Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Portvakten Södra
Org nr: 769626-8445

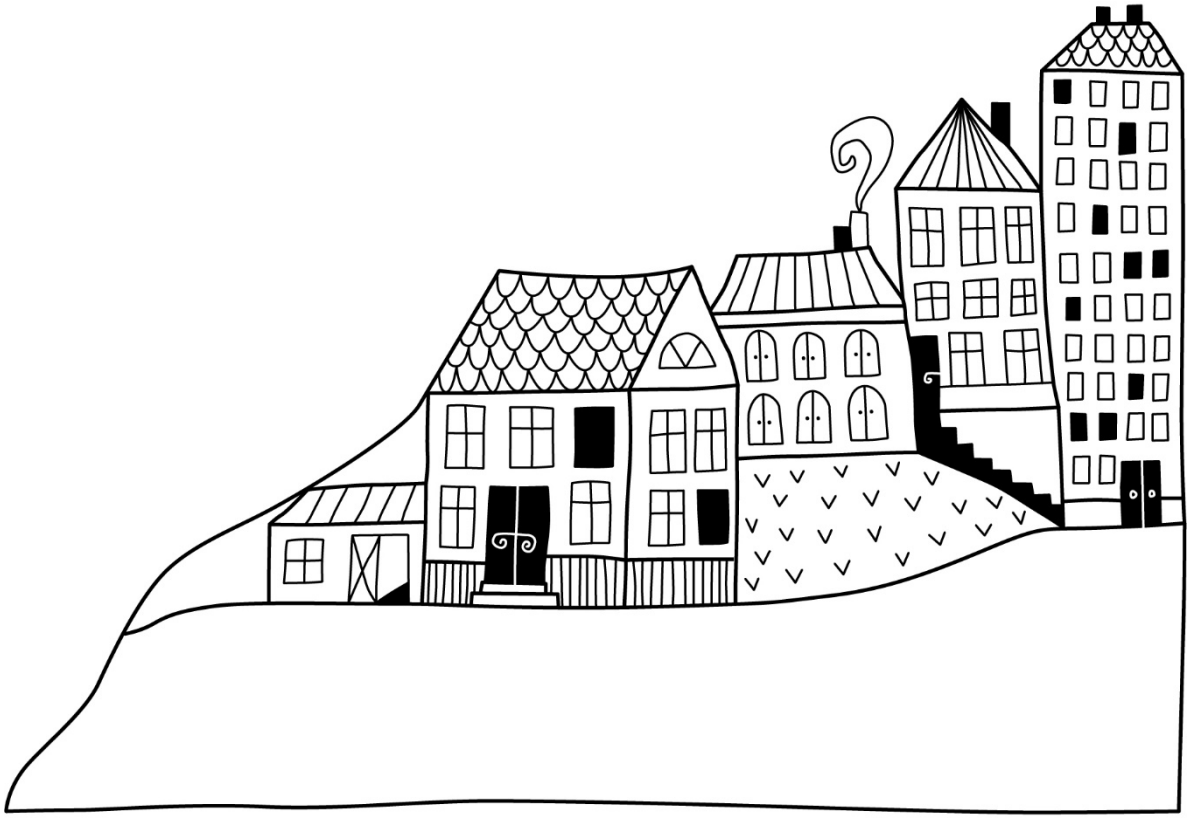


Dokument-ID 092221155575575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Portvakten Södra får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 869 tkr bättre än föregående år.

Det beror framförallt på driftskostnaderna som har minskat, under föregående år hade man höga kostnader för reparationer, vilket man inte har haft iår. Av de taxebundna kostnaderna har kostnaderna för el, uppvärmning och avfallshantering ökat, medan kostnaden för vatten ligger på samma nivå som föregående år.

