

ÅRSREDOVISNING

för

Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål för sin verksamhet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger till anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Maximalt kan 4 st bostadsrätter upplåtas till juridisk person.

Föreningsfakta:

Bostadsrättsföreningen bildades den 8 januari 2016.

Förvärv av fastigheterna Gustavsberg 1:307 respektive 1:469 har skett via aktieöverlåtelseavtal avseende Massaberedaren 2 AB (559019-6795) den 27 juni 2016 mellan Vaktmästaren Holding AB (559019-6787) och Brf Västra Portvaksstugan (769631-4629). Entreprenadkontrakt tecknades den 27 juni 2016 med VP Guvstavdbergs AB (559053-3344).

Föreningens stadgar registrerades 2017-03-02 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-10-18 hos Bolagsverket.

Totalytan är enligt taxeringsbeskeden 1 082 kvm varav 1 082 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1 260 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsförteckning 1:307:

1 st	1 RoK	38 kvm
1 st	2 RoK	57 kvm
1 st	4 RoK	94 kvm

Lägenhetsförteckning 1:469:

1 st	1 RoK	51 kvm
4 st	2 -3 RoK	99-104 kvm
5 st	3 - 4 RoK	86 kvm

Totalarean är 1 085 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i Porslinsgaragets Samfällighetsföring (Värmdö Gustavsberg GA:96). Föreningens andelstal i garaget är 40 st av 9.999 st. Föreningen disponerar 3 st parkeringsplatser i denna samfällighet.

Några ekonomiska nyckeltal (Nya lagregler f o m 2023)

1.	Årsavgift per kvadratmeter	711 kr per kvadratmeter
2.	Skuldsättning per kvadratmeter	12 014 kr per kvadratmeter
3.	Målsparande/underhållsplan	2 235 kr per kvadratmeter
4.	Räntekänslighet: Avgiftshöjning vid 1% räntehöjning	120,15 kr per kvadratmeter
5.	Energikostnad per kvadratmeter	46,48 kr per kvadratmeter
6.	Likviditet/underhållsplan	1 863 kr per kvadratmeter

Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

Styrelse:

Styrelsen har under året har följande sammansättning:

Christer Svensson

Jonas Lybell

Mats Ringqvist

Cecilia Lindh

Elisabeth Larsson

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Inget styrelsearvode har utbetalats. Föreningen har inte heller haft någon anställd under året.

Stämman:

Ordinarie föreningsstämma hålls 26 maj 2024.

Firmateckning:

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Medlemsinformation:

Föreningen hade 13 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har fyra överlåtelse skett.

Fastighetsavgift:

Föreningen är befriad från fastighetsavgift (T.o.m. 2027).

Ekonomisk förvaltning:

Föreningens administration/redovisning har löpande ombesörjts av AB Södermalms Redovisningsbyrå.

Christer Svensson (kassör) har ansvarat för banktransaktionerna och tecknat föreningens firma tillsammans med Jonas Lybell (vice ordförande).

Föreningens bank är: Handelsbanken i Gustavsberg.

Revision:

Ansvarig för revision av verksamheten har varit Linna Hossar Tranevall.

Föreningens säte är Gustavsberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsplan:

Planen för verksamhetsåret har varit att väl förvalta de båda fastigheterna. Detta innebär årlig drift och skötsel av i huvudsak byggnader i nyskick, varför fokus ligger på yttre skötsel av tomtmarken såsom, sommar- och vinterunderhåll. Invändig skötsel består i huvudsak av filterbyten i ventilationsaggregaten i lägenheterna.

Förvaltningen av byggnaderna har gått enligt plan (budget). Detta beror på att de boende tagit aktiv del i sommarunderhållet. Detta kommer att fortsätta även innevarande år.

Under året har en garantibesiktning av lägenheternas fem-årsbesiktning skett enligt entreprenadkontrakt. Åtgärder enligt besiktningsprotokollet är ännu inte åtgärdade. Styrelsen följa upp detta och att resterande (kvarstående) garantiarbeten slutförs. Tre stycken lägenheter drabbades av inkommande vatten från gången utanför deras entrédörrar i samband med att skyfall den 16 juni med översvämning som följde.

Även 2023 blev det översvämning i gången mot gatan (SLG). Denna gång utan några direkta skador. Orsaken till översvämningarna beror på att dagvatten kom upp från kommunens dagvattenledningar. Utråning pågår tillsammans med kommunen och försäkringsbolag.

Viktiga händelser:

December/Januari 2018 /-20 öppnade garaget i grannbyggnaden (G.96), Stig Lindbergsgata 23. Med plats för c:a 500 bilar. Föreningen äger 0,4% av garagesamfälligheten vilket ger rätt till del av överskott av uthyrningen av garageplatserna samt har rätt hyra tre garageplatser.

Slutord

Med denna förvaltningsberättelse övergår driften/skötseln av Brf Västra Portvaksstugan till en ny styrelse för 2023.

Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

Styrelse:

Styrelsen har under året har följande sammansättning:

Christer Svensson
Jonas Lybell
Mats Ringqvist
Cecilia Lindh
Elisabeth Larsson

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Inget styrelsearvode har utbetalats. Föreningen har inte heller haft någon anställd under året.

Stämman:

Ordinarie föreningsstämma hålls 26 maj 2024.

Firmateckning:

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Medlemsinformation:

Föreningen hade 13 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har fyra överlåtelse skett.

Fastighetsavgift:

Föreningen är befriad från fastighetsavgift (T.o.m. 2027).

Ekonomisk förvaltning:

Föreningens administration/redovisning har löpande ombesörjts av AB Södermalms Redovisningsbyrå.

Christer Svensson (kassör) har ansvarat för banktransaktionerna och tecknat föreningens firma tillsammans med Jonas Lybell (vice ordförande).

Föreningens bank är: Handelsbanken i Gustavsberg.

Revision:

Ansvarig för revision av verksamheten har varit Cecilia Lindh.

Föreningens säte är Gustavsberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsplan:

Planen för verksamhetsåret har varit att väl förvalta de båda fastigheterna. Detta innebär årlig drift och skötsel av i huvudsak byggnader i nyskick, varför fokus ligger på yttre skötsel av tomtmarken såsom, sommar- och vinterunderhåll. Invändig skötsel består i huvudsak av filterbyten i ventilationsaggregaten i lägenheterna.

Förvaltningen av byggnaderna har gått enligt plan (budget). Detta beror på att de boende tagit aktiv del i sommarunderhållet. Detta kommer att fortsätta även innevarande år.

Under året har en garantibesiktning av lägenheternas fem-årsbesiktning skett enligt entreprenadkontrakt. Åtgärder enligt besiktningsprotokollet är ännu inte åtgärdade. Styrelsen följa upp detta och att resterande (kvarstående) garantiarbeten slutförs. Tre stycken lägenheter drabbades av inkommande vatten från gången utanför deras entrédörrar i samband med att skyfall den 16 juni med översvämning som följd.

Även 2023 blev det översvämning i gången mot gatan (SLG). Denna gång utan några direkta skador. Orsaken till översvämningarna beror på att dagvatten kom upp från kommunens dagvattenledning. Utrdnng pågår tillsammans med kommunen och försäkringsbolag.

Viktiga händelser:

December/Januari 2018 /-20 öppnade garaget i grannbyggnaden (G.96), Stig Lindbergsgata 23. Med plats för c:a 500 bilar. Föreningen äger 0,4% av garagesamfälligheten vilket ger rätt till del av överskott av uthyrningen av garageplatserna samt har rätt hyra tre garageplatser.

Slutord

Med denna förvaltningsberättelse övergår driften/skötseln av Brf Västra Portvaksstugan till en ny styrelse för 2023.

Medlemsinformation

Upplysningar om medlemsinformation...

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	913 159	838 299	843 964	827 269
Resultat efter finansiella poster	-479 948	-454 783	-243 597	-437 843
Soliditet (%)	76,53	76,67	76,97	77,10

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till XX kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till YY kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	45 670 000	290 710	-1 089 582	-437 843	
Resultatdisposition			-437 843	437 843	
Reservering underhållsfond		83 060	-83 060		
Årets resultat				-243 597	
Belopp vid årets utgång	45 670 000	373 770	-1 610 485	-243 597	0

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 474 986
Årets resultat	-479 948
	<hr/>
	-2 954 934
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-2 954 934
	<hr/>
	-2 954 934

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Chel

Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	913 159	838 299
Övriga rörelseintäkter		172 834	40 677
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 085 993</u>	<u>878 976</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-535 846	-542 623
Övriga externa kostnader	4	-63 637	-49 575
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-436 152	-436 152
Summa rörelsekostnader		<u>-1 035 635</u>	<u>-1 028 350</u>
Rörelseresultat		50 358	-149 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		19 351	-29 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-549 658	-276 229
Summa finansiella poster		<u>-530 306</u>	<u>-305 409</u>
Resultat efter finansiella poster		-479 948	-454 783
Resultat före skatt		-479 948	-454 783
Årets resultat		<u>-479 948</u>	<u>-454 783</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	6	<u>55 785 012</u>	<u>56 221 164</u>
		55 785 012	56 221 164

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos garagesamfällighet

Summa finansiella anläggningstillgångar

	7	<u>250 384</u>	<u>250 384</u>
		250 384	250 384

Summa anläggningstillgångar

56 035 396 56 471 548

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

		30 803	75 250
		7 458	-253
	8	<u>17 291</u>	<u>16 114</u>
		55 552	91 111

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

		<u>190 171</u>	<u>170 820</u>
		190 171	170 820

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

		<u>235 040</u>	<u>308 350</u>
		235 040	308 350

Summa omsättningstillgångar

480 763 570 281

SUMMA TILLGÅNGAR

56 516 159 57 041 829

Cher

Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

45 670 000

45 670 000

Fond för yttre underhåll

539 890

456 830

Summa bundet eget kapital

46 209 890

46 126 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 474 986

-1 937 142

Årets resultat

-479 948

-454 783

Summa fritt eget kapital

-2 954 934

-2 391 925

Summa eget kapital

43 254 956

43 734 905

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

13 000 000

13 000 000

Summa långfristiga skulder

9

13 000 000

13 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

22 838

39 423

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

50 384

50 384

Skatteskulder

555

555

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

187 426

216 562

Summa kortfristiga skulder

261 203

306 924

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 516 159

57 041 829

Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		50 358	-149 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		436 152	436 152
Erhållen ränta mm		19 352	-29 180
Erlagd ränta		-549 658	-276 229
Betald inkomstskatt		0	452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-43 796	-18 179
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		44 447	-34 211
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-8 888	6 099
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-16 585	-3 161
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-29 136	88 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53 958	39 063
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Årets lämnade lån till koncernföretag	7	0	0
Årets amorteringar från koncernföretag	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		-53 958	39 063
Likvida medel vid årets början		479 170	440 106
Kvar att fördela		-1	1
Likvida medel vid årets slut		425 211	479 170

Ej klar!

Chb

Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Medlemsavgifter	720 502	706 914
Hyra p-platser	73 500	53 000
Fiber	90 767	46 046
El	23 890	32 338
Pantförskrivningsavgifter	2 000	0
Överlåtelseavgifter	2 500	0
Övrigt	172 834	40 677
	<hr/> 1 085 993	<hr/> 878 975

Not 3 Driftkostnader	2023	2022
El för belysning	122 173	164 803
Vatten och avlopp samt renhållning	98 695	96 221
Fiberanslutning	46 699	46 802
Fastighetsförsäkring	33 405	31 439
Sommarunderhåll	20 931	12 811
Vinterunderhåll	3 207	5 477
Div.rep och underhåll	210 634	184 412
Fastighetsskatt	102	657
	<hr/> 535 846	<hr/> 542 622

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Redovisningstjänster	41 221	41 076
Bankkostnader	10 305	3 953
Förbrukningsmaterial	2 420	1 709
Mötastkostnader styrelse	3 500	2 837
Tillsynsavgifter myndigheter	6 190	0
	<hr/> 63 636	<hr/> 49 575

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	88 790	191 901

Clas

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	58 620 000	58 620 000
	Utgående anskaffningsvärden	58 620 000	58 620 000
	Ingående avskrivningar	-2 398 836	-1 962 684
	Årets avskrivningar	-436 152	-436 152
	Utgående avskrivningar	-2 834 988	-2 398 836
	Redovisat värde	55 785 012	56 221 164
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	3 293 000	3 293 000
	Byggnader	11 883 000	11 883 000
Not 7	Fordringar hos garagesamfällighet	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	250 384	250 384
	Utgående anskaffningsvärden	250 384	250 384
	Redovisat värde	250 384	250 384
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsförsäkring	17 291	16 114
		17 291	16 114
Not 9	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långgivare		
	Stadshypotek, ränta 5,300%	Ränteändr. dag 2023-12-31	
		2 100 000	2 100 000
	Stadshypotek, ränta 5,300%	2023-12-31	
		10 900 000	10 900 000
		13 000 000	13 000 000
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	El december	14 337	33 790
	Redovisning	10 000	10 000
	Låneränta	88 790	102 707
	Medlemsavgifter	64 112	59 878
	Fiber	3 887	3 887
	Hyra p-platser	6 300	6 300
		187 426	216 562

Ush

NOTER

Not 11 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Chw

Gustavsberg



Christer Svensson



Jonas Lybell



Mats Ringqvist



Ceccilia Lindh



Elisabeth Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Linna Hossar Tranevall
Lekmannarevisor

