

# Årsredovisning 2021

HSB BRF PORKALA NR 249 I STOCKHOLM  
716417-7987



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF PORKALA NR 249 I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-07-05.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-01-24.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger 18 bostadshus innehållande 823 lägenheter varav 5 är hyreslägenheter om totalt 58 392 kvm och 22 lokaler om 1 951 kvm.

Föreningen innehar tomträtten samt äger och förvaltar samtliga byggnader på fastigheterna Porkala 1, 3-4 och 7-14.

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

#### Tomträtt

Tomträtten löper t om år 2025, 2026 och 2027.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

#### Styrelsens sammansättning

Göran Lindgren      Ordförande  
Arne Eriksson  
Bela Johansson  
Erik Hickman      HSB representant  
Jari Juntunen  
John Johansson  
Fatemeh Järlström  
Kazem Norouzian



Kerstin Strömberg   Suppleant  
Ehab Saaid           Suppleant

Valberedning

Gabriel Velarde  
Linda Juntunen  
Henrik Gustafsson Sadath

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två i förening.

Revisorer

Maria Johansson       Revisor           Grant Thornton AB  
Martin Karl Boström   Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning   Simpleko AB  
Fastighetsskötsel       Primär fastighetsförvaltning AB  
Fastighetsförvaltning   Fastum AB

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration gjordes 2018-12-11.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets största projekt har varit bytet av styrsystem för värme och ventilation. Styrbytet började projekteras redan 2020 och har fortsatt under hela verksamhetsåret 2021. Projektet omfattar nyinstallation av styr- och övervakningssystem i undercentralerna.

Många delar måste samspela för att åstadkomma önskat inomhusklimat. Arbetena har stundtals påverkat inomhusklimatet negativt, och i samband med installationen har även brister i andra delar av undercentralerna uppdragats och blivit föremål för åtgärd. I vissa undercentraler fungerade inte avgasarna, vars uppgift är att ta bort luften i vattnet som cirkulerar i elementen, varför varmvattnet i vissa element inte nådde fram. Dessa element har avluftats och nya avgasare installerats.

Frågor om värmen har strömmat in, och föreningen har besvarat dem löpande, i vissa fall efter konsultation av experter. Ett flertal felanmälningar av värmen har också gjorts, och dessa har framförts till entreprenörerna. Efter överenskommelse uppjusterades värmekurvan med 5 °C i syfte att, trots suboptimerad styrning, säkra tidigare beslutad måltemperatur på 22 °C i våra lägenheter.

Vi meddelade att undercentralerna var klara vid årsskiftet 20/21 och att besiktningen planerades ske under sommaren. Men entreprenaden visade sig vara svårare än man först bedömde och arbetena fortsatte. Styrelsen hade många överläggningar med experterna, och det var många delarbeten och installationer som tillkom. Arbeten och besiktningar fortlöpte under hela 2021.

Utöver styrsystemet för värme och ventilation behöver vi åstadkomma optimal styrning av vår belysning. I maj 2021 antogs en offert avseende nytt styrsystem för belysningen. Dessutom har inledande inventering av föreningens utebelysning genomförts. Eftersom kompletterande arbeten visat sig nödvändiga, har projektets omfattning och därmed kostnader ökat väsentligt i förhållande till ursprunglig budget.

Ett annat projekt som styrelsen arbetat med avser Kasködammet. Tidigare har vi informerat om att vårt projekteringsföretag rekommenderat oss att riva och återuppbygga detta parkeringshus. Vi har inte slutfört några upphandlingar ännu, då läget inte ansetts kritiskt för Kasködammet. Förhandlingarna kommer fortsätta under kommande år.

Styrelsen har under 2021 informerat om tunnelbanans utbyggnad och att Region Stockholm har besiktigat våra hus. Besiktningsmän gjorde besök hos våra medlemmar, och det har installerats vibrationsdetektorer på vissa ställen i föreningen.

Hela verksamhetsåret 2021 har fortsatt präglats av coronapandemin. Restriktionerna har dock lättats, och under våren 2021 valde föreningen att upphöra med desinfektering (spritning) i trapphus, hissar och andra gemensamma utrymmen då nyttan av denna extra åtgärd inte längre bedömdes motivera de höga kostnaderna.

