

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

# Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Maximalt kan 4 st bostadsrätter upplåtas till juridisk person.

#### Föreningsfakta:

Bostadsrättsföreningen bildades den 8 januari 2016.

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

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

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

Marken innehas med äganderätt.

#### Lägenhetsförteckning 1:307:

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

#### Lägenhetsförteckning 1:469:

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

Totalarean är 1 085 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Några ekonomiska nyckeltal (Nya lagregler f o m 2023)

1.	Årsavgift per kvadratmeter	711 kr per kvadratmeter
2.	Skuldsättning per kvadratmeter	12 014 kr per kvadratmeter
3.	Sparade per kvadratmeter	2 235 kr per kvadratmeter
4.	Räntekänslighet: Avgiftshöjning vid 1% räntehöjning	120,15 kr per kvadratmeter
5.	Energikostnad per kvadratmeter	46,48 kr per kvadratmeter

#### Styrelse:

Styrelsen har under året har följande sammansättning:

Christer Svensson  
Jonas Lybell

# Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

Josef Macias  
Ulrika Andersson  
Mathilda Lönngren

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.  
Inget styrelsearvode har utbetalats. Föreningen har inte heller haft någon anställd under året.

## Stämman:

Ordinarie föreningsstämma hålls 13 maj 2023.

## Firmateckning:

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

## Medlemsinformation:

Föreningen hade 13 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. Under året har två överlåtelse skett.

## Fastighetsavgift:

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

## Ekonomisk förvaltning:

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

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

Föreningens bank är: Handelsbanken i Gustavsberg.

## Revision:

Ansvarig för revision av verksamheten har varit Cecilia Lind.

Föreningens säte är Gustavsberg

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Verksamhetsplan:

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

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

Under året har en garantibesiktning av lägenheternas fem-årsbesiktning skett enligt entreprenadkontrakt. Åtgärder enligt besiktningsprotokollet är ännu inte åtgärdade. Styrelsen följer upp detta och att resterande (kvarstående) garantiarbeten slutförs. En energideklaration har tagits fram och lämnat intill kommunen.

Våra parkeringsplatser har försetts med Laddstolpar för El-bilar.

Tre stycken lägenheter drabbades av inkommande vatten från gången utanför deras entrédörrar i samband med att skyfall den 16 juni med översvämning som följd.

### Viktiga händelser:

December/Januari 2018 /-20 öppnade garaget i grannbyggnaden (G.96), Stig Lindbergsgata 23. Med plats för c:a 500 bilar.

Föreningen äger 0,4% av garagesamfälligheten vilket ger rätt till del av överskott av uthyrningen av garageplatserna samt har rätt hyra tre garageplatser.

Slutord

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

# Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	838 299	843 964	827 269	807 014
Resultat efter finansiella poster	-454 783	-243 597	-437 843	-351 484
Soliditet (%)	76,67	76,97	77,10	77,24
Balansomslutning	57 042 082	57 410 806	57 623 526	58 088 641

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 937 142
Årets resultat	-454 783
	<hr/>
	-2 391 925

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 391 925
	<hr/>
	-2 391 925

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

# Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	838 299	843 964
Övriga rörelseintäkter		<u>40 677</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		878 976	843 964
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-542 623	-443 799
Övriga externa kostnader	4	-49 575	-53 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-436 152</u>	<u>-436 152</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 028 350	-933 611
<b>Rörelseresultat</b>		-149 374	-89 647
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-29 180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-276 229</u>	<u>-153 950</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-305 409	-153 950
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-454 783	-243 597
<b>Resultat före skatt</b>		-454 783	-243 597
<b>Årets resultat</b>		<u>-454 783</u>	<u>-243 597</u>

