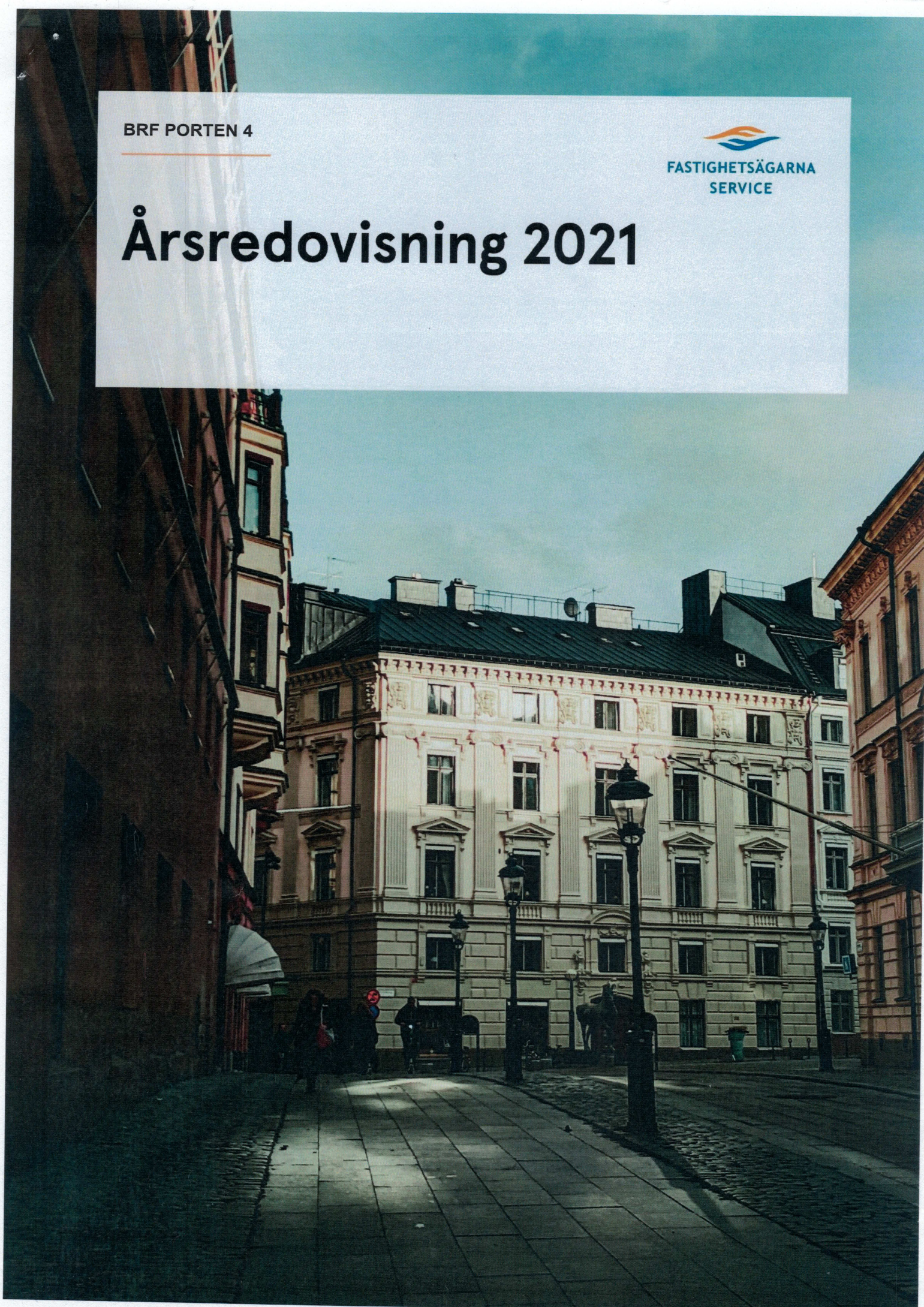


BRF PORTEN 4


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Porten 4
769605-8002

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "AB" and a date "2022".

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porten 4 (769605-8002) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Porten 4 i Solna kommun omfattande adresserna Trappgränd 4 och Ryttagatan 10. På fastigheten finns ett (1) bostadshus som byggdes år 1912 och totalrenoverades 1929 samt 2003-2004. Marken innehas med äganderätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	lägenheter, bostadsrätt	1 967
1	lägenheter, hyresrätt	62

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-08. På stämman deltog 11 medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Backman	Ordförande
Rickard Hedlund	Vice ordförande/Lokalansvarig
Mikael Dahlberg	Kassör
Carl Bergström	Fastighetsansvarig
Jerker Jonsson	Informationsansvarig
Eva Jonsson Hjeltman	Suppleant
Joacim Söderholm	Suppleant/Fastighetsansvarig

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Staffan Lindqvist, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Carl Skagerlind och Samuel Pierre.

