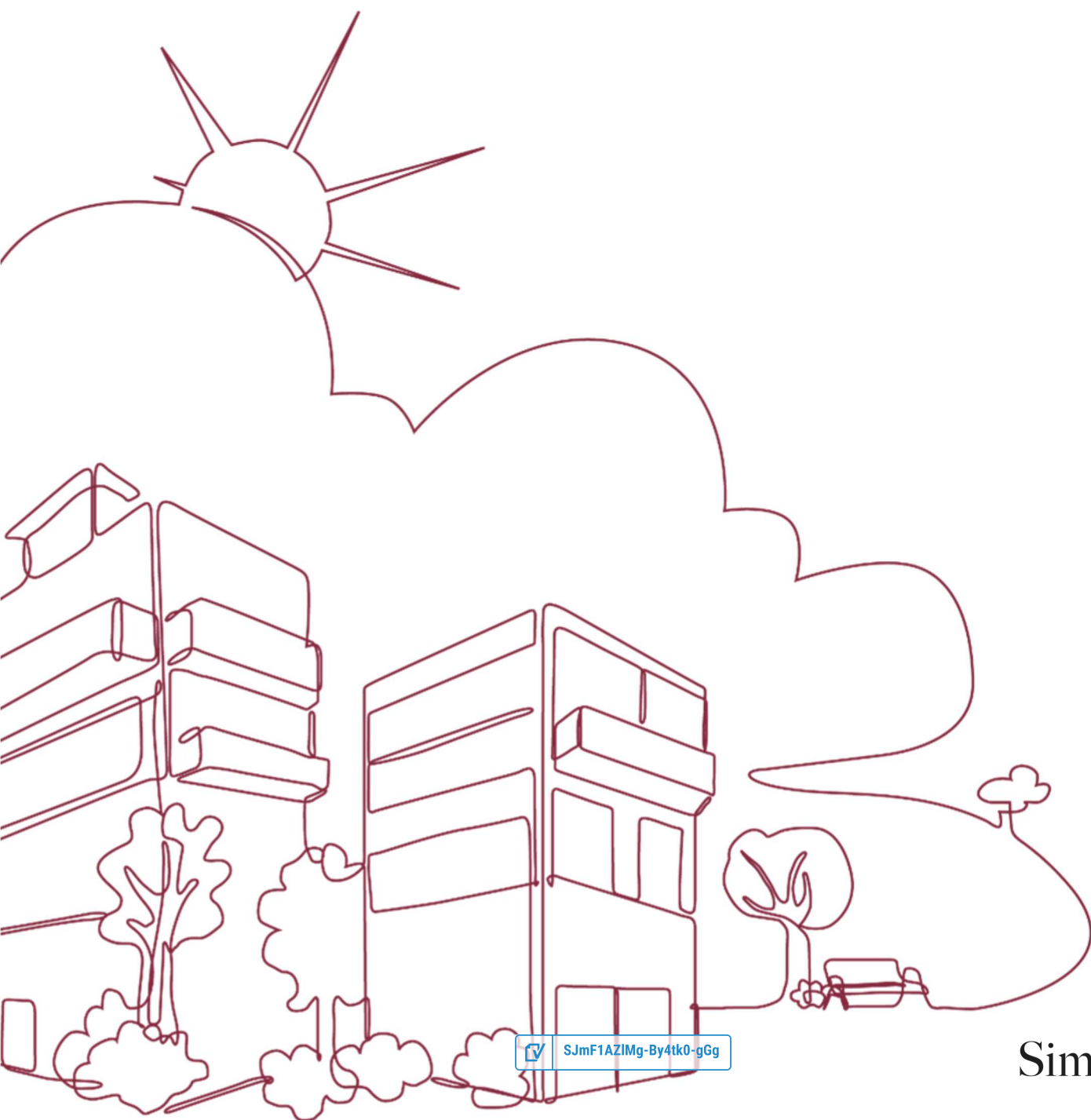


Årsredovisning 2025

Brf Porkala

716417-7987



 SJmF1AZIMg-By4tk0-gGg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Porkala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

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 10	1982	Stockholm
Porkala 11	1982	Stockholm
Porkala 12	1982	Stockholm
Porkala 13	1982	Stockholm
Porkala 14	1982	Stockholm
Porkala 3	1982	Stockholm
Porkala 4	1982	Stockholm
Porkala 7	1982	Stockholm
Porkala 8	1982	Stockholm
Porkala 9	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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 62 659 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Lindgren	Ordförande
Maria Del Carmen Estebanez	Vice ordförande
Bela Johansson	Ekonomiansvarig
Fatemeh Järlström	Styrelseledamot
Arne Eriksson	Styrelseledamot
Quazi Huda	Styrelseledamot
John Johansson	Suppleant
Mohammad Farhad Jafari	Suppleant
Linda Mari Sträng	Suppleant