Resultatet av föreningens kontroll av medlemmarnas folkbokföringsadress presenterades under året. Kontrollen startade redan 2020 men fortsatte under hela 2021. Efter slutförd kontroll har många skrivit sig på sina bostadsrätter eller avyttrat dem. I andra fall har medlemmen ansökt om att få överlåta sin lägenhet i andra hand. Övriga fall har överlämnats till vår jurist för handläggning.

Syftet med kontrollen är att

- säkerställa att föreningens stadgar efterföljs, att inte vara folkbokförd på sin lägenhet strider mot §1 i stadgarna,
- motverka olovlig andrahandsuthyrning och
- bidra till effektiv och smidig kommunikation mellan entreprenörer och medlemmar under vårt kommande stambyte.

Rätt folkbokföring är viktig för att hela samhället ska fungera. Många av våra rättigheter och skyldigheter är beroende av att vi är folkbokförda och var vi är folkbokförda, till exempel rätten till bostadsbidrag, var vi ska betala skatt och var vi ska rösta. En lagändring från år 2018 skärpte kraven på korrekt mantalsskrivning. Styrelsen har beslutat att kontrollera medlemmarnas folkbokföringsadress två gånger per år. De som inte svarat eller underlåtit att följa reglerna ska återigen överlämnas till vår jurist för handläggning.

Under hela året 2021 har en mindre arbetsgrupp i styrelsen med extern experthjälp sökt finna den bästa formen att driva och styra föreningen i framtiden. En inventering av potentiella entreprenörer har skett och ett komplett förfrågningsunderlag upprättats. Underlaget har skickats till några utvalda entreprenörer, och intervjuer planeras att ske under maj månad.

Styrelsen beslöt redan under 2020 att ersätta föreningens papperskorgar och askkoppar vid portarna med nya papperskorgar som har integrerad askkopp. Vi hade problem med överfyllda askkoppar och tobaksrök som kom in via balkonger och fönster när folk rökte vid portarna. Det förekom också mycket nedskräpning, vilket de nya papperskorgarna ska förhindra, då de är större och mer centralt placerade. Papperskorgarna levererades under hösten, och utplacering skedde under mars månad 2022.

Stämmobeslutet från 2021 om att upprusta tre av föreningens cykelrum med cykelpumpar har verkställts. Pumparna monterades under våren 2022 i respektive cykelrum på Sibeliusgången 40–42, Porkalagatan 3–7 och Kaskögatan 20–24.

I slutet av 2021 utarbetade vi en hållbarhetspolicy som syftar till att föreningen i sin förvaltning och löpande drift ska iakta och verka för god miljöhänsyn, socialt välbefinnande och stabil ekonomi. Hållbarhetspolicyn ska förhoppningsvis hjälpa oss att i möjligaste mån minimera den resursförbrukning som påverkar miljön negativt. Det är viktigt att alla i vår förening hjälper till att sträva mot detta mål.

Den 1 november 2021 införde vi nya öppettider för föreningskontoret. Men även om vi nu håller öppet igen, så rekommenderar vi våra medlemmar att kontakta föreningen via mail eller telefon, alternativt söka information på vår webbplats [www.porkala.se](http://www.porkala.se).

Under hela hösten har styrelsen följt arbetena gällande det nya styrsystemet och haft driftmöten och överläggningar med entreprenörerna. Projektet skulle i skrivande stund ha varit avslutat om inte de stora problem som dykt upp under arbetets gång hade påverkat tidplanen.

#### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2021.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 1037 st. Tillkommande medlemmar under året var 71 och avgående medlemmar under året var 70. Vid räkenskapsårets slut fanns det 1038 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 62 överlåtelse.

Under året har styrelsen beviljat 24 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse (ref: Bostadsrättslagen 7 kap 10§).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	46 842 581	46 889 987	47 225 655	47 299 940
Resultat efter fin. poster	3 673 485	1 865 080	5 266 050	-34 154 638
Soliditet, %	44	42	41	25
Yttre fond	68 289 007	66 480 652	55 471 613	43 856 613
Taxeringsvärde	643 795 000	643 795 000	643 795 000	429 401 000
Bostadsyta, kvm	58 062	58 062	58 062	58 062
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	720	720	720	720
Lån per kvm yta, kr*	1 830	1 832	1 864	1 832

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

\* Lån per kvm yta, kr har tidigare beräknats på en totalyta 61 343 kvm och fr om 2021 en yta på 60 343 kvm.

