

Årsredovisning
för
BRF Portalen i Ystad
716438-8816

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Portalen i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som för närvarande löper fram till 2032.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Portalernas Samfällighetsförening. Föreningens andel är 40 %. Samfälligheten förvaltar skötsel och underhåll av S Kasernvägen med uppställningsplats för bilar inklusive miljöhus med återvinning av diverse sopor.

Fastighetsbeteckning

Vemmenhög 5, Ystad kommun. Fastigheten förvärvades 2002.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 men ombyggdes 2003 till ett flerbostadshus i 4 våningar. Fastighetens värdeår är 2003.

Enligt taxeringsbeskedet är fastighetens tomtareal 5 528 kvadratmeter. Lägenhetsytan utgör 3 564 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Fastighetens lägenheter innehåller 2, 3, 4 och 5 rummare.

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning och p-plats.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu
Gemensamhetslokal, Mässen
Gästrum
Gym
Förvaringsutrymme
Hobbylokal
Tvättstuga med torkrum

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ludvig & Co i Ystad:

Ekonomisk förvaltning

Registrering av pantförskrivningar och registrering av lägenhetsregister

Övriga avtal:

El, elnät och fjärrvärme	Ystad Energihandel
Vatten och avlopp	Ystad Kommun
Fastighetsskötsel	A:sons Fastighetsservice i Ystad
Trapplyftsunderhåll	MPR Lifts AB
Yttre renhållning	Portalernas Samfällighet
Brandsläckare, röklucka, utrymningslarm och hjärtstartare	Acriplan
Hissunderhåll	TK Elevator Sweden AB
Internet- och Kabel-TV	Teleservice Bredband Skåne AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Fläktar och ventilation	Climat 80 Aktiebolag
Tvättmaskiner	Electrolux Professional via Bengtssons
	Tvättmaskinsservice AB
Service porttelefon, nyckelservice	Bravida Sverige AB
Underhållsspolning avlopp	Allpipe AB
Kredit- och personupplysning	UC Direkt

Föreningen har bredband via TP-kabel-uppkoppling.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carina Telsing	Ordförande
Gunilla Syrén	Sekreterare
Elisabeth Liedholm	Kassör
Peter Hellichius	Ledamot
Charlotte Mårtensson	Suppleant
Patrik Hartlén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden 2025.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16.

Revisorer

Johan Gabrielsson	Faktor AB	Ordinarie extern
Ingalill Gråberg		Ordinarie intern

Valberedning

Anna Georgsdotter	Sammanställande
Ingrid Berner	

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information och kommunikation

Viktig information har förmedlats dels genom vårt informationsblad ”Portalen Nytt” och dels via förenings hemsida.

Tydligare och enhetlig kontaktväg för medlemmar direkt till styrelsen har förbättrats via en gemensam mailadress till styrelsen, styrelsen@brf-portal.se.

En ny hemsida via Bostadsrätternas portal har ersatt tidigare hemsida. Där finns även kontakt/fråge-formulär för medlemmar, länkad till styrelsens mailadress.

En ny pärm ”Bra att veta/Information till medlemmar” har sammanställts med information om föreningen samt tips och råd om vår fastighet/skötsel etc. Pärmen finns tillgänglig i Mässen.

Anpassat hanteringen av föreningens medlemsregister i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR) har genomförts under året. En kontaktlista till föreningens medlemmar har, efter lämnat samtycke, sammanställts och finns tillgänglig för medlemmarna.

Underhållsarbete som gjorts i fastigheten:

Ett större fasadrenoveringsarbete har utförts på östra samt södra gavelsidan. Fasadrenoveringsarbetet kommer att fortgå under 2026 avseende västra gavelsidan.

Stensättning/reparation av entré/trappa A har påbörjats och kommer att färdigställas under våren 2026.

Ventilationssystem uppdaterades med tre nya fläktar i enlighet med underhållsplan.

Reparation av hissar enligt plan.

Reparation av avloppsrör i källaren samt mässen.

Mindre uppfräschningsarbete av allmänna utrymmen: Cykelkällaren har målats om.

Gästrummet har setts över för att bli mer lättstädad. Föråldrad teknisk utrustning har tagits bort och nya nattduksbord köpts in.

Kastanjeträdet vid föreningens norra P-plats beskars i enlighet med gällande regelverk.

