Årsredovisning 2025

Brf Portikgården

769621-6451



Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Portikgården

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

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.

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 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 11:92	2014	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 723 kvm och 6 lokaler om 1 403 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 970 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anne-Marie Chernström	Ordförande
Emelie Persson	Styrelseledamot
Göte Persson	Styrelseledamot
Ingrid Ulla Birgitta Drott	Suppleant
Jan Gunnar Flodby	Styrelseledamot

Valberedning

Clary Olsson
Eva Bergendahl

Firmateckning

Firmateckning görs två i förening av ledamöterna

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Revisorer

Peter Andreas Ryberg Auktoriserad revisor Conseli Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026 Garagestolpar

Avtal med leverantörer

Allmän fastighetsskötsel	S-AB
Bredband	IP Österåker AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Garageport	Alldoor
Hisskötsel	Motum
Lås och nycklar	Berga lås&larm
Snöskottning tak	Norrplåt
Sophämtning	Ragnsells och Roslagsvatten
Trädgård	Crafttech
Trädgårdsbevattningen	Aqua Gate
Trappstädning	Ojas

Övrig verksamhetsinformation

Under året har affärslokalerna hyrts ut.

Stolparna i garaget har fått rostangrep och undersökning pågår hur detta ska kunna åtgärdas.

Fukt har upptäckts i ett förråd och kommer att åtgärdas samtidigt som stolparna.

Låssystemet för våra dörrar och porttelefoner har uppgraderats.

Årliga besiktningar av garagedörr och hissar har genomförts

Radonmätning är genomförd november-januari med mycket gott resultat. Rapport inskickad till kommunen.

Brandsyn har genomförts och ett avtal ska tecknas med leverantör som sköter den årliga brandsynen.

Filter i lägenheter och lokaler är bytta två gånger under året.

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter omsättning av lån kommer räntekostnaden gå ner med ca 350 000 kronor. Lånen är bundna tom 2027 och vissa längre än så.

Intäkterna för lokaler och garage har ökat från MBA:s blockuthyrning på 575 000 till 1 100 000. Till detta kommer kostnader för lokaler och garage.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Avtalet med S-AB är uppsagt.

Gemensamt avtal med Portiklunden angående gemensamhetsanläggningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 360 388	2 994 155	2 965 487	2 862 619
Resultat efter fin. poster	-1 445 345	-1 022 785	-407 821	-658 338
Soliditet (%)	71	72	72	71
Yttre fond	60 544	72 538	95 780	217 641
Taxeringsvärde	65 064 000	66 980 000	66 980 000	66 980 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	891	847	850	837
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	76,4	77,0	78,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 330	12 330	12 330	12 881
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 457	8 457	8 457	8 835
Sparande / kvm totalyta, kr	102	68	176	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	68	59	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	81	75	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	50	32	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	199	166	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	3,20	1,90	0,71
Räntekänslighet (%)	13,83	14,56	14,51	15,39

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.

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 175 266 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

Föreningen har bytt till K3-redovisningsverket vilket har lett till betydligt större avskrivningar som påverkar resultatet negativt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	91 625 800	-	-	91 625 800
Fond, yttre underhåll	72 538	-	-11 994	60 544
Balanserat resultat	-4 288 578	-1 022 785	11 994	-5 299 369
Årets resultat	-1 022 785	1 022 785	-1 445 345	-1 445 345
Eget kapital	**86 386 975**	**0**	**-1 445 345**	**84 941 630**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 299 369
Årets resultat	-1 445 345
Totalt	**-6 744 714**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Att från yttre fond i anspråk ta	-72 538
Balanseras i ny räkning	-6 672 176
	-6 744 714

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 385 240	2 994 155
Övriga rörelseintäkter	3	99 174	23 280
Summa rörelseintäkter		**3 484 413**	**3 017 435**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 540 908	-1 699 710
Övriga externa kostnader	9	-290 438	-248 472
Personalkostnader	10	-85 837	-92 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 779 132	-1 030 056
Summa rörelsekostnader		**-3 696 315**	**-3 070 438**
RÖRELSERESULTAT		**-211 902**	**-53 003**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 118	107 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 288 561	-1 077 705
Summa finansiella poster		**-1 233 443**	**-969 781**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 445 345**	**-1 022 785**
ÅRETS RESULTAT		**-1 445 345**	**-1 022 785**

