



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Portikhuset



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portikhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Benny Hansen	Ordförande
Ulla Catharina Broberg	Ledamot
Bo Stefan Ramström	Ledamot
John Lennarth Sandberg	Ledamot
Karl Per Christoffer Wallroth	Ledamot

Rosita Björklund Bontin	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Britt-Marie Dyrke	Sammankallande
Ulla Sandberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:93	2011	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

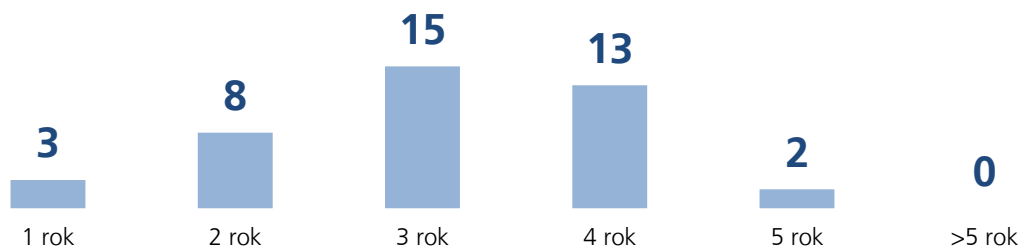
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 765 m², varav 3 422 m² utgör boyta och 1 343 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Blockuthyrning

Yta

215 m²

Löptid

2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Pool Bastu
Fristående Bastu
Gym lokal
Garage

Kommentar

Lågt utnyttjande
Lågt utnyttjande
Lågt Utnyttjande
Lågt utnyttjande
Fullt Uthyr

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades jan 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Montering av plåt på balkongfot översta plan inåt gården	2018	Brist sedan byggnation
Byte till ledbelysning	2019	
Upprustning av miljö rum	2020	
Kyla i lokalerna	2020	
Inoljning av uteplatser	2020	
OVK åtgärdat och är godkänd	2021	
Bytt samtliga brandvarnare samt brandsläckare i hela fastigheten	2021	
Installation akustiktak i en uthyr lokal	2021	
Åtgärdat sockelsten	2021	Åtgärdat av MBA
Monterad förbättrad utrymningsmarkeringar i hela fastigheten	2021	
Balkonger, altaner och byte dörrar samt målning	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bytt elmätare och säkerställt avläsningen för rätt debiteringen	2021-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

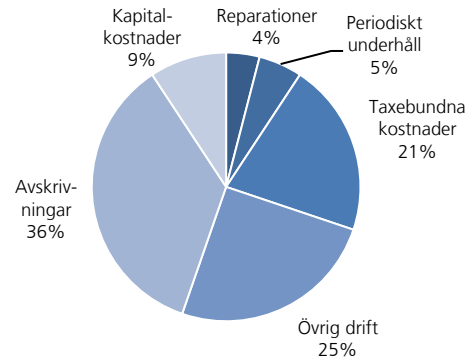
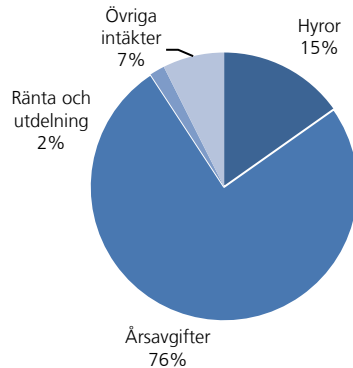
Avtal	Leverantör
Svefab	Teknisk förvaltning fastighet
ÖBF SCB Har tagit över	Ekonomisk förvaltning
OJA AB	Städning
Sappa	IP TV
Norrplåt AB	Snöröjning
EON	El - Fjärrvärme
Roslagsvatten	Kallvatten
IL Recycling	Sopor
Roslagsvatten	Sopor
Mostcom AB	Fiber
Portikgården och Portiklunden /servitut	Nyttjanderätt pool mm
Portikgården/servitut	Garageutfart
Svefab	Pool
Nordea	1lån
Winther web	Webblösning kamera
Danske Bank	1 lån
Finopti	Finansiell Optimering
Hisskraft	Service
IP Österåker	Internet
Mba	Hyesavtal
All tele	Abonnemang
Our Energi	Mätning av El o Varmvatten
Berga lås	Service
Telia	Abonnemang
SEB banken	1 Lån
JRF MARK AB	Skötsel av trädgård
SBAB	Lån

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 638 440	3 651 402
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 192 382	2 929 912
Finansiella intäkter	58 949	200
	3 251 331	2 930 112
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 414 933	2 052 876
Finansiella kostnader	397 861	813 812
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	466 018
Ökning av kortfristiga fordringar	77 230	1 523 601
Minskning av långfristiga skulder	1	0
Minskning av kortfristiga skulder	5 088	86 767
	2 895 112	4 943 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 994 659	1 638 440
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	356 219	-2 012 962

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tagit beslut om installation av solceller.