Valberedning

Henrik Gustafsson Sadath
Mona-Lis Uppström
Kerstin Strömberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Reviser
Christer Huseryd Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

2009	●	Porttelefoner - 1 793 096kr Jalusier/portar lokaler - 1 161 438kr Renovering skollokal - 25 000kr
2009-2010	●	OVK - 3 073 135kr
2009-2011	●	Gårdsrenovering - 40 086 103kr
2009-2012	●	Ljusarmaturer trappor - 2 289 748kr Trapphusrenovering - 11 920 520kr Hissrenovering låghusen - 21 709 265kr
2011	●	Rensning av ventilation - 1 911 417kr Stampolning -583 326kr

- 2012-2013** ● Renovering skollokal - 479 406kr
K-plan höghus - 2 698 068kr
- 2012-2015** ● Ventilbyte - 1 615 636kr
- 2013** ● Renovering föreningslokalen - 3 090 059kr
- 2013-2015** ● Konsultutredningar - 1 981 150kr
- 2015** ● Tilläggsisolering av vind - 1 187 500kr
- 2016** ● Stambyte Sib. 40/42 - 671 238kr
Stambyte Sib. 48/50 - 3 275 205kr
- 2016-2017** ● Byte av belysning, Porkalafaret - 2 211 705kr
Stambyte Sib. 42 - 5 481 577kr
- 2016-2020** ● Konsultutredningar - 4 390 565kr
- 2017** ● Stambyte Kaskög. 18 - 174 392kr
Stambyte Sveaborgsg. 24 - 1 903 412kr
- 2017-2019** ● Fönsterbyte - 58 965 334kr
- 2018-2019** ● Hissrenovering i höghusen - 6 483 668kr
- 2019-2023** ● Styrsystembyte, UC - 10 448 025kr
- 2023** ● El-centralerna - 2 309 250kr
- 2023-2025** ● Byte av brandluckor - 283 825kr
- 2024** ● Renovering hissar 5-våningshusen - 637 500kr
Slamsugning av dagvattenbrunnar och tvättstugor - 54 610kr
Planerat underhåll tak - 540 000kr
Konsultutredningar Kasködaeket - 150 000kr
- 2025** ● Konsultutredningar stambyte - 1 631 948kr
El-centralerna, ute- & inbelysning - 119 585kr
Byte av tak, Sveaborgsskolan - 516 375kr
Renovering hiss, Sveaborgsgatan 10 - 637 500kr
Asfaltering Kaskögatan - 49 000kr
Slamsugning av dagvattenbrunnar - 304 288kr

Planerade underhåll

- 2026**
- Målning miljöstugor
 - Tvätt- och oljning av parkbänkar
 - Stamspolning av brunnar tvättstugor
 - Spolning av brunnar och rengöring av Porkalafaret
 - Rensning och spolning av hängrännor
 - Stambyte - 160 mkr
 - Slamsugning av dagvattenbrunnar
 - Byte av brandluckor - 210 050 kr
 - Uppdatering passersystem
 - Uppdatering utrustning UC-centraler
 - Kontroll av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Markskötsel	Beab AB
Städtjänst	Gavelin Allservice

Medlem i samfällighet

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En avgiftshöjning på 5 % genomfördes den 1 april 2025 för att stabilisera föreningens ekonomi och balansera det fortsatt negativa resultatet under 2024. Underhållsarbetena har genomförts enligt gällande plan. Vidare har de 3-åriga avtalen med lokalhyresgästerna omförhandlats i takt med att de löpt ut. Hyresavgifterna har därvid höjts med 15 % och avtalen villkorats med debitering av ingående moms.

Övriga uppgifter

Året inleddes med att föreningen övergick till en ny förvaltningsorganisation i egen regi. En nyrekryterad fastighetsskötare började hos oss den 1 januari, varefter vår nye förvaltare inledde sitt arbete i slutet av februari. Därmed hade föreningen helt gått över till egen förvaltning. Sedan tidigare har föreningen en fast anställd kontorsassistent, som efter långtidssjukskrivning nu återgått till heltidsarbete. Hon har hjälp av en timanställd administratör, och därutöver har vi två konsulter från Urban Utveckling.

