

Årsredovisning 2023

Brf Porkkala

716417-7987



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Porkala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 7.
Flerårsöversikt	s. 8.
Upplysning vid förlust	s. 9.
Förändringar i eget kapital	s. 9.
Resultatdisposition	s. 10.
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 22

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-22 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Porkala 1	1982	Stockholm
Porkala 3	1982	Stockholm
Porkala 4	1982	Stockholm
Porkala 7	1982	Stockholm
Porkala 8	1982	Stockholm
Porkala 9	1982	Stockholm
Porkala 10	1982	Stockholm
Porkala 11	1982	Stockholm
Porkala 12	1982	Stockholm
Porkala 13	1982	Stockholm
Porkala 14	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 818 bostadsrätter om totalt 58 392 kvm och 23 lokaler om 1 997 kvm. Byggnadernas totalyta är 61 467 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Lindgren	Ordförande
Arne Eriksson	Styrelseledamot
Bela Johansson	Styrelseledamot
Ehab Saaïd	Styrelseledamot
Fatemeh Järlström	Styrelseledamot
John Johansson	Styrelseledamot
Kazem Norouzian	Styrelseledamot
Alban Xhafa	Suppleant

Valberedning

Mussie Russom
Ahmed Abdulrahman
Henrik Gustafsson Sadath
Prama Nanda Sharma

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två i förening.

Revisorer

Christian Kromnér	Revisor	Brf Revision
Quazi Huda	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023	●	El-centralerna - 2 309 250kr
2019-2023	●	Styrsystembyte, UC - 10 448 025kr
2018-2019	●	Hissrenovering i höghusen - 6 483 668kr
2017-2019	●	Fönsterbyte - 58 965 334kr
2017	●	Stambyte Sveaborgsg. 24 - 1 903 412kr Stambyte Kaskög. 18 - 174 392kr
2016-2020	●	Konsultutredningar - 4 390 565kr

- 2016-2017** ● Stambyte Sib. 42 - 5 481 577kr
Byte av belysning, Porkalafaret - 2 211 705kr
- 2016** ● Stambyte Sib. 40/42 - 671 238kr
Stambyte Sib. 48/50 - 3 275 205kr
- 2015** ● Tilläggsisolering av vind - 1 187 500kr
- 2013-2015** ● Konsultutredningar - 1 981 150kr
- 2013** ● Renovering föreningslokalen - 3 090 059kr
- 2012-2015** ● Ventilbyte - 1 615 636kr
- 2012-2013** ● Renovering skollokal - 479 406kr
K-plan höghus - 2 698 068kr
- 2011** ● Stamspolning -583 326kr
Rensning av ventilation - 1 911 417kr
- 2009-2012** ● Hissrenovering låghusen - 21 709 265kr
Trapphusrenovering - 11 920 520kr
Ljusarmaturer trappor - 2 289 748kr
- 2009-2011** ● Gårdsrenovering - 40 086 103kr
- 2009-2010** ● OVK - 3 073 135kr
- 2009** ● Renovering skollokal - 25 000kr
Porttelefoner - 1 793 096kr
Jalusier/portar lokaler - 1 161 438kr

Planerade underhåll

- 2023-2024** ● Byte av brandluckor
- 2024** ● Byte av belysning, 5-våningshusen - 199 500kr inkl. moms
Slamsugning av dagvattenbrunnar
Rensning av hängrännor
Oljning av parkbänkar
Spolning brunnar i tvättstugor
Städning Porkalafaret - 300 000kr
Fortsatt planering stambyte
Ev. renovering Kasködaeket
Fortsatta konsultarbeten

För mer detaljerad information avseende planerade underhåll enligt underhållsplanen hänvisas till en separat lista som medföljer årsredovisningen i utskick till medlemmen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning & Fastighetsskötsel	Riksbyggen AB
Markskötsel	Beab AB
Städtjänst	Gavelin Allservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

I början av verksamhetsåret upplyste föreningen om ändringar som införts i bostadsrättslagen. Från och med 1 januari 2023 tydliggörs där vilka renoveringar bostadsrättsinnehavare får göra utan tillstånd från styrelsen. Efter lagändringen kräver flera åtgärder, som ingrepp i bärande konstruktion, ändring av ledningar för avlopp, vatten, värme samt ingrepp i ventilations- och rökkanaler, styrelsens tillstånd. Samma datum infördes dessutom en förverkandegrund som innebär att medlemmen kan förlora sin bostadsrätt om allvarlig misskötsel förekommit. Exempel på sådan misskötsel är uteblivna eller upprepat sena inbetalningar av föreningens avgift, uthyrning i andra hand utan föreningens godkännande och vanvård av lägenheten.