Haft löpande diskussioner med Brf Portikgården och Brf Portiklunden om de ökande kostnader samt om gym och pool anläggningens bekymmer.

Gym och poolanläggningen har varit stängt under större del av året på grund av Pandemin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	657	657	722
Hyror/m ² hyresrättsyta	221	220	217	214
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 735	13 735	13 735	13 735
Elkostnad/m ² totalyta	59	47	53	53
Värmekostnad/m ² totalyta	63	54	60	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	31	44	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	171	179	172
Soliditet (%)	69	69	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 062	-1 418	-1 406	-596
Nettoomsättning (tkr)	3 192	2 928	3 037	3 273

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 422 m² bostäder och 1 343 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 404 000	0	0	115 404 000
Fond för yttre underhåll	893 175	175 986	0	717 189
S:a bundet eget kapital	116 297 175	175 986	0	116 121 189
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 451 980	-175 986	-1 418 025	-6 857 969
Årets resultat	-1 073 979	-1 073 979	1 418 025	-1 418 025
S:a ansamlad förlust	-9 525 959	-1 249 965	0	-8 275 994
S:a eget kapital	106 771 216	-1 073 979	0	107 845 195

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 073 979
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 275 994
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-175 986</u>
summa balanserat resultat	-9 525 959

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>222 541</u>
-9 303 418

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 191 622	2 927 575
Övriga rörelseintäkter	Not 3	760	2 337
Summa rörelseintäkter		3 192 382	2 929 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 119 753	-1 737 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 878	-144 429
Personalkostnader	Not 6	-171 180	-170 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 512 517	-1 481 449
Summa rörelsekostnader		-3 915 328	-3 534 326
RÖRELSERESULTAT		-722 945	-604 414
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 949	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 861	-813 812
Summa finansiella poster		-338 912	-813 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 061 857	-1 418 025
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-12 122	0
		-12 122	0
ÅRETS RESULTAT		-1 073 979	-1 418 025

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,15	150 842 786	152 355 303
Summa materiella anläggningstillgångar	150 842 786	152 355 303
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	150 892 786	152 405 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 875	2 378
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 030 903	1 668 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	14 980	8 920
Summa kortfristiga fordringar	2 054 758	1 680 157
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 12		
Kortfristiga placeringar	1 558 848	1 500 000
	1 558 848	1 500 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	24 609	24 609
Summa kassa och bank	24 609	24 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 638 215	3 204 766
SUMMA TILLGÅNGAR	154 531 001	155 610 069

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 404 000	115 404 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	893 175	717 189
Summa bundet eget kapital		116 297 175	116 121 189
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 451 980	-6 857 969
Årets resultat		-1 073 979	-1 418 025
Summa ansamlad förlust		-9 525 959	-8 275 994
SUMMA EGET KAPITAL		106 771 216	107 845 195
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 333 333	31 333 333
Summa långfristiga skulder		31 333 333	31 333 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 666 666	15 666 667
Leverantörsskulder		230 593	158 954
Skatteskulder		81 362	69 600
Övriga skulder		0	43 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	447 831	492 715
Summa kortfristiga skulder		16 426 452	16 431 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 531 001	155 610 069

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Kylanläggning	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 456 642	2 452 719
Årsavgifter - bortfall	0	-204 393
Hyror lokaler momspliktiga	296 592	295 780
Hyror garage moms	192 000	192 000
Hyror förråd	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	30 853	21 412
Elintäkter	0	37 453
Elintäkter moms	176 760	100 243
Serviceavgifter	16 800	16 800
Övriga debiterade avgifter	4 200	4 200
Avgift andrahandsuthyrning	2 380	1 971
Gästlägenhet	9 400	3 400
Öresutjämnning	-5	-10
	3 191 622	2 927 575