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	114 783 789	116 562 921
Summa materiella anläggningstillgångar		**114 783 789**	**116 562 921**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**114 783 789**	**116 562 921**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 953	41 882
Övriga fordringar	13	2 243 226	578 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 273	76 278
Summa kortfristiga fordringar		**2 401 452**	**696 991**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 978 984	3 478 384
Summa kassa och bank		**1 978 984**	**3 478 384**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 380 436**	**4 175 374**
SUMMA TILLGÅNGAR		**119 164 225**	**120 738 296**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 625 800	91 625 800
Fond för yttre underhåll		60 544	72 538
Summa bundet eget kapital		**91 686 344**	**91 698 338**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 299 369	-4 288 578
Årets resultat		-1 445 345	-1 022 785
Summa ansamlad förlust		**-6 744 714**	**-5 311 363**
SUMMA EGET KAPITAL		**84 941 630**	**86 386 975**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 691 400	11 691 400
Summa långfristiga skulder		**11 691 400**	**11 691 400**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 882 800	21 882 800
Leverantörsskulder		88 400	299 213
Skatteskulder		106 440	63 800
Övriga kortfristiga skulder		58 735	51 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	394 820	362 375
Summa kortfristiga skulder		**22 531 195**	**22 659 920**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**119 164 225**	**120 738 296**

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-211 902**	**-53 003**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 779 132	1 030 056
	1 567 230	**977 053**
Erhållen ränta	700	107 924
Erlagd ränta	-1 266 523	-1 075 480
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**301 408**	**9 496**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 791	217 655
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-150 763	49 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**32 853**	**276 671**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	21 882 800	0
Amortering av lån	-21 882 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**32 853**	**276 671**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 004 643**	**3 727 972**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 037 496**	**4 004 643**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Portikgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,87 %
Fasader	3,16 %
Balkonger	3,16 %
Fönster	1,87 %
Stamledningar VA	2,35 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	6,54 %
Ventilation	4,82 %
El	2,35 %
Hissar	3,82 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 188 983	2 149 548
Hyresintäkter, lokaler	542 520	326 041
Hyresintäkter, p-platser	489 000	320 460
Kabel-TV/Bredband	62 868	62 868
Intäktsreduktion	-130 033	0
Vatten	38 378	24 619
El	175 638	91 342
Övriga intäkter	17 886	19 277
Summa	**3 385 240**	**2 994 155**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Övriga intäkter	0	11
Övriga intäkter, moms	0	-4 451
Filter	27 720	27 720
Extraordinära intäkter	71 454	0
Summa	**99 174**	**23 280**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 074	41 880
Besiktning och service	50 025	18 624
Städning	67 289	60 795
Trädgårdsarbete	59 469	54 214
Övrigt	0	9 640
Summa	**220 857**	**185 152**

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 200	0
Trapphus/port/entr	2 975	0
Soprum/miljöanläggning	2 073	0
Dörrar och lås/porttele	40 263	39 022
VA	2 480	0
Ventilation	41 750	6 544
El	3 278	7 534
Hissar	4 781	31 563
Tak	0	4 324
Balkonger	15 202	0
Garage och p-platser	2 062	0
Summa	**124 062**	**88 986**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	2 931	153 411
VA	0	31 812
Ventilation	66 214	78 849
El	19 337	0
Summa	**88 482**	**264 072**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	214 378	271 917
Uppvärmning	334 467	320 164
Vatten	220 269	199 152
Sophämtning	85 494	98 287
Summa	**854 609**	**889 520**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 455	68 186
Kabel-TV	69 224	69 509
Bredband	68 579	70 484
Fastighetsskatt	42 640	63 800
Summa	**252 898**	**271 979**

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 882	722
Övriga förvaltningskostnader	70 354	82 408
Juridiska kostnader	0	85 590
Revisionsarvoden	26 510	28 077
Ekonomisk förvaltning	54 140	51 675
Konsultkostnader	132 553	0
Summa	**290 438**	**248 472**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	10 837	17 200
Summa	**85 837**	**92 200**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 287 769	1 075 608
Övriga räntekostnader	792	2 097
Summa	**1 288 561**	**1 077 705**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 684 022	126 684 022
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**126 684 022**	**126 684 022**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 121 101	-9 091 045
Årets avskrivning	-1 779 132	-1 030 056
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 900 233**	**-10 121 101**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**114 783 789**	**116 562 921**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 000 000*	*6 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 744 000	53 800 000
Taxeringsvärde mark	9 320 000	13 180 000
Summa	**65 064 000**	**66 980 000**