Under våren genomfördes rensning av cyklar, denna gång på gårdarna. De cykelställ som finns på gårdarna var överfulla av cyklar och cykeldelar som lämnats kvar. Cyklarna markerades med en tagg, och ville man behålla sin cykel skulle man ta bort taggen. Resten forslades bort och sparades i 6 månader med möjlighet att återfå cykeln mot beskrivning.

Den 1 mars 2023 fick vi ny bemanning på föreningskontoret i form av Jana Kvarving, som inledningsvis jobbade tillsammans med Kerstin Strömberg. Från och med 1 januari 2024 övertog Jana samtliga arbetsuppgifter då Kerstin slutade och gick i pension.

Under hela året fortsatte vi att informera om Akalla centrums ombyggnadsplaner och det förfall som hotar centrumet. I vår tidskrift Porkalen har vi också presenterat utvecklingsplanerna för hela Akalla. Ett samrådsmöte hölls den 19 januari, och den 23 februari uppvaktade motståndare till bygget politikerna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Kampen fortsätter, men det förefaller uppenbart att ingen dagligvaruservice återkommer till den utrymda ICA-lokalen inom överskådlig tid, eftersom både ICA-fastigheter, SBB och staden hänvisat till stora renoveringsbehov – utan att hittills ha visat någon vilja att vidta nödvändiga renoveringar.

Strax före jul fick en grupp representanter från flera föreningar i Akalla det glädjande beskedet att Coop övertar ICA:s lokal, och de öppnar förhoppningsvis strax före midsommar. Coop avser att där etablera en så kallad Xtra-butik, som har ett något annat format med övervägande egna produkter och kortare öppettider. Detta kan dock inte bli annat än en temporär lösning, och kampen mot det planerade bygget av höghus och rivning av centrumbyggnaden fortsätter.

Under de första månaderna 2023 fick vi många klagomål på undermålig och oftast utebliven städning. Styrelsen och förvaltaren hade många överläggningar med städfirman och planerade åtgärder om situationen inte skulle förbättras. Någon väsentlig förbättring skedde aldrig, varför en ny städfirma anlätades och inledde sitt arbete i föreningen den 1 oktober.

Våra slitna och trasiga parkbänkar på gårdarna längs Sibeliusgången ersattes under våren med nya, underhållsfria bänkar. Vi bytte också staketet på de två innergårdarna och gjorde en övergripande rengöring och ommålning av hela staketet som vetter mot Sibeliusgången. Fokus låg på att snygga till Sibeliusgångens affärsgata, och vi satsade stort på att bekämpa både duvor och måsar genom att installera nät på innertaket samt tvätta fasader och gångbanan med högtryckstvätt.

Vårregnet orsakade vattenläckage i några av butikerna. Det har åtgärdats under året, men föreningen har i samband med detta uppmärksammat på problematiken med innergårdarna och därför rådförat vår markentreprenör. På deras rekommendation valde vi att fälla de stora träden, trots att de var både vackra och friska. Jordskiktet för dessa stora träd var nämligen inte tillräckligt djupt för att förhindra mer vattenskada och garantera att träden överhuvudtaget skulle må bra.

Under första halvåret genomfördes en radonmätning hos cirka 200 medlemmar. Arbetet förflöt problemfritt, och föreningen är tacksam för medlemmarnas samarbete. Utvärdering och eventuella åtgärder kommer att ske under 2024.

Ett av årets stora projekt var genomförandet av OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Denna kontroll har pågått under hela 2023, och många medlemmar har fått ett brev med anmärkningar som de måste åtgärda. Dessa anmärkningar gällde främst förekomsten av motordrivna spisfläktar, vilka är totalförbjudna eftersom de påverkar ventilation i hela huset, och igentäppta eller överkablade ventilationsdon. Några små åtgärder och slutlig utvärdering återstår under 2024.

Föreningen påbörjade under våren en inventering av parabolantennor. Den utförs i syfte att motverka felmonterade paraboler som vid eventuellt fall utgör en säkerhetsrisk för personer som passerar under och dessutom kan orsaka skador på fastigheterna. Alla medlemmar har fått instruktioner om hur paraboler ska vara monterade. De flesta har rättat till sina felaktiga installationer, men ett mindre antal har överlämnats till vår jurist för fortsatt dialog och åtgärd.