De årliga medlemsavgifterna har under 2021 uppgått till 605 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja de årliga medlemsavgifterna från och med 2022-01-01 med 4,1 procent till 630 kr/kvm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2003	Stambyte kök och badrum
2003	Totalrenovering av fastigheten inkl. el-stigar
2007	Byggnation av balkonger
2008	Innergården rustades upp
2008	Målning av taket Trappgränd
2009	Renovering av råvinden
2009	Byte av tvättmaskiner i gemensam tvättstuga
2011	Vindsutrymme ombyggt till lägenhet
2013	Utbyte av samtliga kodlås
2014	Renovering av föreningens lokal
2016	Renovering av fönster i lägenheter inkl. byte till energiglas
2017	Målning av fönster i gemensamma utrymmen
2017	Investering i modern taksäkerhet
2017	Stamspolning
2018	Renovering av ytterdörrar
2018	Uppgradering från betongplattor till gatsten utanför Ryttargatan 10
2018	Ytskiktsrenovering av hyreslägenhet
2021	Ytskiktsrenovering Trapphus och Tvättstuga
2021	Byte fönster i burspråk Lgh 1303

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen renoverade under året båda trapphusen samt tvättstugan, renoveringen bestod av nymålade ytskikt, nya brevlådor samt informationstavlor. Det installerades även nya belysningsarmaturer i trapphusen och dessa utrustades med automatisk styrning. I samband med trapphusrenoveringen så tecknades abonnemang på entrémattor.

Det har under året fällts två tallar i trädgården.

Fönstren i burspråken på lägenhet 1303 har bytts på grund av vattenläckage och vattenskada.

Vattenskada har identifierats i lgh 1303 samt 1304. Vattenskadan härleddes till terrassen i Lgh 1303, och en fuktskadeutredning genomfördes av konsultföretaget Aquadematica.

Styrelsen kontaktade även Fastighetsägarnas Juristtjänst då man misstänker konstruktionsfel. Terrassen konstruerades av Alpholmen, men det konstaterades av juristen att för lång tid har förfallit och det blir svårt att driva ett reklamationsmål emot företaget.

Hagmanstak har anlåtats för att åtgärda skadorna under överinseende av Aquadematica.

I november identifieras ett avloppsläckage i krypprunden på Ryttargatan 10, vid inspektion så framkommer att samtliga avloppsstammar i källarplanet på Trappgränd och Ryttargatan måste åtgärdas akut. Relining av avloppsstammarna påbörjas i början av 2022.

Styrelsen har tagit beslut att utöka föreningens lån med 3 miljoner kronor med utbetalning i januari 2022, bakgrunden till beslutet om utökat lån är kopplat till kostnaderna i samband med vattenskadan i Lgh 1303 samt 1304, renoveringen av avloppsstammarna, ommålning av taket på Ryttargatan 10 och byte av värmesystem.

Avsikten är att under 2022 installera fjärrvärme i fastigheten och byta ut den nuvarande pellets/ olje- lösningen av uppvärmning.

Medlemsinformation

Av föreningens 31 medlemslägenheter har 3 fått nya innehavare under 2021.

Föreningen upplåter en (1) bostad med hyresrätt.

Föreningen har även en (1) lokal som används av föreningen.

Följande lägenheter har överlåtits under året:

Lägenhet nr -0005: Säljare: N Ljungberg

Köpare: J Sederholm

Lägenhet nr -0020: Säljare: P-G & K Pettersson

Köpare: S & H Ingström

Lägenhet nr -0032: Säljare: W & P Wråkhufvud

Köpare: F Backman & I Steen

Ronnermark

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Jorge Quesada AB.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'AB' at the bottom.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 357	1 347	1313	1292
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 225	-145	-65	-323
Soliditet (%)	56,2	58,4	61	61

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 584 944	2 124 000	1 120 192	-6 389 659	-145 131	15 294 346
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			76 200	-76 200		
Balanseras i ny räkning				-145 131	145 131	
Årets resultat					-1 224 656	-1 224 656
Belopp vid årets utgång	18 584 944	2 124 000	1 196 392	-6 610 990	-1 224 656	14 069 690

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 610 990
Årets resultat	-1 224 656
Totalt	-7 835 646
Avsättning till yttre fond	76 200
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-7 911 846
Summa	-7 835 646

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 357 072	1 346 631
Övriga rörelseintäkter		420	2 070
Summa rörelseintäkter		<u>1 357 492</u>	<u>1 348 701</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 205 568	-1 042 409
Övriga externa kostnader	4	-10 135	-9 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 936	-325 813
Summa rörelsekostnader		<u>-2 540 639</u>	<u>-1 378 107</u>
Rörelseresultat		<u>-1 183 147</u>	<u>-29 406</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 546	-116 287
Summa finansiella poster		<u>-41 509</u>	<u>-115 725</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 224 656</u>	<u>-145 131</u>
Resultat före skatt		<u>-1 224 656</u>	<u>-145 131</u>
Årets resultat		<u>-1 224 656</u>	<u>-145 131</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 627 918	22 952 854
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 627 918	22 952 854
Summa anläggningstillgångar		22 627 918	22 952 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 170	4 596
Övriga fordringar		6 043	8 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 169	85 304
Summa kortfristiga fordringar		75 382	98 013
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	2 353 769	3 126 640
Summa kassa och bank		2 353 769	3 126 640
Summa omsättningstillgångar		2 429 151	3 224 653
SUMMA TILLGÅNGAR		25 057 069	26 177 507

