



Välkommen till årsredovisningen för Brf Portikhuset

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:93	2011	Österåker

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 532 kvm och 5 lokaler om 1 224 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 746 kvm.

Styrelsens sammansättning

Benny Hansen	Ordförande
Anders Spångberg	Styrelseledamot
Per Wallroth	Styrelseledamot
Roger Oscarsson	Styrelseledamot
Marie Weyko	Suppleant
Inga-Lill Oscarsson	Suppleant

Valberedning

Bertil Backlund
Andreas Östlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Emilie Båvner Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig till 2045.

Utförda historiska underhåll

● Se tidigare årsredovisningar

Planerade underhåll

2501-2512 ● Normalt underhåll

Avtal med leverantörer

Sophämtning Pro Zero

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 10% från 2025-01-01.

Omsättning av lån.

En av de två lägenheterna är såld.

Byggherren MBA har stämts vid Tingsrätten angående kostnader för arbete med läckage i garaget, förhandling kommer att ske i april 2026.

Stora ökningar av externa kostnader har medfört höjning av utdebiterade kostnader, efter analys har beslut tagits om höjning av avgiften även kommande år.

För att stärka säkerheten inom föreningens fastighet så har möjligheten till att öppna portarna med kod tagits bort.

Den nyöppnade föreningslokalen har tagits emot mycket positivt av medlemmarna och blivit mycket uppskattad med frekvent användning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 185 661	3 702 482	4 168 775	3 210 934
Resultat efter fin. poster	-1 866 389	-2 346 025	-1 950 315	-1 137 975
Soliditet (%)	64	63	65	69
Yttre fond	1 455 193	1 201 201	965 380	906 455
Taxeringsvärde	84 664 000	78 607 000	78 607 000	78 607 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	933	828	887	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	76,5	70,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 859	16 430	15 331	13 735
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 778	11 800	11 010	9 864
Sparande / kvm totalyta, kr	-47	-182	-86	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	93	118	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	58	84	50	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	74	42	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	251	210	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	3,24	1,69	0,51
Räntekänslighet (%)	17,58	19,84	17,73	-

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 el och vatten (totalt 272 294 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -226 325 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	115 404 000	-	1 699 500	117 103 500
Upplåtelseavgifter	0	-	95 500	95 500
Fond, yttre underhåll	1 201 201	-	253 992	1 455 193
Balanserat resultat	-12 922 275	-2 346 025	-253 992	-15 522 292
Årets resultat	-2 346 025	2 346 025	-1 866 389	-1 866 389
Eget kapital	101 336 901	0	-71 389	101 265 512

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 268 300
Årets resultat	-1 866 389
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 992
Totalt	-17 388 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-17 388 681

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	4 185 661	3 702 482
Övriga rörelseintäkter	3	410	2 718
Summa rörelseintäkter		4 186 071	3 705 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 112 886	-2 299 621
Övriga externa kostnader	8	-266 674	-337 702
Personalkostnader	9	-169 557	-171 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 640 064	-1 615 392
Summa rörelsekostnader		-4 189 182	-4 423 969
RÖRELSERESULTAT		-3 111	-718 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 984	138 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 871 262	-1 766 138
Summa finansiella poster		-1 863 278	-1 627 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 866 389	-2 346 025
ÅRETS RESULTAT		-1 866 389	-2 346 025

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	154 958 128	156 598 192
Summa materiella anläggningstillgångar		154 958 128	156 598 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 958 128	156 648 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 395	53 195
Övriga fordringar	14	3 029 733	3 774 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 986	45 199
Summa kortfristiga fordringar		3 186 114	3 872 401
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 442	25 552
Summa kassa och bank		25 442	25 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 211 556	3 897 953
SUMMA TILLGÅNGAR		158 169 684	160 546 145