Vår nyanställda förvaltare har dessvärre varit sjukskriven sedan mitten av oktober, vilket inneburit stora problem i den operativa förvaltningen. Dessutom fick fastighetsskötaren efter vår bedömning avsluta sin provanställning och ersattes av en som redan var förtrogen med föreningen. På grund av dessa omständigheter har personalen och medlemmarna drabbats av långa handläggningstider och förseningar. I slutet av året började styrelsen att söka efter den nye förvaltare som tillträdde i februari 2026.

Under hela året har styrelsen jobbat med planeringen av stambytet och i mitten av mars beslutades att anlita konsultföretaget Frakka som projektledare. Efter en omfattande inventering av samtliga lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen var Frakka i huvudsak klar med projekteringsarbetet. De kunde då slutföra förfrågningsunderlaget, och kort därefter anmälde ett antal byggentreprenörer intresse av att utföra Brf Porkalas stambyte. Projektet hade indelats i tre etapper, och vid slutet av året kunde styrelsen teckna avtal med tre entreprenörer som fick ansvar för respektive etapp. Detta skedde strax före jul, och klartecken gavs då för styrelsen att inleda diskussioner med ett antal banker i syfte att erhålla lånelöfte. Förhandlingar med dessa banker har pågått sedan början av januari.

I mitten av januari upphandlade vi och driftsätte förvaltningssystemet DeDU i syfte att underlätta felanmälningar, ronderingar, besiktningar och uppföljning av förvaltningsärenden. Vi har därefter anvisat DeDU som obligatorisk kanal för felanmälningar och andra förvaltningsärenden. Systemet skapar även värdefull statistik över antalet och typen av felanmälningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 1051 st. Tillkommande medlemmar under året var 52 och avgående medlemmar under året var 55. Vid räkenskapsårets slut fanns det 1048 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 46 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse högst 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	53 498 962	49 325 983	47 107 920	46 723 002
Resultat efter fin. poster	1 306 479	-1 555 292	-10 183 436	3 481 781
Soliditet (%)	45	45	44	47
Yttre fond	89 668 672	78 053 094	78 289 007	73 289 007
Taxeringsvärde	558 727 000	758 479 000	758 479 000	758 429 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	768	711	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	89,9	87,2	88,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 609	1 641	1 673	1 703
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 491	1 550	1 580	1 608
Sparande / kvm totalyta, kr	136	98	9	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	36	30	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	152	146	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	51	33	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	266	239	209	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	4,21	4,21	1,36
Räntekänslighet (%)	1,93	2,08	2,35	2,32

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 512 078	-	-	24 512 078
Upplåtelseavgifter	41 374 187	-	-	41 374 187
Fond, yttre underhåll	78 053 094	-	11 615 578	89 668 672
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-121 150	-	-	-121 150
Balanserat resultat	-57 272 256	-1 555 292	-11 615 578	-70 443 126
Årets resultat	-1 555 292	1 555 292	1 306 479	1 306 479
Eget kapital	84 990 661	0	1 306 479	86 297 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-70 443 126
Årets resultat	1 306 479
Totalt	-69 136 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	13 548 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 934 028
Balanseras i ny räkning	-79 750 619
	-69 136 647

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	53 498 963	49 325 983
Övriga rörelseintäkter	3	235 789	320 352
Summa rörelseintäkter		53 734 752	49 646 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-38 228 246	-37 547 675
Övriga externa kostnader	9	-3 478 847	-2 773 926
Personalkostnader	10	-2 497 178	-1 185 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 640 009	-5 625 649
Summa rörelsekostnader		-49 844 280	-47 133 034
RÖRELSERESULTAT		3 890 472	2 513 301
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 672	2 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 588 664	-4 071 439
Summa finansiella poster		-2 583 992	-4 068 593
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 306 479	-1 555 292
ÅRETS RESULTAT		1 306 479	-1 555 292

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	157 560 368	162 034 508
Markanläggningar	13	14 349 104	15 409 184
Maskiner och inventarier	14	0	105 789
Pågående projekt	15	4 410 944	2 778 996
Summa materiella anläggningstillgångar		176 320 416	180 328 477
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		176 320 416	180 328 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		372 706	710 719
Övriga fordringar	16	191 043	171 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 139 613	3 269 758
Summa kortfristiga fordringar		3 703 362	4 151 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 624 709	5 812 157
Summa kassa och bank		11 624 709	5 812 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 328 071	9 963 871
SUMMA TILLGÅNGAR		191 648 487	190 292 347