Hanteringen av garageplatser har varit en tidskrävande del i föreningskontorets arbete. För att minska arbetsbelastningen samt snabba upp och effektivisera uthyrningen har styrelsen valt att lägga över hanteringen av garageplatser till företaget Avarn Security, som började den 15 oktober. Avarn har tagit hjälp av företaget ePark vid framtagande av det system som används vid uthyrning av garageplatser och köhantering. Efter några inledande missförstånd med avierna har det fungerat relativt väl. Det beslutades också att den månatliga parkeringsavgiften från och med 1 juli 2024 kommer att höjas med 100 kr för samtliga platser.

Under hösten har föreningen gått ut med en enkät för att få reda på vilken service våra medlemmar önskar i butikerna längs Sibeliushöjden. Enkäten kunde besvaras både digitalt och manuellt via formulär som lämnades till föreningskontoret. En sammanfattning av enkätens resultat har presenterats i Porkalen. Styrelsen kommer under 2024 att ha en utvärdering för att kunna ta nästa steg.

Möjlighet till elbilsaddning kommer att erbjudas i Porkalafaret. Företaget Elaway har gjort ett omfattande arbete i föreningens garage, där de förberett för elbilsaddning på samtliga platser i faret. Installationerna var klara i mitten av december och har nu börjat nyttjats. Intresset är för närvarande inte så stort, men fler och fler kommer sannolikt att nappa på denna framtida och hållbara laddning av sina elbilar.

Likt föregående år har det under 2023 gjorts en kontroll av de boendes folkbokföring på föreningens alla lägenheter. Detta görs två gånger per år av föreningskontoret för att säkerställa att föreningens stadgar efterföljs och för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. De ärenden där lägenhetsinnehavaren inte vidtar rättelse lämnas över till föreningens jurist för utredning om olovlig andrahandsuthyrning, vilket kan vara skäl för vräkning.

Strax före jul kom våra nya entrémattor i röda och blå varianter med föreningens namn. De ska inte bara förhindra att smuts dras in i husen och våra lägenheter utan också skydda de stengolv som börjar bli porösa. Kostnaden för byte av dessa golv vore mycket högre än inköp av skyddande mattor. Mattorna kommer inte tas bort inför sommarhalvåret utan tvättas på plats. Vi hoppas få behålla dem och att de kommer att uppfylla sin funktion.

I decembernumret av Porkalen presenterades en tentativ tidsplan för föreningens stambyte. I den planen redovisas preliminära tider för huvudmomenten i upphandling och fortsatt projektering under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 1046 st. Tillkommande medlemmar under året var 67 och avgående medlemmar under året var 61. Vid räkenskapsårets slut fanns det 1052 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 52 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse högst 10% av prisbasbeloppet (2024 =5 730 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	47 107 920	46 723 002	46 842 581	46 889 987
Resultat efter fin. poster	-10 183 436	3 481 781	3 673 485	1 865 080
Soliditet (%)	44	47	44	42
Yttre fond	78 289 007	73 289 007	68 289 007	66 480 652
Taxeringsvärde	758 479 000	758 429 000	643 795 000	643 795 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	711	732	733	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	88,7	90,4	89,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 673	1 703	1 902	1 936
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 580	1 608	1 788	1 820
Sparande per kvm totalyta, kr	9	146	148	160
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	29	28	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	124	119	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	35	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	188	179	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	1,36	0,74	0,97
Räntekänslighet (%)	2,35	2,32	2,60	2,64

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2023 p.g.a. kraftigt ökade räntor samt höjda priser för el, uppvärmning, vatten och sophantering. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande, och utan dessa blir det negativa resultatet 4 703 tkr.

Som en åtgärd att förbättra föreningens ekonomi beslutade styrelsen att höja årsavgifterna fr.o.m. den 1 juli 2024 med 10 %. En ytterligare avgiftshöjning med 10 % per den 1 januari 2025 har förespeglats medlemmarna, och styrelsen avser att återkomma med besked om exakt hur stor den höjningen blir.