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	24 512 078	-	-	24 512 078
Upplåtelseavgifter	41 253 037	-	-	41 253 037
Fond, yttre underhåll	66 480 652	-	1 808 355	68 289 007
Balanserat resultat	-44 536 724	1 865 080	-1 808 355	-44 479 999
Årets resultat	1 865 080	-1 865 080	3 673 485	3 673 485
<b>Eget kapital</b>	<b>89 574 123</b>	<b>0</b>	<b>3 673 485</b>	<b>93 247 608</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-44 479 999
Årets resultat	3 673 485
Totalt	<u><b>-40 806 514</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5 000 000
Balanseras i ny räkning	-45 806 514
	<u><u><b>-40 806 514</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		46 842 581	46 889 987
Rörelseintäkter		236 488	874 092
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>47 079 069</b>	<b>47 764 079</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-5	-32 336 371	-34 929 219
Övriga externa kostnader		-3 632 792	-3 386 428
Personalkostnader	6	-1 119 109	-1 118 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 494 548	-5 376 022
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-42 582 820</b>	<b>-44 809 701</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 496 249</b>	<b>2 954 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 425	10 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 190	-1 100 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-822 765</b>	<b>-1 089 297</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 673 485</b>	<b>1 865 080</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 673 485</b>	<b>1 865 080</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	185 612 914	190 946 338
Maskiner och inventarier	8	490 678	122 797
Pågående projekt	9	7 775 921	2 778 996
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 879 513</b>	<b>193 848 131</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>193 880 013</b>	<b>193 848 631</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		323 719	675 318
Övriga fordringar	11	116 859	87 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 690 134	2 454 282
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 130 712</b>	<b>3 217 305</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 075 748	15 576 266
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 075 748</b>	<b>15 576 266</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 206 460</b>	<b>18 793 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>213 086 473</b>	<b>212 642 202</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 765 115	65 765 115
Fond för yttre underhåll		68 289 007	66 480 652
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>134 054 122</b>	<b>132 245 767</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-44 479 999	-44 536 724
Årets resultat		3 673 485	1 865 080
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-40 806 514</b>	<b>-42 671 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>93 247 608</b>	<b>89 574 123</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	99 851 693	110 449 253
Övriga långfristiga skulder		17 300	17 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 868 993</b>	<b>110 466 553</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 597 560	1 950 976
Leverantörsskulder		3 298 878	4 344 184
Skatteskulder		99 597	149 733
Övriga kortfristiga skulder		301 433	313 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	5 672 404	5 842 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 969 873</b>	<b>12 601 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>213 086 473</b>	<b>212 642 202</b>



## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 611 211</b>	<b>12 540 719</b>
Resultat efter finansiella poster	3 673 485	1 865 080
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 494 548	5 376 022
Bokslutsdispositioner	0	-474
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>9 168 033</b>	<b>7 240 628</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 648	-968 164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 278 237	-599 689
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>7 941 443</b>	<b>5 672 775</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-5 525 930	-651 306
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-5 525 930</b>	<b>-651 306</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 950 976	-1 950 976
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 950 976</b>	<b>-1 950 976</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>464 537</b>	<b>3 070 493</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 075 748</b>	<b>15 611 212</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för HSB Brf Porkala nr 249 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. På grund av systembyte så stämmer inte noterna exakt mot föregående årsredovisning.

### Redovisning av intäkter

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

### 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:

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter, bostäder	301 338	326 340
Hysesintäkter, garage	1 082 333	1 111 446
Hysesintäkter, lokaler	1 411 518	1 841 951
Hysesintäkter, p-platser	1 332 514	1 431 139
Intäktsreduktion	-20 374	-521 352
Kabel-tv/internet	745 689	745 839
Årsavgifter, bostäder	41 817 601	41 823 100
Övriga intäkter	408 450	1 005 616
<b>Summa</b>	<b>47 079 069</b>	<b>47 764 079</b>