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	760	2 337
		760	2 337
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 590	56 456
	Fastighetsskötsel beställning	11 338	18 357
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 725	62 412
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 587	0
	Snöröjning/sandning	0	4 134
	Städning entreprenad	72 516	70 697
	Städning enligt beställning	0	10 100
	Mattvätt/Hyrmattor	4 961	4 961
	OVK Obl. Ventilationskontroll	98 216	26 812
	Hissbesiktning	6 496	4 625
	Myndighetstillsyn	0	17 859
	Gemensamma utrymmen	101 510	154 964
	Gård	13 788	0
	Serviceavtal	38 386	43 981
	Förbrukningsmateriel	57 690	10 950
	Teleport/hissanläggning	3 000	2 835
	Brandskydd	42 407	12 998
	Fordon	3 553	263
		591 764	502 402
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 469
	Lokaler	45 002	19 150
	Vind	3 133	0
	Bastu/pool	1 414	375
	Entré/trapphus	0	6 473
	Lås	6 386	709
	VVS	14 896	11 411
	Ventilation	29 948	48 613
	Elinstallationer	15 985	22 424
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 052	2 855
	Hiss	21 827	103 787
	Balkonger/altaner	0	49 000
	Garage/parkering	1 606	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 473	1 043
		173 722	271 308
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	84 288	0
	Hiss	9 005	0
	Balkonger/altaner	129 248	0
		222 541	0

	Taxebundna kostnader		
	El	280 563	221 585
	Värme	300 644	257 896
	Vatten	203 149	148 693
	Sophämtning/renhållning	105 898	91 204
		890 254	719 378
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 195	48 311
	Kabel-TV	79 341	62 072
	Bredband	78 675	99 239
		207 212	209 622
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	34 260	34 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 119 753	1 737 690
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	9 954	10 332
	Hysesförluster	0	126
	Revisionsarvode extern revisor	16 612	15 060
	Föreningskostnader	8 120	7 207
	Styrelseomkostnader	3 440	1 802
	Fritids- och trivselkostnader	299	1 252
	Studieverksamhet	0	827
	Förvaltningsarvode	52 332	64 440
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 398
	Administration	-27 406	4 601
	Korttidsinventarier	4 231	0
	Konsultarvode	38 777	25 076
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 310
		111 878	144 429
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	150 000	150 000
	Kostnadsersättningar	1 627	204
	Sociala kostnader	19 553	20 553
		171 180	170 757
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 465 915	1 465 915
	Förbättringar	46 602	15 534
		1 512 517	1 481 449

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	162 657 547	162 191 529	
	Nyanskaffningar	0	466 018	
	Utgående anskaffningsvärde	162 657 547	162 657 547	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-10 302 244	-8 820 795	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 512 517	-1 481 449	
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 814 761	-10 302 244	
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 842 786	152 355 303	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 600 000	15 600 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	48 590 000	48 590 000	
	Taxeringsvärde mark	10 072 000	10 072 000	
		58 662 000	58 662 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	55 200 000	55 200 000	
	Lokaler	3 462 000	3 462 000	
		58 662 000	58 662 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Portikhuset Drift AB 100%	0	50 000	50 000
		50 000	50 000	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	53 233	55 028	
	Momsavräkning	7 620	0	
	Klientmedel hos SBC	1 969 949	1 613 831	
	Räntekonto hos SBC	101	0	
		2 030 903	1 668 859	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Bostadsrätterna	5 580	5 520	
	Gästlägenhet	9 400	3 400	
		14 980	8 920	

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Nord Fondkommission	1 558 848	1 562 755	1 500 000
	1 558 848	1 562 755	1 500 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	717 189	726 700
Reservering enligt stadgar	175 986	175 986
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-185 497
Vid årets slut	893 175	717 189

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	0,000 %	0	15 666 667	Avslutat
Nordea	0,850 %	15 666 666	15 666 666	2022-10-19
SBAB	0,600 %	15 666 666	0	2024-12-11
SEB	0,440 %	15 666 667	15 666 667	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		46 999 999	47 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 666 666	-15 666 667	
		31 333 333	31 333 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 999 999 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	15 962	15 000
	Arvoden	121 500	121 500
	Sociala avgifter	38 175	38 175
	Ränta	18 453	19 683
	Avgifter och hyror	253 741	298 357
		447 831	492 715

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av solceller

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 27/5 2022



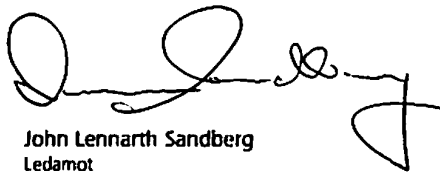
Benny Hansen
Ordförande



Ulla Catharina Broberg
Ledamot



Bo Stefan Ramström
Ledamot



John Lennarth Sandberg
Ledamot



Karl Per Christoffer Wallroth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2022



Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Portikhuset för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Portikhuset för år 2021 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 2022-05-30

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se