**Brf. Västra Portvaksstugan**

Org.nr. 769631-4629

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	56 221 164	56 657 316
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>56 221 164</u>	<u>56 657 316</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos garagesamfällighet	7	250 384	250 384
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>250 384</u>	<u>250 384</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 471 548	56 907 700
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		75 250	41 039
Övriga fordringar		0	6 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 114	15 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>91 364</u>	<u>62 999</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		170 820	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>170 820</u>	<u>200 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		308 350	240 107
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>308 350</u>	<u>240 107</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		570 534	503 106
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 042 082</b>	<b>57 410 806</b>

**Brf. Västra Portvaksstugan**

Org.nr. 769631-4629

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 670 000	45 670 000
Fond för yttre underhåll		456 830	373 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 126 830</b>	<b>46 043 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 937 142	-1 610 485
Årets resultat		-454 783	-243 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 391 925</b>	<b>-1 854 082</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 734 905</b>	<b>44 189 688</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 000 000	13 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	9	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 423	42 584
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		50 384	50 384
Skatteskulder		808	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	216 562	128 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>307 177</b>	<b>221 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 042 082</b>	<b>57 410 806</b>

# Brf. Västra Portvaktstugan

Org.nr. 769631-4629

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Medlemsavgifter	706 914	718 536
Hyra p-platser	53 000	53 500
Fiber	46 046	46 644
El	32 338	16 784
Övrigt	40 677	8 500
	<hr/> 878 975	<hr/> 843 964

Not 3 Driftkostnader	2022	2021
El för belysning	164 803	114 470
Vatten och avlopp samt renhållning	96 221	95 779
Fiberanslutning	46 802	42 685
Fastighetsförsäkring	31 439	30 236
Sommarunderhåll	12 811	40 531
Vinterunderhåll	5 478	25 915
Div.rep och underhåll	184 412	94 183
Fastighetsskatt	657	0
	<hr/> 542 623	<hr/> 443 799

Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Redovisningstjänster	41 076	44 611
Bankkostnader	3 953	3 244
Förbrukningsmaterial	1 709	1 405
Mötastkostnader styrelse	2 837	4 400
	<hr/> 49 575	<hr/> 53 660

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	191 950	153 950

## Noter till balansräkningen



# Brf. Västra Portvaktstugan

Org.nr. 769631-4629

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärden	58 620 000	58 620 000	
	Utgående anskaffningsvärden	58 620 000	58 620 000	
	Ingående avskrivningar	-1 962 684	-1 526 532	
	Årets avskrivningar	-436 152	-436 152	
	Utgående avskrivningar	-2 398 836	-1 962 684	
	Redovisat värde	56 221 164	56 657 316	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	3 293 000	3 293 000	
	Byggnader	11 883 000	11 883 000	
<b>Not 7</b>	<b>Fordringar hos garagesamfällighet</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärden	250 384	250 384	
	Utgående anskaffningsvärden	250 384	250 384	
	Redovisat värde	250 384	250 384	
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Fastighetsförsäkring	16 114	15 325	
		16 114	15 325	
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Långgivare	Ränteändr. dag		
	Stadshypotek, ränta 4,45%	2022-12-31	2 100 000	2 100 000
	Stadshypotek, ränta 4,25%	2022-12-31	10 900 000	10 900 000
			13 000 000	13 000 000
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	El december	33 790	25 774	
	Rep. och underhåll	0	5 580	
	Redovisning	10 000	10 000	
	Låneränta	0	18 428	
	Medlemsavgifter	59 878	59 878	
	Fiber	3 887	3 887	
	Hyra p-platser	6 300	4 500	
		113 855	128 047	
<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000	
<b>Not 12</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>			
	Soliditet			
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

## **Brf. Västra Portvaktstugan**

Org.nr. 769631-4629

### **NOTER**

#### **Not 13 Rapport om årsredovisningen**

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Eva Karlsson, AB Södermalms Redovisningsbyrå, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i SRF.

# Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

Gustavsberg

Christer Svensson  
Ordförande

Jonas Lybell

Josef Macias

Ulrika Andersson

Matilda Lönngrén

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Cecilia Lind  
Lekmannarevisor