<b>Not 3, Underhållskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	6 481 535	5 367 784
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	3 191 645
<b>Summa</b>	<b>6 481 535</b>	<b>8 559 429</b>

<b>Not 4, Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Administrativ fastighetsförvaltning	828 909	985 126
Besiktningkostnader	263 616	333 009
Bevakning	1 003 113	921 545
Bredband	680 764	0
Container/grovsopor	805 105	730 534
Fastighetsel	1 727 391	1 765 135
Fastighetsförsäkringar	742 228	718 456
Fastighetsskatt	1 350 707	1 326 017
Fastighetsskötsel	766 072	709 125
Kabel-tv/bredband	212 186	847 796
Markförvaltning	1 505 672	1 427 092
Självrisk	0	1 307 285
Sophämtning	1 840 509	1 585 252
Städning	1 458 373	1 755 033
Tomträttsavgäld	3 313 389	3 314 478
Uppvärmning	7 364 954	6 808 663
Vatten	1 991 846	1 835 244
<b>Summa</b>	<b>25 854 835</b>	<b>26 369 791</b>

<b>Not 5, Förvaltnings- och övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Administration, kontor och övrigt	634 004	515 401
Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	516 596	520 061
Konsultkostnader kontor	2 086 005	1 980 971
Revisionsarvoden	29 743	52 500
Serv.avg branschorg.	216 516	216 294
Övriga förbrukningsinventarier/material	149 928	101 202
<b>Summa</b>	<b>3 632 792</b>	<b>3 386 428</b>

<b>Not 6, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
AMF enl avtal	200	200
Förändring semesterlöneskuld	-3 221	1 168
Lön övriga	265 145	424 202
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	20 000
Sociala avgifter	186 284	196 766
Styrelsearvoden	560 000	467 500
Övr kostn.ers/förmåner	3 000	0
Övriga pensionskostnader	84 020	0
Övriga personalkostnader	3 681	8 197
<b>Summa</b>	<b>1 119 109</b>	<b>1 118 032</b>

<b>Not 7, Byggnad</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	242 336 511	238 084 919
Hiss renovering	0	4 251 592
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 415 275	33 415 275
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>275 751 786</u>	<u>275 751 786</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning byggnad</b>	-73 682 085	-69 408 128
<b>Ingående ackumulerad avskrivning markanläggning</b>	-11 123 363	-10 062 230
Årets avskrivning	-5 333 424	-5 335 090
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-90 138 872</u>	<u>-84 805 448</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>185 612 914</u></u>	<u><u>190 946 338</u></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	488 457 000	488 457 000
Taxeringsvärde mark	155 338 000	155 338 000
<b>Summa</b>	<b>643 795 000</b>	<b>643 795 000</b>
<b>Not 8, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	5 746 225	5 746 225
Inköp	<u>529 005</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>6 275 230</u>	<u>5 746 225</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 623 428	-5 582 496
Avskrivningar	-161 124	-40 932
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 784 552</u>	<u>-5 623 428</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>490 678</u></u>	<u><u>122 797</u></u>
	-	-

### Not 9, Pågående projekt

	2021-12-31	2020-12-31
Stamreovering	2 778 996	2 778 996
Styrssystem	4 996 925	0
<b>Summa</b>	<b>7 775 921</b>	<b>2 778 996</b>

### Not 10, Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
HSB andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11, Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	34 945
Skattekonto	116 859	52 760
<b>Summa</b>	<b>116 859</b>	<b>87 705</b>

### Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	92 486	0
Försäkringspremier	784 406	742 228
Förutbetalda sopsugsavgift	817 765	394 366
Förvaltning	128 125	0
Kabel-TV	38 482	37 412
Tomträtt	828 870	827 775
Övr förutb kostn uppl int	0	452 501
<b>Summa</b>	<b>2 690 134</b>	<b>2 454 282</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2022-05-28	0,70 %	30 420 000	31 500 000
SEB	2022-05-28	0,70 %	19 066 480	19 266 520
SEB	2022-05-28	0,70 %	19 283 174	19 483 214
SEB	2022-03-28	0,64 %	9 733 312	9 833 320
Swedbank	2023-03-28	0,74 %	11 245 679	11 383 959
Swedbank	2023-03-28	0,74 %	8 290 560	8 383 564
Swedbank	2023-03-28	0,74 %	7 084 860	7 164 464
Swedbank	2023-03-28	0,74 %	5 325 188	5 385 188
<b>Summa</b>			<b>110 449 253</b>	<b>112 400 229</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>-10 597 560</i>	<i>-1 950 976</i>
<b>Summa</b>			<b>99 851 693</b>	<b>110 449 253</b>

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.