Årets resultat jämfört med budget är 98 tkr bättre, bland annat för att kostnaderna för reparationer är lägre än budgeterat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 42 % till 52 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 873 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Överskötaren 3 i Växjö Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 64 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Emil Lindells Väg 28-30 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	30
4 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	45	(varav 6 st elbil, 4 st med el, 38 utan el och 1 MC-plats)

Total tomtarea	6 087 m²
Bostäder bostadsrätt	4 656 m²
Bostäder hyresrätt	294 m²
Total bostadsarea	4 950 m²

Årets taxeringsvärde	92 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 200 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Bixia AB	El (elförbrukning)
Ragnsells AB (fr o m maj 2021)	Återvinning
VEAB Energi AB	El (nät)
VEAB Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
Schindler Hiss AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv
SOS Alarm	Hisslarm
SSAM AB	Sophantering
Folksam (Gallagher)	Fastighetsförsäkring

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

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 114 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 48 263 tkr enligt den uppdaterade underhållsplanen i oktober 2025. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 609 tkr (325 kr/m²), då hänsyn tagits till fondsaldo.

Underhållsfond: Vid räkenskapsårets ingång uppgick föreningens underhållsfond till 4 466 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 364 tkr (275 kr/m²). Under verksamhetsåret har 62 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid räkenskapsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 5 768 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2016	Inköp cykelställ
Gemensamma utrymmen	2017	Skärmvägg miljöhus
Markytor	2017	Trädgårdsdesign
Gemensamma utrymmen	2018	Målning trapphus, installationer
Installationer	2019-2020	Förvärv av solcellsanläggning
Huskropp utvändigt	2019	Inglasningar balkonger service
Huskropp utvändigt	2020	Solskydd
Huskropp utvändigt	2020	Byte av söndriga fasadskivor, fasadtvätt och alg- och mossbehandling.
Huskropp utvändigt	2021	Lister till balkonginglasningar
Installationer	2022	Elbilsladdare 4 st (utökning)
Huskropp utvändigt	2022	Bättringsmålning
Installationer	2029	Värme- och luftbehandlingssystem
Installationer	2024	Dörrautomatik

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte imd-mätare)	61 959

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2029	Hissar

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

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Ek	Ordförande	2027
Jenny Bülow Angeling	Sekreterare	2026
Hanna Seibold	Ledamot	2026
Mikael Håkansson	Ledamot	2026
Tom Bülow Angeling	Vice ordförande	2027
Christoffer Lööf	Ledamot	2026
Zahra Heidari	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Erik Ringsborg	Suppleant	2026
Daniel Hashemi	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2026
Eva-Britt Eriksson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Outi Marttila	2026
Birgitta Lindblom	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen inte haft något som påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades med 15 % 2025-01-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 870 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 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåta med bostadsrätt förutom 4 som upplåts med hyresrätt, fg år var denna siffra 4. Föreningen har därmed ett dolt kapital, som kommer föreningen till del vartefter försäljningar sker.

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 193	4 661	4 192	3 548	3 223
Resultat efter finansiella poster*	−473	−1 344	−1 602	−1 345	−977
Resultat exkl avskrivningar	873	4	−254	3	−6
Årets kassaflöde	169	162	−878	−836	−3 338
Soliditet %*	53	52	53	54	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	78	80	80	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	984	865	750	628	580
Driftkostnader kr/kvm	318	469	362	365	292
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	305	460	362	338	277
Energikostnad kr/kvm*	139	122	124	151	126
Underhållsfond kr/kvm	1 165	902	636	361	147
Sparande kr/kvm*	189	10	−61	28	13
Skuldsättning kr/kvm*	11 675	11 768	11 833	11 967	12 094
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 412	12 511	12 580	12 723	12 858
Räntekänslighet %*	12,6	14,5	16,8	20,3	22,2

* 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.