I samband med att parkeringsadministrationen överläts till AVARN i oktober förra året sades samtliga parkeringar upp med 9 månaders varsel. Därvid aviserades om en nominell höjning av hyrorna med 100 kr. Senare vidtog styrelsen en inventering av parkeringsavgifterna i närområdet och förkunnade därpå att parkeringshyrorna behövde höjas med 100 % för att åstadkomma en marknadsmässig nivå. Det resulterade i kraftiga protester, varefter styrelsen gjorde en ny kalkyl i syfte att moderera höjningen och därutöver vidta kompletterande åtgärder i syfte att åstadkomma motsvarande effekt. Styrelsen beslutade därefter att fastställa avgiftshöjningen till 40 % istället för tidigare aviserade 100 kr och 100 %.

Under hösten ämnar styrelsen även granska samtliga entreprenader och därvid säga upp befintliga avtal för omförhandling. Förhoppningen är att vi på detta sätt kan åstadkomma en väsentlig minskning av driftkostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	24 512 078	-	-	24 512 078
Upplåtelseavgifter	41 374 187	-	-	41 374 187
Fond, yttre underhåll	73 289 007	-	5 000 000	78 289 007
Avgår försäljningskostnader	-121 150	-	-	-121 150
upplåtelse				
Balanserat resultat	-45 806 514	3 481 781	-5 000 000	-47 324 733
Årets resultat	3 481 781	-3 481 781	-10 183 436	-10 183 436
Eget kapital	96 729 389	0	-10 183 436	86 545 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-47 324 733
Årets resultat	-10 183 436
Totalt	-57 508 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	5 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 235 913
Balanseras i ny räkning	-57 272 256
	-57 508 169

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	47 107 920	47 027 161
Övriga rörelseintäkter	3	247 752	905 274
Summa rörelseintäkter		47 355 672	47 932 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-42 629 004	-32 804 533
Övriga externa kostnader	9	-3 438 649	-3 480 465
Personalkostnader	10	-1 871 155	-1 267 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 480 142	-5 480 166
Summa rörelsekostnader		-53 418 950	-43 032 472
RÖRELSERESULTAT		-6 063 278	4 899 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 743	981
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 123 901	-1 419 163
Summa finansiella poster		-4 120 158	-1 418 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 183 436	3 481 781
ÅRETS RESULTAT		-10 183 436	3 481 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	158 476 802	162 750 146
Markanläggningar	13	16 469 264	17 529 344
Maskiner och inventarier	14	197 218	343 936
Pågående projekt	15	10 810 842	9 459 779
Summa materiella anläggningstillgångar		185 954 126	190 083 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 954 126	190 083 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		378 896	662 558
Övriga fordringar	16	143 007	139 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 515 565	3 322 969
Summa kortfristiga fordringar		4 037 468	4 124 790
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 805 484	11 644 443
Summa kassa och bank		4 805 484	11 644 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 842 952	15 769 233
SUMMA TILLGÅNGAR		194 797 077	205 852 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 765 115	65 765 115
Fond för yttre underhåll		78 289 007	73 289 007
Summa bundet eget kapital		144 054 122	139 054 122
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-47 324 733	-45 806 514
Årets resultat		-10 183 436	3 481 781
Summa ansamlad förlust		-57 508 169	-42 324 733
SUMMA EGET KAPITAL		86 545 953	96 729 389
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		0	17 300
Summa långfristiga skulder		0	17 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		97 137 345	98 864 973
Leverantörsskulder		4 107 340	3 822 087
Skatteskulder		119 477	61 866
Övriga kortfristiga skulder		288 642	205 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 598 320	6 151 475
Summa kortfristiga skulder		108 251 124	109 105 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 797 077	205 852 437

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 063 278	4 899 963
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 480 142	5 480 166
	-583 136	10 380 129
Erhållen ränta	3 743	981
Erlagd ränta	-3 858 272	-1 395 602
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 437 665	8 985 508
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 322	-994 078
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	607 375	844 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 742 968	8 836 332
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 351 063	-1 683 858
Avyttring av finansiella tillgångar	0	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 351 063	-1 683 358
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 727 628	-11 584 280
Depositioner	-17 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 744 928	-11 584 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 838 959	-4 431 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 644 443	16 075 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 805 484	11 644 443

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Porkala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	3,33 %
Byggnad	0,92 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	41 808 244	41 814 921
Hysesintäkter, bostäder	320 355	307 744
Hysesintäkter, lokaler	1 602 030	1 440 198
Hysesintäkter, p-platser	2 053 755	2 272 718
Övriga intäkter	1 323 536	1 191 580
Summa	47 107 920	47 027 161

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	108 937	499 796
Bidrag	0	375 580
Försäkringsersättning	138 815	29 898
Summa	247 752	905 274