Faktisk amortering 2021 uppgick till 1 950 976 kr. Amortering för 2022 kommer ske med 864 248 kronor. Lån med slutbetalningsdag 2022-05-28 omsätts vid förfall. Om 5 år beräknas skulden vara 105 627 973 kronor.

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	35 000	40 000
El	220 394	234 967
Förutbetalda avgifter/hyror	3 919 464	3 914 015
Uppl kostn rep och underhåll	0	315 044
Uppl kostn räntor	3 580	0
Uppl kostn semesterlöner	29 208	31 659
Uppl kostn soc avg semesterlöner	9 177	9 947
Uppvärmning	1 162 082	817 642
Utgiftsräntor	0	7 058
Vatten	166 577	306 973
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 922	165 630
<b>Summa</b>	<b>5 672 404</b>	<b>5 842 935</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	132 590 000	132 590 000
<b>Summa</b>	<b>132 590 000</b>	<b>132 590 000</b>

### **Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Under våren har styrelsen bevakat och sökt påskynda installationen av det nya styrsystemet, men projektet fortsätter och kommer avslutas först efter utbyte av de elskåp som innehåller teknik för automatisk tändning och släckning av utebelysningen.

I april återupptog styrelsen arbetet med att hitta lämplig projektledare för stambytet. Inga konkreta datum eller förfaranden är dock klara i skrivande stund. Möjlig projektstart skulle kunna bli andra kvartalet 2023, men hänsyn måste tas till eventuella nya pandemiutbrott samt tillgång till material hos leverantörer och arbetsresurser hos den tilltänkta entreprenören. Vi avser att ånyo uppmärksamma medlemmarna på att stambyte kommer att ske inom överskådlig tid och att var och en måste överväga om man vill riva och byta ut badrum och kök innan projektet inleds.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Göran Lindgren  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Arne Eriksson

\_\_\_\_\_  
Bela Johansson

\_\_\_\_\_  
Erik Hickman

\_\_\_\_\_  
Jari Juntunen

\_\_\_\_\_  
John Johansson

\_\_\_\_\_  
Fatemeh Järlström

\_\_\_\_\_  
Kazem Norouzian

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton AB  
Maria Johansson  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Martin Boström  
Internrevisor



Följande handlingar har undertecknats den 10 juni 2022



4830 ÅR 2021 - för signering.pdf

(10095951 byte)  
SHA-512: ab7f5d44b1634471327e55bcc65558d627796  
b2754819f0936df64f641adb39d948ca1598d3b0698b9d  
bae2afdf22211c978ed04c86e2945581e6f9598ff3495

## Underskrifter

2022-06-09 13:11:30 (CET)



**Göran Lindgren**

goran.lindgren@porkala.net  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 11:03:28 (CET)



**Bela Johansson**

bela.johansson@porkala.net  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 11:17:43 (CET)



**Kazem Norouzian**

kazem.norouzian@porkala.net  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 11:38:33 (CET)



**Arne Eriksson**

arne.eriksson@porkala.net  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 23:22:48 (CET)



**Jari Juntunen**

jari.juntunen@porkala.net  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 19:31:57 (CET)



**Fatemeh Järllström**

fatemeh.jarllstrom@porkala.net  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 10:57:20 (CET)



**John Johansson**

john.johansson@porkala.net  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 11:18:38 (CET)



**Erik Thomas Gustaf Hickman**

erik.hickman@hsb.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-10 09:57:58 (CET)

**Maria Eva-Lotta Johansson**maria.johanson@se.gt.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-09 11:04:59 (CET)

**Martin Karl Boström**martin.bostrom@live.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

**4830 ÅR 2021 för signering**Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4bf839d45eb799055881ba943028194b5644239bd41f4c31e31897620f4675d3ddae23117a7048f31bf282992aa82ebf19b40a997fa4ef71e71544318854f7c  
b**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.