

Årsredovisning

HSB Brf Porfyren
i Kiruna
Org nr: 797300-0198

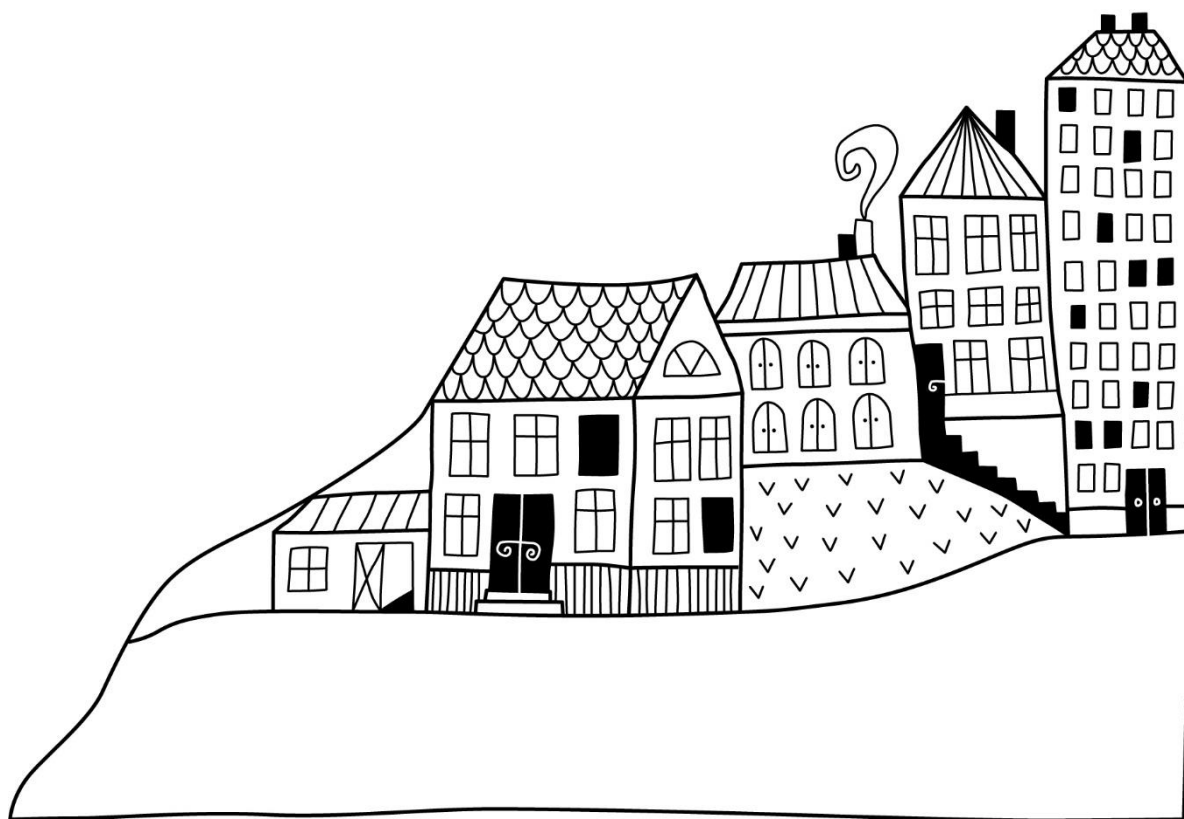
2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Porfyren i
Kiruna får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Kiruna Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-07. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1964-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 889 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 546 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Porfyren 2 och Porfyren 4-7 i Kiruna Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 207 lägenheter samt 8 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Porfyrvägen 4-20 i Kiruna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Styrelseförsäkring och ansvarsförsäkring ingår i försäkringen

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	42	
3 rum och kök	121	
4 rum och kök	27	
5 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	48	
Antal p-platser	42	Med motorvärmare
Antal p-platser	61	Utan motorvärmare

Total tomtarea	17 284 m ²
Total bostadsarea	12 954 m ²
Total lokalarea	1 253 m ²

Årets taxeringsvärde	122 087 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	122 087 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Luossavaara G:1 tillsammans med BRF Graniten, BRF Luossavaara. Föreningens andel är 52,3 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, garage samt P-platser inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 498 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast januari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 226,5 tkr per år för de närmaste 30 åren och 1 343,5 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1074 tkr.



Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Garagebyggnad	1971	
Energibesparande åtgärder	1982	
Ombyggnad	1992-1994	Fasad, fönster, balkonger, kök och bad
Soprum	1995	
Ombyggnad lokal till lägenhet	2005	
Ombyggnad lokal till lägenhet	2006	
Motorvärmastyrning	2006	
Byte entrédörrar	2010	
Bokningssystem tvättstugor	2010	
Relining källaravlopp	2012	
Branddörrar	2015	
Nya motorvärmare	2015	
Sophus	2018	
Ventil och termostatbyten	2018	
Värmesystem	2018	
Nyckelsystem	2018	
Garageportar	2018	
Ventilationssystem	2021	
Bastu	2021	
Lokal	2021	
Takrenovering	2022	
Undercentral	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	15 246

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader, balkonger, loftgångar m m	2023-2027	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Nildén Araya	Ordförande	2025
Sofia Sunna Degerbjörk	Sekreterare	2025
Emil Sandberg	Vice ordförande	2025
Aléx Nildén Araya	Ledamot	2025
Lars-Henrik Snow	Ledamot	2025
Bo Jönsson	Ledamot	2025
Sanna Larsson	Ledamot	HSB
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Mari Kalla	Suppleant	2025
Marie Orrmalm	Suppleant	2025
Stig Woxberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Niklas Landström	Förtr.vald revisor	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Stockhaus	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Robin Nildén Araya och Emil Sandberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 246 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 247 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Höjning sker efter beslut om fasad- och balkongprojekt.

Årsavgifterna fr o m 2024-04-01 uppgår i genomsnitt till 1 008 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal, 12954 kvm lgh	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*, tkr	13 706	13 186	12 942	12 293	12 043
Resultat efter finansiella poster*, tkr	1 657	475	-1 455	-1 110	1 405
Soliditet %*	28	26	24	32	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	996	962	943	907	888
Energikostnad kr/kvm*	311	313	314	329	298
Sparande kr/kvm*	262	212	165	198	224
Skuldsättning kr/kvm*	2 942	3 268	3 402	2 483	2 609
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 227	3 365	3 503	2 556	2 686
Räntekänslighet %*	3,2	3,5	3,7	2,8	3,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.



Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	578 163	960 948	0	1 967 465	12 102 078	474 952
Disposition enl. årsstämmobeslut					474 952	-474 952
Reservering underhållsfond				1 074 300	-1 074 300	
Ianspråktagande av underhållsfond				-15 246	15 246	
Årets resultat						1 656 647
Vid årets slut	578 163	960 948	0	3 026 519	11 517 976	1 656 647

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 577 030
Årets resultat	1 656 647
Årets fondreservering enligt budget	-1 074 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 246
Summa	13 174 623
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr

13 174 623

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 706 359	13 185 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 856	119 196
Summa		13 740 215	13 304 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 148 992	-7 559 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 170 744	-1 522 258
Personalkostnader	Not 6	-117 234	-116 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 889 493	-1 870 551
Summa rörelsekostnader		-10 326 463	-11 068 677
Rörelseresultat		3 413 751	2 236 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	204 297	167 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 961 401	-1 928 205
Summa finansiella poster		-1 757 104	-1 761 104
Resultat efter finansiella poster		1 656 647	474 952
Årets resultat		1 656 647	474 952



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 247 897	55 685 521
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	73 660	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 321 557	55 685 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 322 057	55 686 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 751	5 279
Övriga fordringar	Not 14	330	4 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	410 588	101 743
Summa kortfristiga fordringar		416 669	111 978
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 737 910	6 649 851
Summa kassa och bank		7 737 910	6 649 851
Summa omsättningstillgångar		8 154 579	6 761 829
Summa tillgångar		62 476 637	62 447 850



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	578 163	578 163
Upplåtelseavgifter	960 948	960 948
Fond för yttre underhåll	3 026 519	1 967 465
Summa bundet eget kapital	4 565 630	3 506 576
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 517 976	12 102 078
Årets resultat	1 656 647	474 952
Summa fritt eget kapital	13 174 623	12 577 030
Summa eget kapital	17 740 253	16 083 606
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 795 447
Summa långfristiga skulder	20 795 447	25 065 871
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 004 124
Leverantörsskulder	Not 18	806 487
Skatteskulder	Not 19	38 451
Övriga skulder	Not 20	264 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 827 715
Summa kortfristiga skulder	23 940 937	21 298 373
Summa eget kapital och skulder	62 476 637	62 447 850



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 413 751	2 236 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 889 493	1 870 551
	5 303 244	4 106 607
Erhållen ränta	204 297	167 102
Erlagd ränta	-1 964 795	-1 919 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 542 746	2 354 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-304 692	552 830
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	162 982	-263 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 401 036	2 643 514
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	113 007
Investeringar i byggnader och mark	-451 869	0
Investeringar i pågående byggnation	-73 660	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-525 529	113 007
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 787 448	-1 787 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 787 448	-1 787 448
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 088 059	969 073
Likvida medel vid årets början	6 649 851	5 680 778
Likvida medel vid årets slut	7 737 910	6 649 851
Kassa och Bank BR	7 737 910	6 649 851