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 765 115	65 765 115
Fond för yttre underhåll		89 668 672	78 053 094
Summa bundet eget kapital		155 433 787	143 818 209
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-70 443 126	-57 272 256
Årets resultat		1 306 479	-1 555 292
Summa ansamlad förlust		-69 136 647	-58 827 548
SUMMA EGET KAPITAL		86 297 140	84 990 661
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	93 435 409	95 286 377
Leverantörsskulder		3 065 095	2 706 600
Skatteskulder		135 015	146 882
Övriga kortfristiga skulder		1 038 501	641 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 677 327	6 520 067
Summa kortfristiga skulder		105 351 347	105 301 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 648 487	190 292 347

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 890 472	2 513 301
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 640 009	5 625 649
	9 530 481	8 138 950
Erhållen ränta	4 672	2 846
Erlagd ränta	-2 645 694	-4 156 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 889 458	3 985 009
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	448 352	-114 246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 957 658	-1 013 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 295 469	2 857 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 631 948	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 631 948	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 850 968	-1 850 968
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 850 968	-1 850 968
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 812 553	1 006 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 812 157	4 805 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 624 709	5 812 157

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Porkala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,92 %
Byggnad	2,50 - 6,67 %
Fasader	3,85 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	3,05 %
Ventilation	2,33 %
Hissar	5,00 %
Markanläggningar	3,33 %
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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	47 724 426	43 905 613
Hysesintäkter, bostäder	356 729	336 282
Hysesintäkter, lokaler	2 400 665	2 341 660
Övriga intäkter	1 294 732	1 173 644
Hysesintäkter, p-platser	1 722 411	1 568 784
Summa	53 498 963	49 325 983

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	13 579	223 897
Bidrag	222 210	74 070
Försäkringsersättning	0	22 385
Summa	235 789	320 352

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	2 334	4 538
Mark och förvaltning	1 463 165	4 016 384
Städning	1 646 125	1 539 282
Besiktning och service	417 524	523 615
Summa	3 529 148	6 083 819

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	3 590 296	3 873 328
Försäkringsskador	1 933 552	1 294 287
Summa	5 523 847	5 167 614

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll övrigt	1 356 280	82 625
Planerat underhåll bostäder	304 288	54 610
Planerat underhåll invändigt, el-centralerna	119 585	183 438
Planerat underhåll hissar	637 500	637 500
Planerat underhåll tak	516 375	824 249
Konsultkostnader projekt	0	150 000
Summa	2 934 028	1 932 422

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	2 408 281	2 190 692
Uppvärmning	10 554 240	9 327 733
Vatten	3 714 797	3 147 343
Sophämtning	3 185 190	3 147 675
Summa	19 862 508	17 813 442

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	801 879	897 445
Tomträttsavgälder	3 197 656	3 314 944
Kabel-TV	129 738	182 388
Bredband	665 320	665 320
Fastighetsskatt	1 584 122	1 490 281
Summa	6 378 715	6 550 378

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	96 929	33 732
Programvaror	315 349	142 570
Övriga förvaltningskostnader	537 407	544 327
Juridiska kostnader	36 750	4 188
Revisionsarvoden	63 688	55 000
Ekonomisk förvaltning	505 340	497 737
Konsultkostnader	1 923 385	1 496 372
Summa	3 478 847	2 773 926

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	560 000	556 689
Revisionsarvoden internrevisor	25 000	25 000
Löner, övrigt	530 887	50 910
Löner, tjänstemän	759 696	313 008
Förändring av semesterlöneskuld	48 900	1 604
Övriga personalkostnader	38 583	15 112
Sociala avgifter	510 601	219 616
Sociala avgifter semesterlöneskuld	15 364	504
Löneskatt	8 147	3 341
Summa	2 497 178	1 185 784

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 569 917	4 049 782
Övriga räntekostnader	18 747	21 657
Summa	2 588 664	4 071 439

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 368 357	242 336 511
Årets inköp	0	8 031 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	250 368 357	250 368 357
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-88 333 849	-83 859 709
Årets avskrivning	-4 474 140	-4 474 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-92 807 989	-88 333 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 560 368	162 034 508
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	414 735 000	568 091 000
Taxeringsvärde mark	143 992 000	190 388 000
Summa	558 727 000	758 479 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 415 275	33 415 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 415 275	33 415 275
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 006 091	-16 946 011
Årets avskrivning	-1 060 080	-1 060 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 066 171	-18 006 091
Utgående restvärde enligt plan	14 349 104	15 409 184

