Minskning av kortfristiga fordringar	2 504 024	0
Mottagna depositioner	30 000	0
	<b>6 498 699</b>	<b>5 084 794</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 005 923	2 007 320
Finansiella kostnader	466 499	162 313
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	423 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 538 482
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	2 539 043	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 327 237	0
	<b>7 338 702</b>	<b>5 131 115</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 872 103</b>	<b>5 712 106</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-840 003</b>	<b>-46 321</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 239	3 155	3 151	3 152	3 166
Resultat efter finansiella poster	-23	75	171	-640	103
Soliditet (%)	43,0	39,0	40,0	40,0	40,0
Årsavgift/kvm (kr)	874	872	872	872	876
Hyror bostäder/kvm (kr)	985	968	957	938	760
Lån/kvm (kr)	8 118	8 841	9 139	9 813	10 700
Elkostnad/kvm (kr)	32	18	16	18	15
Värmekostnad/kvm (kr)	157	154	150	197	134
Vattenkostnad/kvm (kr)	30	28	26	25	24
Kapitalkostnad/kvm	128	45	85	80	80

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 726 269	35 228 917	486 909	-48 259 046	74 632	<b>22 257 681</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			152 656	-152 656		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				74 632	-74 632	<b>0</b>
Årets resultat					-23 475	<b>-23 475</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 726 269</b>	<b>35 228 917</b>	<b>639 565</b>	<b>-48 337 070</b>	<b>-23 475</b>	<b>22 234 206</b>

#### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-48 337 060
Årets resultat	-23 475
	<b>-48 360 535</b>

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	191 517
I ny räkning överföres	-48 552 052
	<b>-48 360 535</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 238 577	3 154 722
Övriga rörelseintäkter	3	97 785	4 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 336 362</b>	<b>3 159 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 681 546	-1 706 051
Övriga externa kostnader	5	-233 826	-213 853
Personalkostnader	6	-90 551	-87 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 515 728	-1 491 283
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 521 651</b>	<b>-3 498 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-185 289</b>	<b>-339 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		628 313	576 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 499	-162 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>161 814</b>	<b>413 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 475</b>	<b>74 632</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-23 475</b>	<b>74 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 475</b>	<b>74 632</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	44 870 961	46 302 244
Inventarier, verktyg och installationer	8	128 419	212 864
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 999 380</b>	<b>46 515 108</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		1 130 643	1 130 643
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 130 643</b>	<b>1 130 643</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 130 023</b>	<b>47 645 751</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 832	313
Övriga fordringar		951	40 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	589 517	3 058 787
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>595 300</b>	<b>3 099 324</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 872 104	5 712 106
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 872 104</b>	<b>5 712 106</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 467 404</b>	<b>8 811 430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 597 427</b>	<b>56 457 181</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		34 726 269	34 726 269
Uppskrivningsfond		35 228 917	35 228 917
Fond för yttre underhåll		639 555	486 909
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 594 741</b>	<b>70 442 095</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-48 337 060	-48 259 046
Årets resultat		-23 475	74 632
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 360 535</b>	<b>-48 184 414</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 234 206</b>	<b>22 257 681</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	15 500 000	20 041 710
Övriga skulder		30 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 530 000</b>	<b>20 041 710</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 002 668	11 000 000
Leverantörsskulder		174 031	2 607 730
Skatteskulder		176 022	169 592
Övriga skulder		42 362	48 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	438 138	331 772
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 833 221</b>	<b>14 157 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 597 427</b>	<b>56 457 181</b>

## 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 760 894	2 755 788
Hyror bostäder	213 673	210 025
Hyror lokaler	114 000	54 000
Hyror garage/parkeringar	129 364	127 351
Överlåtelseavgifter/pantsättningsavgifter	13 742	7 134
Avgift andrahandsuthyrning	6 842	0
Påminnelseavgifter	60	420
Öresutjämning	2	4
	<b>3 238 577</b>	<b>3 154 722</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga intäkter	97 785	4 800
	<b>97 785</b>	<b>4 800</b>

\* Övriga intäkterna ökar för 2022 då rättelse av tidigare felbokad försäkringspremie år 2020 ingår.