Dokument-ID 092221155575575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust om 475 tkr, vilket till stor del beror på hög räntekostnader för föreningen. Föreningen har höjt avgifterna, har ett positivt kassaflöde och det långsiktiga sparandet ligger på en bra nivå, så årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 479 737	5 148 662	4 466 403	−15 333 358	−1 344 054
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				−1 344 054	1 344 054
Reservering underhållsfond			1 364 000	−1 364 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−61 959	61 959	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					−475 448
Vid årets slut	**72 479 737**	**5 148 662**	**5 768 444**	**−17 979 453**	**−475 448**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−16 677 412
Årets resultat	−475 448
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 364 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 959
Summa	**−18 454 901**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	**- 18 454 901**

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

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 193 255	4 661 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 568	477 293
Summa rörelseintäkter		**5 250 823**	**5 138 940**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 550 420	−2 295 856
Övriga externa kostnader	Not 5	−625 940	−645 964
Personalkostnader	Not 6	−6 342	−26 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 348 249	−1 348 249
Summa rörelsekostnader		**−3 530 951**	**−4 316 916**
Rörelseresultat		**1 719 872**	**822 024**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	393	1 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 192 829	−2 167 186
Summa finansiella poster		**−2 192 436**	**−2 166 078**
Resultat efter finansiella poster		**−472 564**	**−1 344 054**
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	−2 884	0
Årets resultat		**−475 448**	**−1 344 054**

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	123 071 755	124 420 004
Summa materiella anläggningstillgångar		**123 071 755**	**124 420 004**
Summa anläggningstillgångar		**123 071 755**	**124 420 004**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	5 107
Övriga fordringar	Not 13	12 320	8 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	345 014	231 824
Summa kortfristiga fordringar		**357 334**	**245 824**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	712 774	543 578
Summa kassa och bank		**712 774**	**543 578**
Summa omsättningstillgångar		**1 070 109**	**789 402**
Summa tillgångar		**124 141 863**	**125 209 407**

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 628 399	77 628 399
Fond för yttre underhåll		5 768 444	4 466 403
Summa bundet eget kapital		**83 396 843**	**82 094 802**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−17 979 453	−15 333 358
Årets resultat		−475 448	−1 344 054
Summa fritt eget kapital		**−18 454 901**	**−16 677 412**
Summa eget kapital		**64 941 942**	**65 417 390**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 655 552	38 370 552
Summa långfristiga skulder		**41 655 552**	**38 370 552**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 136 526	19 881 526
Leverantörsskulder	Not 17	281 603	168 903
Skatteskulder	Not 18	214 447	206 016
Övriga skulder	Not 19	39 434	564 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	872 359	600 263
Summa kortfristiga skulder		**17 544 369**	**21 421 465**
Summa eget kapital och skulder		**124 141 863**	**125 209 407**

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 719 872	822 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 348 249	1 348 249
Förändring inkomstskatt	−2 884	
	3 065 237	**2 170 273**
Erhållen ränta	246	1 108
Erlagd ränta	−2 045 727	−2 185 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 019 757**	**−14 025**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−111 363	145 050
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−279 198	352 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**629 196**	**483 656**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−460 000	−321 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−460 000**	**−321 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	169 196	162 406
Likvida medel vid årets början	543 578	381 172
Likvida medel vid årets slut	712 774	543 578
Kassa och Bank BR	712 774	543 578

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år
Markanläggningar (ny utemiljö 2021)	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 052 868	3 524 172
Hyror, bostäder	403 155	424 308
Hyror, p-platser	236 774	236 400
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	−7 051	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−36 371	−33 053
Rabatter	0	−2 400
Vattenavgifter	147 436	147 489
Elavgifter	379 952	355 196
Övriga ersättningar	15 122	8 004
Övriga sidointäkter, elintäkter solceller	1 378	1 539
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−8
Summa nettoomsättning	**5 193 255**	**4 661 647**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	739	192
Försäkringsersättningar	0	421 431
Debiterade samfällighetsavgifter	56 829	55 670
Summa övriga rörelseintäkter	**57 568**	**477 293**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−61 959	−43 597
Reparationer	−114 366	−944 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−103 774	−107 789
Försäkringspremier	−70 096	−62 586
Kabel- och digital-TV	−81 521	−80 829
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 109	−6 922
Serviceavtal	−38 458	−50 559
Obligatoriska besiktningar	−4 135	−35 299
Bevakningskostnader	0	−14 842
Snö- och halkbekämpning	−42 101	−31 368
Statuskontroll	−625	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	−374
Förbrukningsinventarier	−5 990	−4 184
Vatten	−165 497	−169 855
Fastighetsel (el i gemensamma utrymmen)	−88 382	−246 833
Hushållsel (el såld till boende)	−212 004	0
Uppvärmning	−223 352	−187 729
Sophantering och återvinning	−299 890	−284 715
Förvaltningsarvode drift	−35 161	−23 493
Summa driftskostnader	**−1 550 420**	**−2 295 856**