Under året har även rutinmässiga besiktningar genomförts av hissar, brandsläckare, brandlarm och röklucka. En översyn av fastighetens värmecentral har påbörjats.

Trivsel och gemenskap:

Två städdagar hölls med bra deltagarantal.

Festkommittén anordnade sommar- och julfester.

Boulegänget fortsatte sin verksamhet på söndagsförmiddagarna. Vid dåligt väder spelas shuffleboule i källaren.

AfterWork på fredagar har blivit en uppskattad veckoträff.

Gästrummet har varit uthyrt 90 nätter.

Föreningens ekonomi

Styrelsen hade regelbundna möten med lånegruppen. Två lån skrevs om under året. Ett lån bands med fast ränta på två år, förfallodatum juni 2027, och ett med fast ränta på fyra år, förfallodatum juni 2029.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1 724 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

Nyckeltal

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	-353	-196	292	589
Soliditet (%)	58	58	57	57
Totala intäkter fastighet	3 202	3 202	3 049	3 004
Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt	898	898	856	843
Årsavgifter i % av totala intäkter	99	99	98	99
Skuldsättning/kvm	5 891	6 031	6 179	6 312
Sparande/kvm	159	35	170	252
Räntekänslighet %	7	7	7	7
Energikostnad/kvm	254	244	216	203

Upplysning vid förlust

Årets förlust härrör till det större fasadrenoveringsarbete som har utförts på östra samt södra gavelsidan. Fasadrenoveringsarbetet kommer att fortgå under 2026 avseende västra gavelsidan. Styrelsen har reviderat underhållsplanen och justerat budget för att ta höjd för kommande behov framåt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 743 251	1 619 875	2 252 827	-195 625	30 420 328
Disposition av föregående års resultat:		164 400	-160 024	195 625	200 001
Uttag yttre fond enl beslut		-200 000			-200 000
Årets resultat				-353 286	-353 286
Belopp vid årets utgång	26 743 251	1 584 275	2 092 803	-353 286	30 067 043

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 092 803
årets förlust	-353 286
	1 739 517
disponeras så att	
till yttre fond avsättes enligt stadgarna	181 800
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-600 000
i ny räkning överföres	2 157 717
	1 739 517

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		3 201 636	3 201 635
Övriga rörelseintäkter		20 594	24 524
Summa rörelseintäkter		3 222 230	3 226 159
Rörelsekostnader	2		
Driftskostnader		-2 529 095	-2 268 524
Övriga externa kostnader		-135 933	-118 195
Personalkostnader		-107 233	-97 448
Avskrivningar		-321 063	-321 063
Summa rörelsekostnader		-3 093 324	-2 805 230
Rörelseresultat		128 906	420 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter		57 392	85 008
Räntekostnader		-539 584	-701 562
Summa finansiella poster		-482 192	-616 554
Årets resultat		-353 286	-195 625

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	49 381 871	49 691 781
Inventarier, verktyg och installationer	4	27 501	38 654
Summa materiella anläggningstillgångar		49 409 372	49 730 435
Summa anläggningstillgångar		49 409 372	49 730 435
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42	222
Förutbetalda kostnader	5	67 816	58 357
Summa kortfristiga fordringar		67 858	58 579
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 627 539	2 729 409
Summa omsättningstillgångar		2 695 397	2 787 988
SUMMA TILLGÅNGAR		52 104 769	52 518 423

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 743 251	26 743 251
Fond för yttre underhåll		1 584 275	1 619 875
Summa bundet eget kapital		28 327 526	28 363 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 092 803	2 252 827
Årets resultat		-353 286	-195 625
Summa fritt eget kapital		1 739 517	2 057 202
Summa eget kapital		30 067 043	30 420 328
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	13 961 000	6 635 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		7 035 000	14 861 000
Leverantörsskulder		549 413	137 278
Skatteskulder		5 815	8 340
Övriga skulder	8	49 504	42 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	436 994	413 555
Summa kortfristiga skulder		8 076 726	15 463 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 104 769	52 518 423

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-353 286

-195 625

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

321 063

321 063

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-32 223

125 438

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 279

-10 742

Förändring av leverantörsskulder

412 135

-21 247

Förändring av kortfristiga skulder

27 497

-64 631

Kassaflöde från den löpande verksamheten

398 130

28 818

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-500 000

-525 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000

-525 000

Årets kassaflöde

-101 870

-496 182

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 729 409

3 225 590

Likvida medel vid årets slut

2 627 539

2 729 408

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
vilket motsvarar	0,6666 procent
eller	309 910 kronor
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025	2024
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	3 201 636	3 201 636
	3 201 636	3 201 636
Övriga rörelseintäkter		
Gästlägenhet	18 000	17 600
Överlåtelse/pantsättning	2 594	6 924
	20 594	24 524
	3 222 230	3 226 160