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förändring i årsredovisningen BRF - uppdelning av intäkter

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 907 776	12 441 324
Hyrer, lokaler	132 931	132 304
Hyrer, garage	268 270	239 603
Hyrer, p-platser	237 919	194 079
Hyrer, övriga	73 518	69 020
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 628	-5 510
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-913
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 648	-2 305
Rabatter	-1 656	-276
Elavgifter	22 795	19 848
Övriga lokalintäkter	0	51 751
Övriga ersättningar	91 112	46 650
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-31	-38
Summa nettoomsättning	13 706 359	13 185 537

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	136
Övriga rörelseintäkter	8 556	53 815
Försäkringsersättningar	25 300	65 245
Summa övriga rörelseintäkter	33 856	119 196



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-15 246	-482 671
Reparationer	-498 065	-522 772
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-361 530	-353 043
Försäkringspremier	-290 343	-301 447
Kabel- och digital-TV	-461 396	-460 137
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 927	-342
Serviceavtal	-17 078	-17 078
Obligatoriska besiktningar	-106 114	-93 585
Bevakningskostnader	-129 497	-134 316
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-94 579
Snö- och halkbekämpning	-188 341	-235 489
Förbrukningsinventarier	-31 845	-17 786
Vatten	-1 373 246	-1 275 623
Fastighetsel	-889 786	-740 289
Uppvärmning	-2 151 389	-2 156 633
Sophantering och återvinning	-411 083	-437 732
Förvaltningsarvode drift	-218 104	-236 250
Summa driftskostnader	-7 148 992	-7 559 772

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-995 250	-1 309 961
IT-kostnader	-4 649	0
Arvode, yrkesrevisor	-23 700	-44 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 103	-56 849
Kreditupplysningar	-6 918	-1 653
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 561	-33 863
Representation	0	-2 176
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 066
Medlems- och föreningsavgifter	-66 100	-66 100
Bankkostnader	-5 463	-4 840
Summa övriga externa kostnader	-1 170 744	-1 522 258

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-37 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-75 600	-36 400
Övriga ersättningar	19 600	-19 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 820	-11 060
Sociala kostnader	-15 414	-7 037
Summa personalkostnader	-117 234	-116 097



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 846 447	-1 831 847
Avskrivning Markanläggningar	-43 046	-38 704
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 889 493	-1 870 551

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	203 441	166 270
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	864	701
Övriga ränteintäkter	-8	131
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	204 297	167 102

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 960 387	-1 928 205
Övriga räntekostnader	-1 014	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 961 401	-1 928 205



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 474 929	112 474 929
Mark	195 200	195 200
Markanläggning	578 388	578 388
Årets anskaffningar		
Byggnader	365 000	0
Markanläggning	86 869	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 700 386	113 248 517
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-57 042 445	-55 210 598
Markanläggningar	-520 551	-481 847
	-57 562 996	-55 692 445
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 846 447	-1 831 847
Årets avskrivning markanläggningar	-43 046	-38 704
	-1 889 493	-1 870 551
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 452 489	-57 562 996
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 247 897	55 685 522
Varav		
Byggnader	53 951 037	55 432 484
Mark	195 200	195 200
Markanläggningar	101 660	57 838
Taxeringsvärden		
Bostäder	119 675 000	119 675 000
Lokaler	2 412 000	2 412 000
Totalt taxeringsvärde	122 087 000	122 087 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 335 000</i>	<i>94 335 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 752 000</i>	<i>27 752 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Dörrar	73 660	0
Vid årets slut	73 660	0



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 751	5 279
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 751	5 279

Not 14 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	330	4 949
Momsfordringar	0	7
Summa övriga fordringar	330	4 956

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	306 306	0
Förutbetalda driftkostnader	13 261	10 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 665	38 474
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	52 356	52 356
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	410 588	101 743

Not 16 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 222	2 428
Bankmedel	4 803 915	4 657 190
Transaktionskonto	2 931 773	1 990 233
Summa kassa och bank	7 737 910	6 649 851



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	41 799 571	43 587 019
Nästa års amortering	-1 787 448	-1 787 448
Nästa års omförhandling av lån	-19 007 999	-16 733 700
Långfristig skuld vid årets slut	21 004 124	25 065 871