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−536 592	−540 026
Lokalkostnader	−3 700	−1 950
Hyra inventarier & verktyg	−19 870	−22 443
IT-kostnader	−9 699	−4 840
Arvode, yrkesrevisorer	−23 800	−19 561
Övriga försäljningskostnader	−3 175	0
Övriga förvaltningskostnader	−1 104	−5 118
Kreditupplysningar	−1 280	−3 413
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 730	−4 011
Representation	−467	−400
Kontorsmateriel	−714	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−400	0
Serviceavgifter	0	−576
Köpta tjänster	0	−5 845
Konsultarvoden	0	−16 919
Bankkostnader	−6 634	−5 509
Advokat och rättegångskostnader	0	−10 953
Övriga externa kostnader	−9 776	−4 400
Summa övriga externa kostnader	**−625 940**	**−645 964**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−3 000	−19 400
Övriga personalkostnader	−2 400	0
Sociala kostnader	−942	−7 447
Summa personalkostnader	**−6 342**	**−26 847**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−895 145	−895 145
Avskrivning Markanläggningar	−453 105	−453 105
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 348 249**	**−1 348 249**

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	147	174
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	255	927
Övriga ränteintäkter	−9	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**393**	**1 108**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 188 956	−2 163 620
Övriga räntekostnader	−3 873	−3 566
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 192 829**	**−2 167 186**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Statlig inkomstskatt	−2 884	0
Summa skatt på årets resultat	**−2 884**	**0**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 417 358	107 417 358
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggning (ny utemiljö 2021)	9 062 091	9 062 091
	134 142 840	**134 142 840**
Årets anskaffningar		
Byggnader		0
Markanläggning	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**134 142 840**	**134 142 840**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 288 005	−7 392 860
Markanläggningar	−1 434 831	−981 726
	−9 722 836	**−8 374 586**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−895 145	−895 145
Årets avskrivning markanläggningar (fr o m nov 2021)	−453 104	−453 104
	−1 348 249	**−1 348 249**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 071 085**	**−9 722 835**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**123 071 754**	**124 420 004**

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Varav		
Byggnader	98 234 208	99 129 353
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggningar	7 174 155	7 627 260
Taxeringsvärden		
Bostäder	92 400 000	94 200 000
Totalt taxeringsvärde	**92 400 000**	**94 200 000**
varav byggnader	*74 000 000*	*77 000 000*
varav mark	*18 400 000*	*17 200 000*

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 107
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**5 107**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 912	1 627
Momsfordringar	10 408	7 266
Summa övriga fordringar	**12 320**	**8 893**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	147	0
Förutbetalda försäkringspremier	74 706	70 096
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 313	0
Förutbetald elavgift	90 641	77 918
Förutbetald vattenavgift	40 026	37 816
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 673	20 170
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	403	403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 105	20 763
Förutbetalda leasingavgifter	0	4 659
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**345 014**	**231 824**