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetskostnader	420 092	441 596
Reparationer	17 791	58 783
Periodiskt underhåll	0	36 629
Taxebundna kostnader	838 028	815 113
Övriga driftkostnader	315 219	268 324
Fastighetsskatt/kommunal avgift	90 416	85 606
	<b>1 681 546</b>	<b>1 706 051</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inkassering avgift/hyra	214	0
Revisionsarvode extern revisor	35 650	31 578
Styrelseomkostnader	1 546	4 093
Fritids- och trivselkostnader	6 625	0
Förvaltningsarvode	60 812	58 594
Förvaltningsarvode övriga	77 883	68 308
Administration	21 236	10 358
Konsultarvode	0	9 306
Tidningar facklitteratur	689	0
Föreningsavgifter	17 832	11 254
Försäkringspremier	11 338	20 361
	<b>233 825</b>	<b>213 852</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	71 000	68 199
Sociala kostnader	19 551	19 217
	<b>90 551</b>	<b>87 416</b>

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

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 668 858	60 245 858
Inköp		423 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 668 858</b>	<b>60 668 858</b>
Ingående avskrivningar	-14 366 614	-12 957 804
Årets avskrivningar	-1 431 283	-1 408 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 797 897</b>	<b>-14 366 614</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 870 961</b>	<b>46 302 244</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 613 000	29 434 000
Taxeringsvärden mark	27 226 000	21 448 000
	<b>63 839 000</b>	<b>50 882 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 121	601 121
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>601 121</b>	<b>601 121</b>
Ingående avskrivningar	-388 256	-305 783
Årets avskrivningar	-84 445	-82 473
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-472 701</b>	<b>-388 256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 420</b>	<b>212 865</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupen utdelning	450 000	450 000
Tomträttsavgäld	37 050	37 050
Markservice	0	6 250
Anticimex	12 291	11 338
Bostadsrätterna	0	6 290
Fastighetsförsäkring	49 326	47 859
Amortering Nordea Hypotek	0	2 500 000
Skatteverket	40 850	0
	<b>589 517</b>	<b>3 058 787</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>
Nordea	0,550	2023-10-18	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,600	2023-07-19	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,920	2025-01-22	2 500 000	5 000 000
Nordea	3,130	2024-06-19	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,720	2024-11-20	7 000 000	7 000 000
Brandkontoret	Rörligt		1 002 668	1 041 710
			<b>28 502 668</b>	<b>31 041 710</b>

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

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckning	32 000 000	32 000 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna kostnader	169 353	146 128
Ränta	30 005	21 305
Avgifter och hyror	238 781	164 340
	<b>438 139</b>	<b>331 773</b>

Stockholm 2023-

Nina Mikaela Hallberg

Sven Heinig

Andreas Hallberg

Hesam Eddin Jaafar

Niklas Wirdeus

Annelie Elisa Larsdotter Råklint

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2023 20:25

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 28.04.2023 14:24

DOCUMENT ID:  
S1glgs4FQh

ENVELOPE ID:  
B1lgiVYQ2-S1glgs4FQh

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Porlabacken 1 2022.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS WIRDÉUS niklas.wirdeus@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 20:21 28.04.2023 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB [REDACTED]) [REDACTED]
2. BENGT ANDRÉAS HALLBERG andreashallberg1979@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 21:24 28.04.2023 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB [REDACTED]) [REDACTED]
3. NINA HALLBERG nina.hallberg1984@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 21:28 28.04.2023 21:28	eID Low	Swedish BankID (DOB [REDACTED]) [REDACTED]
4. Hesam Jaafar hesam.e.jaafar@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 11:34 03.05.2023 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB [REDACTED]) [REDACTED]
5. ANNELIE RÅKLINT annrak73@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 13:32 28.04.2023 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB [REDACTED]) [REDACTED]
6. Sven Heinig svenheinig@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 15:21 03.05.2023 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB [REDACTED]) [REDACTED]
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	03.05.2023 20:25 03.05.2023 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB [REDACTED]) [REDACTED]

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed