

Styrelsen för Brf Porlabacken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 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 Sennerberg	Ordförande VT
Niklas Wirdeus	Ordförande HT
Marie Westberg	Ledamot endast VT
Nina Hallberg	Ledamot
Hesam Jaafar	Ledamot
Andreas Hallberg	Ledamot
Sven Heinig	Ledamot
Emelie Ekstedt	Ledamot
Christer Bruns	Suppleant

Annelie Råklint Suppleant
Peter Johansen Suppelant endast VT

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg Ordinarie Extern BDO

Valberedning

Christer Bruns Sammankallande
Nina Hallberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningen har förvärvats 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>
Garageportarna	2021	Byta ut samtliga garageportar
Döende träd parkeringen2021		Togs ner för att undvika olycka
Förebyggande brandskydd	2021	Åtgärda punkter från Brandrond
Genomgång undercentral	2021	Utredning gällande injustering
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Elkabel/Service	2021	Fortsatt under uppsikt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk
Ekonomisk
Snöskottning
Trädgårdsskötsel
El
Vatten
Värme
Städning
TV
Bredband
Sophämtning

Leverantör

Storholmen Förvaltning, Dygnet Fastighetsjour
Storholmen Förvaltning
Markservice Stockholm
RA Trädgård
Fortum/Ellevio
Stockholm Vatten VA AB
Fortum värme
CleanWise Services
Erbjuds via fiber, A3
Bredband 2 (Tidigare A3, tidigare AllTele)
Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Gediget arbete gällande sökandet efter lämplig HG för lokalen i 35:an. Pågår fortfarande 2022. uthyring av lokalen i 49:an fortskrider.

Fortsatta brandskyddsronder, flertalet brandsläckare och brandvarnare installeras.

Föreningens lån har omförhandlats för bättre villkor och flera amorteringar genomförs. Amorteringsplan upprättas i samråd med Nordea.

Arbetet med uppdatering utav Trivsel & Skötselreglerna färdigställs och distribueras Q1 2022.

Genomgång av undercentralen och fastighetens värmeförbrukning/driftkostnader.

Bekämpning av skadedjur (råttor) samt förebyggande åtgärder i form av tätningar etc.

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	2021	2020
Likvida medel vid årets början	5 758 427	6 198 026
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 159 522	3 155 770
Finansiella intäkter	576 026	550 284
Ökning av kortfristiga skulder	1 349 246	1 019 903
	5 084 794	4 725 957
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 007 320	1 850 342
Finansiella kostnader	162 313	297 873
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	423 000	2 082 615
Ökning av kortfristiga fordringar	1 538 482	923 376
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 000 000	11 350
	5 131 115	5 165 556
Likvida medel vid årets slut	5 712 106	5 758 427
Årets förändring av likvida medel	-46 321	-439 599

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 155	3 151	3 152	3 166	3 192
Resultat efter finansiella poster	75	171	-640	103	-594
Soliditet (%)	39,0	40,0	40,0	40,0	38,0
Årsavgift/kvm (kr)	872	872	872	876	872
Hyror/kvm (kr)	968	957	938	760	858
Lån/kvm (kr)	8 841	9 139	9 813	10 700	10 704
Elkostnad/kvm (kr)	18	16	18	15	14
Värmekostnad/kvm (kr)	154	150	197	134	151
Vattenkostnad/kvm (kr)	28	26	25	24	23
Kapitalkostnad/kvm	45	85	80	80	126

Förändring av 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	334 263	-48 277 087	170 687	22 183 049
Avsättning till fond för yttre underhåll			152 646	-152 646		0
Disposition av föregående års resultat:				170 687	-170 687	0
Årets resultat					74 632	74 632
Belopp vid årets utgång	34 726 269	35 228 917	486 909	-48 259 046	74 632	22 257 681

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-48 259 046
årets vinst	74 632
	-48 184 414

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	152 646
I ny räkning överföres	-48 337 060
	-48 184 414

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 154 722	3 150 570
Övriga rörelseintäkter	3	4 800	5 200
Summa rörelseintäkter		3 159 522	3 155 770
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 706 051	-1 545 931
Övriga externa kostnader	5	-213 853	-217 064
Personalkostnader	6	-87 416	-87 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 491 283	-1 387 152
Summa rörelsekostnader		-3 498 603	-3 237 494
Rörelseresultat		-339 081	-81 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		576 026	550 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 313	-297 873
Summa finansiella poster		413 713	252 411
Resultat efter finansiella poster		74 632	170 687
Resultat före skatt		74 632	170 687
Årets resultat		74 632	170 687