Not 2 Rörelsens kostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	371 979	376 811
Trädgård	1 532	3 975
Serviceavtal	53 715	37 183
Förbrukningsmaterial	13 779	11 208
Underhåll installationer	8 338	6 263
Fastighetsförbättringar	860 258	669 445
El	110 400	104 234
Fjärrvärme	645 436	610 354
Vatten	148 892	155 991
Försäkringspremier	47 337	49 302
Samfällighetsavgift	155 000	135 000
Kabel TV	48 641	48 116
Fastighetsskatt	63 788	60 642
	2 529 095	2 268 524
Avskrivningar		
Byggnad	309 910	309 910
Inventarier	11 153	11 153
	321 063	321 063

Övriga externa kostnader

Revision	15 884	16 320
Trivsel	18 204	13 510
Administration	13 372	9 280
Medlemsavgift	540	5 410
Förvaltningsarvode	67 082	51 025
Korttidsinventarier	20 851	22 650
	135 933	118 195

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	81 599	77 199
Sociala avgifter	25 323	20 062
Bilersättning	311	187
	107 233	97 448
	3 093 324	2 805 230

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 486 552	46 486 552
Ingående anskaffningsvärden mark	8 261 478	8 261 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 748 030	54 748 030
Ingående avskrivningar	-5 056 249	-4 746 339
Årets avskrivningar	-309 910	-309 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 366 159	-5 056 249
Utgående redovisat värde	49 381 871	49 691 781
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	9 800 000
	60 600 000	54 800 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 765	55 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 765	55 765
Ingående avskrivningar	-17 111	-5 958
Årets avskrivningar	-11 153	-11 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 264	-17 111
Utgående redovisat värde	27 501	38 654

Not 5 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	17 678	16 415
Kabel-Tv 2026	24 058	24 058
Bostadsrätterna 2026	4 870	5 410
Fordran boende	0	4 099
Ränta bank	21 210	8 375
	67 816	58 357

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,81	2029-06-30	7 750 000	7 950 000
Handelsbanken	2,64	2026-09-30	6 635 000	6 735 000
SBAB	2,62	2027-07-13	6 611 000	6 811 000
			20 996 000	21 496 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 035 000	14 861 000

Skuld som förfaller mellan 2-5 år: 13 961 000 kronor

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla lån på 6 635 000 kronor, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastighet	28 100 000	28 100 000
	28 100 000	28 100 000

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Betald källskatt	24 181	22 860
Lagstadgade sociala avgifter	25 323	20 062
	49 504	42 922

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Extern revisor	13 000	13 000
Upplupen kostnad el, vatten o värme, fastighetsservice	155 721	133 178
Förutbetalda avgifter januari 2025	268 273	267 376
	436 994	413 554

Årsredovisningen beslutades 2026-02-13

Ystad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Telsing

Gunilla Syrén

Elisabeth Liedholm

Peter Hellichius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Ingalill Gråberg
Intern revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-03-30 06:50:48 UTC+00:00

Styrelseledamot

CARINA TELSING



SE BankID - 94df036b-f45f-4bc1-8bf3-af8fd32d7bb4

2026-03-30 06:51:41 UTC+00:00

Styrelseledamot

Elisabeth Liedholm



SE BankID - 1463f2d5-84cb-4d86-afae-b4c2ed5b5013

2026-03-30 06:59:10 UTC+00:00

Styrelseledamot

Mats Peter Hellichius



SE BankID - e811d3ab-c946-4e3b-bec5-2dc5b102a07b

2026-03-30 07:06:30 UTC+00:00

Styrelseledamot

Christina Astrid Gunilla Sy...



SE BankID - 3190010e-815b-4e00-a512-67738ff9b606

2026-03-30 07:22:08 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

Matts Johan Gabrielsson



SE BankID - 65a5edc6-c27d-45a2-9a63-ae89443a237e

2026-03-30 08:27:20 UTC+00:00

Revisor

INGALILL GRÅBERG



SE BankID - d372c029-3696-46b9-bd01-81fcc93da5bd