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 708 944	20 708 944
Fond för yttre underhåll		1 196 392	1 120 192
Summa bundet eget kapital		21 905 336	21 829 136
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 610 990	-6 389 659
Årets resultat		-1 224 656	-145 131
Summa fritt eget kapital		-7 835 646	-6 534 790
Summa eget kapital		14 069 690	15 294 346
<i>Avsättningar</i>			
Balkongfond		157 200	149 350
Summa avsättningar		157 200	149 350
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 250 000	10 500 000
Övriga skulder		1 500	1 320
Summa långfristiga skulder		5 251 500	10 501 320
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	5 250 000	-
Leverantörsskulder		189 363	51 680
Skatteskulder		3 122	6 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 194	173 924
Summa kortfristiga skulder		5 578 679	232 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 057 069	26 177 507

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%
Ombyggnad	2%
Innegård	10%
Fönsterrenovering	2%
Maskiner	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 173 982	1 168 621
Hyror	68 844	68 160
Bredband	81 840	81 840
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 782	3 735
Övriga hyresintäkter (övernattn.lgh, andrahandsuth.)	23 624	24 275
	1 357 072	1 346 631

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	115 488	88 719
Städning	46 394	49 950
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 088	33 237
Trädgårdsskötsel	33 007	-
Snöröjning	115 847	8 365
Sotning	11 110	37 069
Reparationer	419 934	223 652
El	70 277	51 130
Uppvärmning	281 721	206 578
Vatten	28 204	31 433
Sophämtning	40 919	23 097
Försäkringspremie	50 579	48 557
Fastighetsavgift bostäder	46 688	45 728
Fastighetsskatt lokaler	4 290	4 290
Övriga fastighetskostnader	19 468	7 351
Kabel-tv/Bredband/IT	89 874	79 817
Förvaltningsarvode ekonomi	76 186	73 126
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	600	720
Panter och överlåtelse	5 058	1 774
Övriga externa tjänster	10 935	27 816
	1 481 667	1 042 409
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	437 782	-
Fönster	173 751	-
Övrigt	112 368	-
	2 205 568	1 042 409

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 760	1 760
Revisionarvode	8 375	8 125
Summa	10 135	9 885

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be "Sly" and another that looks like "403".

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 524 210	9 524 210
-Ombyggnad	10 978 510	10 978 510
-Mark	7 925 790	7 925 790
-Markanläggning	303 946	303 946
	<u>28 732 456</u>	<u>28 732 456</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 779 603	-5 453 790
-Årets avskrivning enligt plan	-324 936	-325 813
	<u>-6 104 539</u>	<u>-5 779 603</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 627 917	22 952 853
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 813 000	21 813 000
Mark	31 216 000	31 216 000
	<u>53 029 000</u>	<u>53 029 000</u>
Bostäder	52 600 000	52 600 000
Lokaler	429 000	429 000
	<u>53 029 000</u>	<u>53 029 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	4 132	5 469
SEB företagskonto	868 220	905 179
SEB sparkonto	-	1 430 047
Swedbank	928 797	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	552 620	785 945
Summa	2 353 769	3 126 640

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank	2022-11-28	0,41%	5 250 000		5 250 000
Swdbank	2023-12-28	0,43%	5 250 000		5 250 000
			<u>10 500 000</u>		<u>10 500 000</u>

Beräknad låneskuld om 5 år är 10.500.000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. 5 250 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. 5 250 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Övriga noter

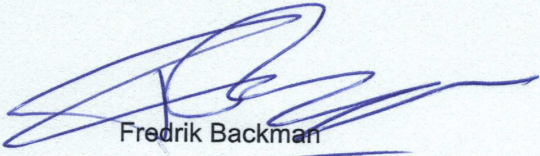
Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
Summa ställda säkerheter	10 500 000	10 500 000

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a circled '10' and several illegible signatures.

Underskrifter

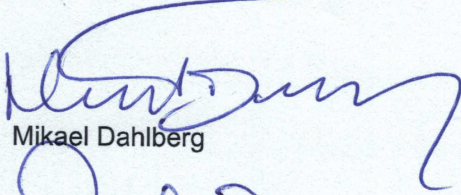
Stockholm 2022- 05-18



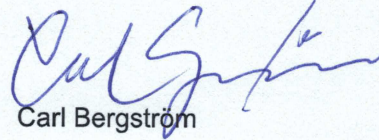
Fredrik Backman



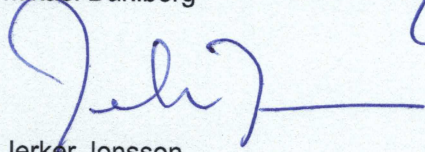
Rikard Hedlund



Mikael Dahlberg

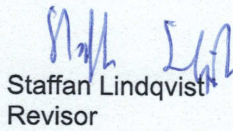


Carl Bergström



Jerker Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022- 06-01



Staffan Lindqvist
Revisor