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	46 302 244	47 288 054
Inventarier, verktyg och installationer	8	212 864	295 337
Summa materiella anläggningstillgångar		46 515 108	47 583 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 130 643	1 130 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 130 643	1 130 643
Summa anläggningstillgångar		47 645 751	48 714 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		313	592
Övriga fordringar		40 224	954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 058 787	1 559 297
Summa kortfristiga fordringar		3 099 324	1 560 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 712 106	5 758 427
Summa kassa och bank		5 712 106	5 758 427
Summa omsättningstillgångar		8 811 430	7 319 270
SUMMA TILLGÅNGAR		56 457 181	56 033 304

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		486 909	334 263
Summa bundet eget kapital		70 442 095	70 289 449
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 259 046	-48 277 087
Årets resultat		74 632	170 687
Summa fritt eget kapital		-48 184 414	-48 106 400
Summa eget kapital		22 257 681	22 183 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 041 710	20 041 710
Summa långfristiga skulder		20 041 710	20 041 710
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		2 607 730	1 247 449
Skatteskulder		169 592	165 164
Övriga skulder		48 696	370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	331 772	395 562
Summa kortfristiga skulder		14 157 790	13 808 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 457 181	56 033 304

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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 755 788	2 755 788
Hyror bostäder	210 025	207 612
Hyror lokaler	54 000	54 000
Hyror garage/parkeringar	127 351	125 440
Överlåtelseavgifter/pantsättningsavgifter	7 134	8 271
Påminnelseavgifter	420	-540
Öresutjämning	4	-1
	3 154 722	3 150 570

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	4 800	5 200
	4 800	5 200

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader	441 596	213 340
Reparationer	58 783	40 444
Periodiskt underhåll	36 629	145 164
Taxebundna kostnader	815 113	724 965
Övriga driftkostnader	268 324	338 032
Fastighetskatt/kommunal avgift	85 606	83 986
	1 706 051	1 545 931

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Inkassering avgift/hyra	0	45
Revisionsarvode extern revisor	31 578	30 328
Föreningskostnader	0	760
Styrelseomkostnader	4 093	5 369
Förvaltningsarvode	58 594	57 161
Förvaltningsarvode övriga	68 308	65 094
Administration	10 358	10 645
Konsultarvode	9 306	15 125
Tidningar facklitteratur	0	902
Föreningsavgifter	11 254	11 274
Försäkringspremier	20 361	20 360
	213 852	217 063

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelse och internrevisor	68 199	66 799
Sociala kostnader	19 217	20 548
	87 416	87 347

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

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 245 858	58 163 243
Inköp	423 000	2 082 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 668 858	60 245 858
Ingående avskrivningar	-12 957 804	-11 653 128
Årets avskrivningar	-1 408 810	-1 304 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 366 614	-12 957 804
Utgående redovisat värde	46 302 244	47 288 054
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 121	601 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 121	601 121
Ingående avskrivningar	-305 783	-223 307
Årets avskrivningar	-82 473	-82 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-388 256	-305 783
Utgående redovisat värde	212 865	295 338

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen utdelning	450 000	450 000
Tomträttsavgäld	37 050	37 050
Markservice	6 250	0
Anticimex	11 338	19 331
Bostadsrätterna	6 290	6 220
Fastighetsförsäkring	47 859	46 696
Amortering Nordea Hypotek	2 500 000	1 000 000
	3 058 787	1 559 297

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
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	0,294	2022-01-20	5 000 000	6 000 000
Nordea	0,265	2022-06-16	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,720	2024-11-20	7 000 000	7 000 000
Brandkontoret	Rörligt		1 041 710	1 041 710
			31 041 710	32 041 710

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader	146 128	117 266
Ränta	21 305	27 472
Avgifter och hyror	164 340	250 824
	331 773	395 562

Stockholm 2022-

Nina Mikaela Hallberg

Sven Heinig

Emelie Ann-Marie Ekstedt

Hesam Eddin Jaafar

Bo Niklas Wirdéus

Annelie Elisa Larsdotter Råklint

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.05.2022 19:56

SENT BY OWNER:
Tintin Öhman · 02.05.2022 17:17

DOCUMENT ID:
HkRmL_TS5

ENVELOPE ID:
rypQUupS5-HkRmL_TS5

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Porlabacken.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNELIE RÅKLINT anrak73@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 20:26 02.05.2022 20:14	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
EMELIE ANN-MARIE EKSTEDT emelieekstedt@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2022 09:33 03.05.2022 09:32	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
Hesam Jaafar Hesam.e.jaafar@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2022 10:10 03.05.2022 10:10	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
NINA HALLBERG nina.hallberg1984@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2022 10:18 03.05.2022 10:04	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
NIKLAS WIRDÉUS Niklas.wirdeus@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2022 10:36 03.05.2022 10:04	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
Sven Heinig svenheinig@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 19:56 04.05.2022 19:55	eID Low	Swedish BankID [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