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	125 498	162 845
Mark och förvaltning	3 769 144	3 491 349
Fastighetsskötsel	0	612 943
Städning	1 359 638	980 633
Besiktning och service	3 643 931	1 345 591
Summa	8 898 211	6 593 362

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	5 981 361	5 474 136
Summa	5 981 361	5 474 136

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll övrigt	310 500	0
Planerat underhåll bostäder	71 875	0
Planerat underhåll invändigt, el-centralerna	2 309 250	0
Planerat underhåll utvändigt, staket och parkbänkar	1 626 346	0
Planerat underhåll hissar	917 942	0
Planerat underhåll tak	251 098	0
Summa	5 487 011	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 868 564	1 772 585
Uppvärmning	8 954 464	7 613 027
Vatten	2 026 803	2 146 085
Sophämtning	2 993 581	2 762 616
Summa	15 843 412	14 294 313

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	854 934	784 406
Tomträttsavgälder	3 314 759	3 314 529
Kabel-TV	127 456	154 032
Bredband	665 322	790 828
Fastighetsskatt	1 456 538	1 398 927
Summa	6 419 009	6 442 722

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	101 269	88 257
Förbrukningsmaterial	266 443	26 401
Övriga förvaltningskostnader	703 761	748 503
Juridiska kostnader	8 563	0
Revisionsarvoden	78 119	54 106
Ekonomisk förvaltning	550 848	521 388
Konsultkostnader	1 729 647	2 041 810
Summa	3 438 649	3 480 465

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	560 001	559 998
Revisionsarvoden internrevisor	25 000	20 000
Löner, övrigt	478 616	103 650
Löner, tjänstemän	378 173	321 097
Förändring av semesterlöneskuld	30 886	18 333
Övriga personalkostnader	44 543	16 356
Sociala avgifter	339 090	222 113
Sociala avgifter semesterlöneskuld	9 704	5 760
Löneskatt	5 141	0
Summa	1 871 155	1 267 309

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 120 941	1 418 108
Övriga räntekostnader	2 960	1 055
Summa	4 123 901	1 419 163

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	242 336 511	242 336 511
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	242 336 511	242 336 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-79 586 365	-75 313 021
Årets avskrivning	-4 273 344	-4 273 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-83 859 709	-79 586 365
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 476 802	162 750 146
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	568 091 000	568 091 000
Taxeringsvärde mark	190 388 000	190 338 000
Summa	758 479 000	758 429 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 415 275	33 415 275
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 885 931	-14 825 851
Årets avskrivning	-1 060 080	-1 060 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 946 011	-15 885 931
Utgående restvärde enligt plan	16 469 264	17 529 344

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående

6 127 229

6 127 235

Justering under året

0

-6

Utgående anskaffningsvärde

6 127 229

6 127 229

Ackumulerad avskrivning

Ingående

-5 783 293

-5 636 557

Avskrivningar

-146 718

-146 736

Utgående avskrivning

-5 930 011

-5 783 293

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

197 218

343 936

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående

9 459 779

6 127 235

Inköp

1 351 063

1 683 858

Utgående anskaffningsvärde

10 810 842

9 459 779

Utgående redovisat värde

10 810 842

9 459 779

Stamreovering

2 778 996

2 778 996

Styrsystem

8 031 846

6 680 783

Summa

10 810 842

9 459 779

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

2023-12-31

2022-12-31

Skattekonto

143 007

139 263

Summa

143 007

139 263

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 484 770	1 434 534
Försäkringspremier	897 445	854 934
Kabel-TV	48 624	0
Vatten	64 192	0
Tomträtt	828 952	828 893
Bredband	66 894	66 896
Förvaltning	124 688	137 712
Summa	3 515 565	3 322 969

**NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-05-28	4,64 %	28 350 000	29 340 000
SEB	2024-05-28	4,64 %	18 683 070	18 866 440
SEB	2024-05-28	4,64 %	18 899 764	19 083 134
Swedbank	2024-03-28	4,45 %	10 969 119	11 107 399
Swedbank	2024-03-28	4,45 %	8 104 552	8 197 556
Swedbank	2024-03-28	4,45 %	6 925 652	7 005 256
Swedbank	2024-03-28	4,45 %	5 205 188	5 265 188
Summa			97 137 345	98 864 973
Varav kortfristig del			97 137 345	98 864 973