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	136 478	4 336
Skattefordringar	48 235	48 235
Nabo Klientmedelskonto	558 224	525 651
Borgo	288	608
Temp Överföring	1 500 000	0
Summa	**2 243 226**	**578 831**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 699	14 010
Försäkringspremier	24 545	23 375
Kabel-TV	17 462	17 306
Förvaltning	19 150	21 587
Inkomsträntor	54 417	0
Summa	**149 273**	**76 278**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-11-09	2,65 %	11 691 400	11 691 400
Danske Bank	2025-12-31	4,48 %	10 191 400	10 191 400
Danske Bank	2025-12-31	4,48 %	11 691 400	11 691 400
Summa			**33 574 200**	**33 574 200**
Varav kortfristig del			21 882 800	21 882 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 574 200 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 359	36 632
El	25 394	20 790
Uppvärmning	40 465	41 891
Utgiftsräntor	28 259	6 221
Förutbetalda avgifter/hyror	276 343	256 841
Summa	**394 820**	**362 375**

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 074 200	35 074 200

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En undersökning av garagestolparna är gjord, resultatet har inte redovisats ännu.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholm

Anne-Marie Chernström
Ordförande

Emelie Persson
Styrelseledamot

Göte Persson
Styrelseledamot

Jan Gunnar Flodby
Styrelseledamot

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

Conseli Revision AB
Peter Andreas Ryberg
Auktoriserad revisor

Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.04.2026 16:49

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:16

DOCUMENT ID:
ryXmSRQnWe

ENVELOPE ID:
Bkz7r0mnZx-ryXmSRQnWe

DOCUMENT NAME:
Brf Portikgården, 769621-6451 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
3ee27e4991de4e9299eff123d82ed3a02616a2ae1b18df62fdc8c3c46b50ec91455f530105b2db602c0a03183f458fb1e47a1064944a9dd2f26ec6b394d9f165

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. EMELIE PERSSON	**Signed**	**08.04.2026 16:05**	**eID**	**Swedish BankID**
eeepersson@hotmail.com	Authenticated	08.04.2026 16:05	Low	IP: 185.180.254.112
2. Jan Gunnar Flodby	**Signed**	**08.04.2026 16:11**	**eID**	**Swedish BankID**
jan.flodby@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 16:04	Low	IP: 83.140.77.107
3. GÖTE PERSSON	**Signed**	**08.04.2026 16:31**	**eID**	**Swedish BankID**
gote.persson44@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 15:49	Low	IP: 194.71.200.196
4. Anne-Marie Chernström	**Signed**	**08.04.2026 16:45**	**eID**	**Swedish BankID**
acm@live.se	Authenticated	08.04.2026 16:42	Low	IP: 185.180.254.94
5. PETER RYBERG	**Signed**	**08.04.2026 16:49**	**eID**	**Swedish BankID**
peter@conseil.se	Authenticated	08.04.2026 16:48	Low	IP: 46.227.70.227

* 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 Brf Portikgården
Org.nr. 769621-6451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Portikgården 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 "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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Hy4mrRmnbg-HJNXBCQh-x

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 Brf Portikgården 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor

Hy4mrRmnbg-HJNXBCQh-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.04.2026 16:51

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:16

DOCUMENT ID:
HJNXBCQh-x

ENVELOPE ID:
Hy4mrRmnbg-HJNXBCQh-x

DOCUMENT NAME:
Brf Portikgården - Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
c826b58a5fa073c3b118935afae0322540b2eee7887762
a19fa505b566cf2b3b90450b26b8b23fb095dab5cfa4d5
b0a3d01a082951683a1ffe030b76b5de0f1d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER RYBERG	Signed	08.04.2026 16:51	eID	Swedish BankID
peter@conseil.se	Authenticated	08.04.2026 16:51	Low	IP: 46.227.70.227

* 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