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 127 229	6 127 229
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 127 229	6 127 229
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 021 440	-5 930 011
Årets avskrivning	-105 789	-91 429
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 127 229	-6 021 440
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	105 789
NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 778 996	10 810 842
Inköp	1 631 948	0
Omklassificering	0	-8 031 846
Utgående anskaffningsvärde	4 410 944	2 778 996
Utgående redovisat värde	4 410 944	2 778 996
Stamreovering	4 410 944	2 778 996
Summa	4 410 944	2 778 996

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	191 043	167 614
Övriga fordringar	0	3 623
Summa	191 043	171 237

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 340 152	1 240 383
Fastighetsskötsel	0	160 210
Försäkringspremier	839 725	801 879
Kabel-TV	28 761	44 826
Tomträtt	731 787	829 003
Bredband	66 894	66 894
Förvaltning	132 294	126 563
Summa	3 139 613	3 269 758

NOT 18, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,34 %	26 190 000	27 270 000
SEB	2026-05-28	2,34 %	18 282 990	18 483 030
SEB	2026-05-28	2,34 %	18 499 684	18 699 724
Swedbank	2026-03-28	2,56 %	10 692 559	10 830 839
Swedbank	2026-03-28	2,56 %	7 918 544	8 011 548
Swedbank	2026-03-28	2,56 %	6 766 444	6 846 048
Swedbank	2026-03-28	2,56 %	5 085 188	5 145 188
Summa			93 435 409	95 286 377
Varav kortfristig del			93 435 409	95 286 377

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 180 569 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606 778	10
El	229 386	233 344
Uppvärmning	1 455 603	1 332 155
Utgiftsräntor	150 392	207 422
Vatten	312 447	273 506
Renhållning	29 234	0
Uppl kostnad semesterlöner	128 932	80 032
Uppl kostnad soc avg semesterlöner	40 510	25 146
Löneskatt	8 148	3 341
Förutbetalda avgifter/hyror	4 655 897	4 310 111
Beräknat revisionsarvode	60 000	55 000
Summa	7 677 327	6 520 067

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	139 935 000	139 935 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fr.o.m. den 1 januari 2026 höjdes avgifterna med ytterligare 5 %. Det skedde mot bakgrund av kraftigt ökade driftkostnader under föregående år. Ambitionen har därefter varit att genomföra små, årliga avgiftshöjningar om maximalt 2–3 %. Med hjälp av rekryteringsföretaget Fasticon hittades en ny förvaltare, som började sin anställning hos föreningen den 1 februari 2026. Verksamheten har därefter snabbt återfått sin normala kapacitet, och arbetet har inledningsvis haft stort fokus på alla de komplicerade vattenskadorna som inte kunnat åtgärdas så länge vi saknat tillräcklig bemanning. I skrivande stund väntar styrelsen och projektledaren på besked från bankerna avseende det stora lånet som krävs för att kunna genomföra stambytet. Även om vi märker tendenser till minskat risktagande från bankerna mot bakgrund av det osäkra omvärldsläget, så ser vi med viss tillförsikt fram emot en lösning på våra finansieringsbehov.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Göran Lindgren
Ordförande

Maria Del Carmen Estebanez
Vice ordförande

Bela Johansson
Ekonomiansvarig

Arne Eriksson
Styrelseledamot

Fatemeh Järlström
Styrelseledamot

Quazi Huda
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Reviser
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Christer Huseryd
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 15:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 25.05.2026 15:32

DOCUMENT ID:

By4tk0-gGg

ENVELOPE ID:

SJmF1AZIMg-By4tk0-gGg

DOCUMENT NAME:

Brf Porkala, 716417-7987 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

d96f9e1144cfa029b231ee5464b4d25ed1a8d18ed88c0b8b2a4d8f8af35e6c9155076863958d964edb4f1e6c9ede0bf28e97a05548c4dea6dc5d547402289cf2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bela Johansson bela.johansson@porkala.net	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:01 25.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.150
2. FATEMEH JÄRLSTRÖM fateme.h.jarlstrom@porkala.net	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:26 25.05.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.206
3. ARNE ERIKSSON arne.eriksson@porkala.net	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:43 25.05.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.134.137
4. Maria Del Carmen Estebanez maria.estebanez@porkala.net	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:46 25.05.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.12
5. KARL GÖRAN LINDGREN goran.lindgren@porkala.net	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:22 26.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.200
6. Quazi Huda huda.quazi@porkala.net	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:40 26.05.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.240.81
7. CHRISTER HUSERYD christer.huseryd@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:30 26.05.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.240.242
8. Christian Robert Kromnér christian@revise.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:12 26.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed