

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 fonden 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



### **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>
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*

<b><u>Planerat underhåll</u></b>	<b><u>År</u></b>	<b><u>Kommentar</u></b>
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.

<b><u>Avtal</u></b>	<b><u>Leverantör</u></b>
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 lagts 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

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 198 026</b>	<b>7 703 176</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	3 155 770	3 172 997
Finansiella intäkter	550 284	490 304
Ökning av kortfristiga skulder	1 019 903	0
	<b>4 725 957</b>	<b>3 663 301</b>
<b>Utbetalningar</b>		
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
	<b>5 165 556</b>	<b>5 168 451</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 758 427</b>	<b>6 198 026</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-439 599</b>	<b>-1 505 150</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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**

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

#### **Förslag till behandling av ansamlat resultat**

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-48 277 087
årets vinst	170 687
	<b>-48 106 400</b>

Behandlas så att

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

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 150 570	3 152 334
Övriga rörelseintäkter	3	5 200	20 663
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 155 770</b>	<b>3 172 997</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 237 494</b>	<b>-4 027 877</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-81 724</b>	<b>-854 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		550 284	490 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 873	-275 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>252 411</b>	<b>214 677</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>170 687</b>	<b>-640 203</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>170 687</b>	<b>-640 203</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>170 687</b>	<b>-640 203</b>

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



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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		334 263	181 617
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 289 449</b>	<b>70 136 803</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-48 277 087	-47 484 238
Årets resultat		170 687	-640 203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 106 400</b>	<b>-48 124 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 183 049</b>	<b>22 012 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 041 710	13 053 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 041 710</b>	<b>13 053 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 808 545</b>	<b>19 788 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 033 304</b>	<b>54 854 064</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	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
	<b>3 150 570</b>	<b>3 152 333</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	5 200	20 663
	<b>5 200</b>	<b>20 663</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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
	<b>1 545 931</b>	<b>2 415 625</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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
	<b>217 063</b>	<b>229 139</b>

**Not 6 Personalkostnader**

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

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

**Not 7 Byggnader och mark**

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

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
	<b>1 559 297</b>	<b>558 812</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
			<b>32 041 710</b>	<b>32 053 060</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna kostnader	117 266	148 452
Ränta	27 472	27 775
Avgifter och hyror	250 824	219 128
	<b>395 562</b>	<b>395 355</b>

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