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	300 174	174
Transaktionskonto	412 600	543 404
Summa kassa och bank	**712 774**	**543 578**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	57 792 078	58 252 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−665 000	−332 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−15 471 526	−19 549 026
Långfristig skuld vid årets slut	**41 655 552**	**38 370 552**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,39%	2026-09-25	15 587 776,00	0,00	116 250,00	15 471 526,00
SWEDBANK	2,61%	2027-11-25	19 549 026,00	0,00	77 500,00	19 471 526,00
SWEDBANK	4,18%	2028-09-25	23 115 276,00	0,00	266 250,00	22 849 026,00
Summa			**58 252 078,00**	**0,00**	**460 000,00**	**57 792 078,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 665 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 660 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 54 467 078 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 15 471 526 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 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	22 943	168 903
Ej reskontraförda leverantörsskulder	258 660	0
Summa leverantörsskulder	**281 603**	**168 903**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	214 447	206 016
Summa skatteskulder	**214 447**	**206 016**

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	0	544 993
Skuld för moms	39 434	19 794
Clearing	0	−31
Summa övriga skulder	**39 434**	**564 757**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 949	36 007
Upplupna räntekostnader	147 102	0
Upplupna elkostnader	35 456	42 392
Upplupna vattenavgifter	17 154	14 361
Upplupna värmekostnader	26 215	28 950
Upplupna kostnader för renhållning	0	25 688
Upplupna revisionsarvoden	18 800	18 375
Upplupna styrelsearvoden	117 600	114 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	412 583	319 890
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**872 359**	**600 263**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	62 715 828	62 715 828

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I slutet av 2025 sålde föreningen en av sina hyresrätter, med tillträde 1 februari 2026, och detta påverkar föreningens likviditet positivt.

Dokument-ID 092221155575759491 30 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-21

Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christoffer Ek, ordförande	Tom Bülow Angeling, vice ordförande
Christoffer Lööf	Jenny Bülow Angeling
Mikael Håkansson	Hanna Seibold
Zahra Heidari	

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB, Växjö

Mikael Svensson Auktoriserad revisor	Eva-Britt Eriksson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575949130 Signerat CE, CL, HS, JBA, MH, TBA, ZH, EE, MS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575949130

Dokument

211510 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-21 09:17:59 CEST (+0200) av Lena Artursson (LA)
Färdigställt 2026-04-27 14:55:13 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Christoffer Ek (CE)
chris.ek@live.se
Signerade 2026-04-21 13:18:58 CEST (+0200)

Christoffer Lööf (CL)
christofferloof92@gmail.com
Signerade 2026-04-22 08:28:49 CEST (+0200)

Hanna Seibold (HS)
hanna.seibold@hotmail.com
Signerade 2026-04-21 16:57:17 CEST (+0200)

Jenny Bülow Angeling (JBA)
jennybangeling@tutamail.com
Signerade 2026-04-21 13:29:08 CEST (+0200)

Mikael Håkansson (MH)
mikael@gallerix.com
Signerade 2026-04-21 15:13:28 CEST (+0200)

Tom Bülow Angeling (TBA)
tomangeling@protonmail.com
Signerade 2026-04-21 13:26:00 CEST (+0200)

Zahra Heidari (ZH)
pari_heidari@yahoo.com
Signerade 2026-04-22 22:01:20 CEST (+0200)

Eva-Britt Eriksson (EE)
erikssonevabritt148@gmail.com
Signerade 2026-04-27 14:55:13 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com
Signerade 2026-04-23 09:13:13 CEST (+0200)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Portvakten Södra, org.nr 769626-8445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Portvakten Södra 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 kassaflödeför 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar samt de förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas 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 att 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. 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.
- 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 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.

De förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Portvakten Södra 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 uttalande

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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Växjö dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Svensson.
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Eva-Britt Eriksson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576185958 Signerat EE, MS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576185958

Dokument

Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-23 08:31:25 CEST (+0200) av Lena Artursson (LA)
Färdigställt 2026-04-27 14:53:50 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Eva-Britt Eriksson (EE)
erikssonevabritt148@gmail.com
Signerade 2026-04-27 14:53:50 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com
Signerade 2026-04-23 09:13:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575949130

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Portvakten Södra

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Portvakten Södra 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

Riksbyggen
Rum för hela livet