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 199 000	115 404 000
Fond för yttre underhåll		1 455 193	1 201 201
Summa bundet eget kapital		118 654 193	116 605 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 522 292	-12 922 275
Årets resultat		-1 866 389	-2 346 025
Summa fritt eget kapital		-17 388 681	-15 268 300
SUMMA EGET KAPITAL		101 265 512	101 336 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	15 419 913
Summa långfristiga skulder		0	15 419 913
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	56 014 952	40 805 236
Leverantörsskulder		207 178	2 046 419
Skatteskulder		92 710	80 140
Övriga kortfristiga skulder		-15 802	-8 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	605 134	866 265
Summa kortfristiga skulder		56 904 172	43 789 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 169 684	160 546 145

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 111	-718 768
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 640 064	1 615 392
	1 636 953	896 624
Erhållen ränta	7 984	138 882
Erlagd ränta	-1 833 513	-1 680 057
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-188 576	-644 552
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 904	-27 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 132 624	697 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 511 104	25 594
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-6 092 894
Avyttring av finansiella tillgångar	50 000	1 505 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 000	-4 587 690
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 795 000	0
Upptagna lån	15 474 748	4 042 394
Amortering av lån	-15 684 945	-280 202
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 584 803	3 762 192
ÅRETS KASSAFLÖDE	-876 301	-799 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 980 639	3 780 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 104 337	2 980 639

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Portikhuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
---------	----------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 953 578	2 608 412
Hysesintäkter lokaler, moms	564 255	559 008
Hysesintäkter garage	329 600	104 000
Hysesintäkter garage, moms	4 800	123 000
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt	3 828	4 764
Deb. fastighetsskatt, moms	7 579	3 972
Hyses- och avgiftsrabatt	-44 895	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-9 000	0
Varmvatten, moms	60 493	45 354
El, moms	282 641	224 860
Avfallshantering, moms	3 600	3 600
Serviceavgifter, moms	10 800	10 800
Sophämtning	1 800	1 800
Pantsättningsavgift	1 764	1 050
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Administrativ avgift, moms	833	49
Administrativ avgift	3 577	1 421
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	91
Öres- och kronutjämning	-2	2
Summa	4 185 661	3 702 482

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	410	2 718
Summa	410	2 718

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	85 424	116 360
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 744	249 341
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 541	59 985
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 900	0
Städning enligt avtal	93 498	82 069
Städning utöver avtal	8 268	0
Hissbesiktning	5 245	5 350
Brandskydd	5 357	0
Gårdkostnader	5 205	4 926
Gemensamma utrymmen	558	0
Garage/parkering	2 756	0
Serviceavtal	54 439	21 942
Mattvätt/Hyrmattor	5 754	2 466
Fordon	823	209
Förbrukningsmaterial	19 036	1 882
Summa	339 549	544 530

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	27 233
Trapphus/port/entr	19 194	0
Sophantering/återvinning	1 884	0
Dörrar och lås/porttele	9 416	64 802
VVS	71 276	0
Värmeanläggning/undercentral	18 316	0
Ventilation	83 621	36 529
Elinstallationer	50 177	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 738	0
Hissar	158 777	38 806
Mark/gård/utemiljö	5 753	0
Garage/parkering	6 205	3 823
Vattenskada	0	40 311
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 349
Summa	439 357	212 853

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	369 240	444 277
Uppvärmning	275 757	398 357
Vatten	256 730	354 245
Sophämtning/renhållning	106 082	57 430
Grovsopor	0	9 877
Summa	1 007 809	1 264 186

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 740	63 562
Kabel-TV	127 656	93 723
Bredband	79 136	80 697
Fastighetsskatt	52 640	40 070
Summa	326 172	278 051

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 046	1 107
Tele- och datakommunikation	9 526	6 809
Inkassokostnader	3 415	3 556
Revisionsarvoden extern revisor	29 528	29 528
Styrelseomkostnader	560	1 400
Fritids och trivselkostnader	962	3 949
Föreningskostnader	17 848	26 916
Förvaltningsarvode enl avtal	70 300	68 070
Överlåtelsekostnad	5 834	6 018
Pantsättningskostnad	2 500	0
Administration	39 333	114 385
Konsultkostnader	80 162	70 303
Bostadsrätterna Sverige	5 660	5 660
Summa	266 674	337 702