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 882 505 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 188	452 684
Städning	240 000	0
El	239 230	230 375
Uppvärmning	1 351 577	1 196 938
Utgiftsräntor	292 770	27 141
Vatten	421 327	222 836
Uppl kostn semesterlöner	78 428	47 542
Uppl kostn soc avg semesterlöner	24 642	14 938
Löneskatt	5 141	0
Förutbetalda avgifter/hyror	3 755 017	3 929 022
Beräknat revisionsarvode	55 000	30 000
Summa	6 598 320	6 151 475

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	139 935 000	132 590 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Året började med den allra sista garantibesiktningen och servicen av våra fönster. Vecka 11 upplystes samtliga medlemmar om att föreningen behövde tillgång till deras lägenheter för att kunna utföra service av alla fönster. Denna service kommer att omfatta smörjning av handtagen och kontroll av fönstrens funktion. Förhoppningsvis lämnar alla medlemmar tillträde till sin lägenhet så att arbetet kan genomföras enligt plan. Utöver förlusten av dagligvaruservice innebar ICA:s nedläggning att Akalla lämnades utan Bankomat och utan ett fungerande in- och utlämningsställe för post och paket. PostNord hänvisade till andra ställen utanför Akalla. Detta innebär en kraftig försämring av post- och paketservicen, vilket på sikt kan påverka marknadsvärdet på våra och grannföreningarnas bostadsrätter. Styrelsen har företagit ett antal åtgärder, och paketboxar från post- och logistikföretaget Bring har nu utplacerats på Sibeliusgången, så att deras paket kan hämtas där dygnet runt. Inom den närmaste tiden räknar vi med att få boxar även från PostNord och iBoxen. Planeringen inför vårt förestående stambyte intensifierades efter årsskiftet. Därvid upprättades ett nytt förfrågningsunderlag, vilket tillsammans med preliminära ramhandlingar tillsändes ett antal potentiella entreprenörer tilltänkta att leda projekteringsarbetet. Styrelsen har även påbörjat visningar av våra fastigheter och planerar att i ett kommande skede genomföra intervjuer för att slutligen kunna välja projektledare för stambytet.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Göran Lindgren
Ordförande

Arne Eriksson
Styrelseledamot

Bela Johansson
Styrelseledamot

Ehab Saaid
Styrelseledamot

Fatemeh Järlström
Styrelseledamot

John Johansson
Styrelseledamot

Kazem Norouzian
Styrelseledamot

Quazi Huda
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Christian Kromnér, Revisör
Auktoriserad revisör

The following documents were signed Saturday, June 22, 2024



Årsredovisning 2024 Brf Porkala.pdf
(1084244 byte)
SHA-512: 47d9a8446c1e328bbba2faa18f4d806f62cd8
a8da51823428f7fdc2ae21d0d8cd3c7da2613831286caf
e3d3bf6886f6de4efdc3e331232900bfdbacb036e15b5

Signatures

6/20/2024 11:57:07 AM (CET)



Arne Eriksson

arne.eriksson@porkala.net
Signed with electronic ID (BankID)

6/20/2024 4:39:10 PM (CET)



Bela Johansson

bela.johansson@porkala.net
Signed with electronic ID (BankID)

6/20/2024 3:32:24 PM (CET)



Ehab Saaid

ehab.saaid@porkala.net
Signed with electronic ID (BankID)

6/20/2024 3:36:12 PM (CET)



Fatemeh Järllström

fatemeh.jarllstrom@porkala.net
Signed with electronic ID (BankID)

6/20/2024 11:50:21 AM (CET)



Göran Lindgren

goran.lindgren@porkala.net
Signed with electronic ID (BankID)

6/21/2024 12:33:55 PM (CET)



John Johansson

john.johansson@porkala.net
Signed with electronic ID (BankID)

6/20/2024 6:33:46 PM (CET)



Kazem Norouzian

kazem.norouzian@porkala.net
Signed with electronic ID (BankID)

6/22/2024 4:06:44 PM (CET)



Christian Robert Kromnér

christian@brfrevison.se
Signed with electronic ID (BankID)

6/21/2024 12:45:57 PM (CET)



Quazi Huda

huda.quazi@gmail.com
Signed with electronic ID (BankID)



Signature is certified by Assently



Årsredovisning 2024 Brf Porkala

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
741ccb9a5cf62ae2595be2503a74e83875192f741e39e84ff9be3c394a495d1f6c82574ef77188927dab850fcf8be8a345a4fb9152810bc3e7c19e53082bb1c
b



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.