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	5,26%	2025-05-19	4 938 000,00	0,00	248 980,00	4 689 020,00
SBAB	5,26%	2025-05-19	4 938 000,00	0,00	248 980,00	4 689 020,00
SBAB	5,26%	2025-05-19	5 600 142,00	0,00	285 964,00	5 314 178,00
SBAB	5,26%	2025-05-19	5 671 633,00	0,00	285 964,00	5 385 669,00
SBAB	4,68%	2026-09-15	5 194 164,00	0,00	206 180,00	4 987 984,00
SBAB	4,79%	2027-05-11	1 569 340,00	0,00	200 000,00	1 369 340,00
SBAB	4,79%	2027-05-11	1 825 740,00	0,00	211 380,00	1 614 360,00
SBAB	3,68%	2027-07-14	13 850 000,00	0,00	100 000,00	13 750 000,00
Summa			43 587 019,00	0,00	1 787 448,00	41 799 571,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi amorteringar 1 787 448 kr samt omsättningar 19 007 999 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	806 487	56 457
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	73 623
Summa leverantörsskulder	806 487	130 080

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	38 451	55 091
Summa skatteskulder	38 451	55 091

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	264 117	281 383
Skuld för moms	72	-526
Clearing	-30	0
Summa övriga skulder	264 160	280 857



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 061	18 708
Upplupna räntekostnader	54 380	57 774
Upplupna driftskostnader	31 850	82 917
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	120 527	9 646
Upplupna elkostnader	132 761	142 129
Upplupna vattenavgifter	116 163	214 080
Upplupna värmekostnader	305 742	612 329
Upplupna kostnader för renhållning	2 265	35 416
Upplupna revisionsarvoden	32 200	27 000
Upplupna styrelsearvoden	80 680	59 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 500	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 466	20 991
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	849 121	1 008 168
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 827 715	2 311 198

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Porfyren 7	3 664 600	3 664 600
Porfyren 6	6 776 500	6 776 500
Porfyren 4	5 219 650	5 219 650
Porfyren 5	15 406 900	15 406 900
Porfyren 2	15 406 000	15 406 900
Summa ställda säkerheter	46 473 650	46 473 650

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robin Nildén Araya

Sofia Sunna Degerbjörk

Emil Sandberg

Lars-Henrik Snow

Aléx Nildén Araya

Bo Jönsson

Sanna Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren KPMG AB
Auktoriserad revisor

Niklas Landström
Förtroendevald revisor



HSB Brf Porfyren

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB Brf Porfyren
i Kiruna i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Porfyren i Kiruna, org. nr 797300-0198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Porfyren i Kiruna för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Porfyren i Kiruna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Niklas Landström
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545296080

Document

Senaste rev Årsredovisning (28)
Main document
25 pages
Initiated on 2025-04-28 08:54:18 CEST (+0200) by
Christina Lundmark (CL)
Finalised on 2025-05-07 13:10:54 CEST (+0200)

Initiator

Christina Lundmark (CL)
Riksbyggen
christina.lundmark@riksbyggen.se

Signatories

Robin Nildén Araya (RNA)
Porfyren
ID number 9204215256
robinnildenaraya@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROBIN
NILDÉN ARAYA"
Signed 2025-04-28 12:11:08 CEST (+0200)

Sofia Degerbjörk (SD)
Porfyren
ID number 198801258925
sofia.degerbjork@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Sofia Maria
Degerbjörk"
Signed 2025-04-28 09:40:06 CEST (+0200)

Emil Sandberg (ES)
Porfyren
ID number 8407248916
emisan333@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMIL
SANDBERG"
Signed 2025-04-28 15:28:52 CEST (+0200)

Lars-Henrik Snow (LS)
Porfyren
ID number 198312028916
lars@snows.se



The name returned by Swedish BankID was "LARS-
HENRIK SNOW"
Signed 2025-04-30 15:20:17 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545296080

Alex Nildén Araya (ANA)
Porfyren
ID number 8711242019
alexnaraya@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALÉX
NILDÉN ARAYA"
Signed 2025-04-28 13:06:25 CEST (+0200)

Bo Jönsson (BJ)
Porfyren
ID number 195111193974
bojonssontrbg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BO
JÖNSSON"
Signed 2025-05-05 08:44:58 CEST (+0200)

Sanna Larsson (SL)
HSB
ID number 891107-8940
sanna.larsson@hsb.se



The name returned by Swedish BankID was "SANNA
LARSSON"
Signed 2025-04-28 09:51:31 CEST (+0200)

Niklas Landström (NL)
Porfyren
ID number 197403128932
nickeqno@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS
LANDSTRÖM"
Signed 2025-05-05 15:23:03 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML)
KPMG AB
ID number 6206038561
monika.lindgren@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "MONIKA
LINDGREN"
Signed 2025-05-07 13:10:54 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545296080

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