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Arbetsgivaravgifter	19 557	21 254
Summa	169 557	171 254

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 868 522	1 760 370
Dröjsmålsränta	377	87
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 363	5 682
Summa	1 871 262	1 766 138

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 103 883	163 234 727
Årets inköp	0	9 869 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 103 883	173 103 883
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 505 691	-14 890 299
Årets avskrivning	-1 640 064	-1 615 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 145 755	-16 505 691
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 958 128	156 598 192
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 600 000</i>	<i>15 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 745 000	64 238 000
Taxeringsvärde mark	11 919 000	14 369 000
Summa	84 664 000	78 607 000

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	3 776 262
Årets investeringar	0	6 092 894
Omfört till Byggnad	0	-9 869 156
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	0	50 000
Summa	0	50 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 541	4 628
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	422	0
Övriga kortfristiga fordringar	907 874	814 292
Transaktionskonto	1 021 195	1 892 640
Borgo räntekonto	1 057 701	1 062 447
Summa	3 029 733	3 774 007

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 952	13 285
Förutbet el	5 698	0
Förutbet kabel-TV	32 202	31 914
Upplupna intäkter	35 134	0
Summa	86 986	45 199

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-15	4,43 %	15 419 913	15 529 581
SBAB	Löst		0	15 556 999
SBAB	Löst		0	18 278
Nordea	2026-11-12	2,47 %	1 492 125	1 492 125
Nordea	2026-10-21	2,41 %	7 961 500	7 961 500
Nordea	2026-12-11	2,53 %	15 666 666	15 666 666
Nordea	2026-11-17	2,48 %	15 474 748	0
Summa			56 014 952	56 225 149
Varav kortfristig del			56 014 952	40 805 236

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 466 612 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	944	318
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 085	0
Uppl kostn el	44 788	44 981
Uppl kostnad Värme	45 979	47 685
Uppl kostnad Extern revisor	16 500	16 500
Uppl kostn räntor	128 569	90 820
Uppl kostnad Sophämtning	2 913	2 797
Uppl kostnad arvoden	0	289 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	65 085
Förutbet hyror/avgifter	364 356	308 579
Summa	605 134	866 265

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 463 000	56 463 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Österåker

Anders Spångberg
Styrelseledamot

Benny Hansen
Ordförande

Per Wallroth
Styrelseledamot

Roger Oscarsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Emilie Båvner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

rJuPp-LaWx

ENVELOPE ID:

HkDDpbU6Zg-rJuPp-LaWx

DOCUMENT NAME:

Brf Portikhuset, 769621-3573 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e70cb09ebc4324d523b0d42a689c5ac1e8990e0870a09
e9d5094d9c34a1d94bcced488084389681e9a435e64aa
3656f4ac9a895ec12f1bd0b96ace3760129d8e

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. Benny Hansen bennyhansen5253@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:36 22.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.196.15
2. Roger Nils Oscarsson roger.oscarsson@rtr.nu	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:04 22.04.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.169
3. ANDERS SPÅNGBERG karspa55@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:19 22.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.196.15
4. PER WALLROTH per.wallroth@akademiskahus.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:06 22.04.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.196.15
5. EMILIE BÅVNER emilie.bavner@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:52 22.04.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.2

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

 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Portikhuset, org.nr 769621-3573.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Portikhuset för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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:

- o 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. Risken 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

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 Bostadsrättsföreningen Portikhuset för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

Hydvpb8aZe

ENVELOPE ID:

rJeDPpZLp-x-Hydvpb8aZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BRF Portikhuset.pdf

2 pages

SHA-512:

771d8042522f8b30e3c3d3195ecfa324454e229247db3c
58b54a0d2b50a93ee903ec12a9ac5f4ee54711c50788f1
ef8656fe9d2dcf6a19c364136ba8de9957d8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIE BÅVNER	Signed	22.04.2026 18:49	eID	Swedish BankID
emilie.bavner@azets.com	Authenticated	22.04.2026 18:49	Low	IP: 208.56.29.2

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

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