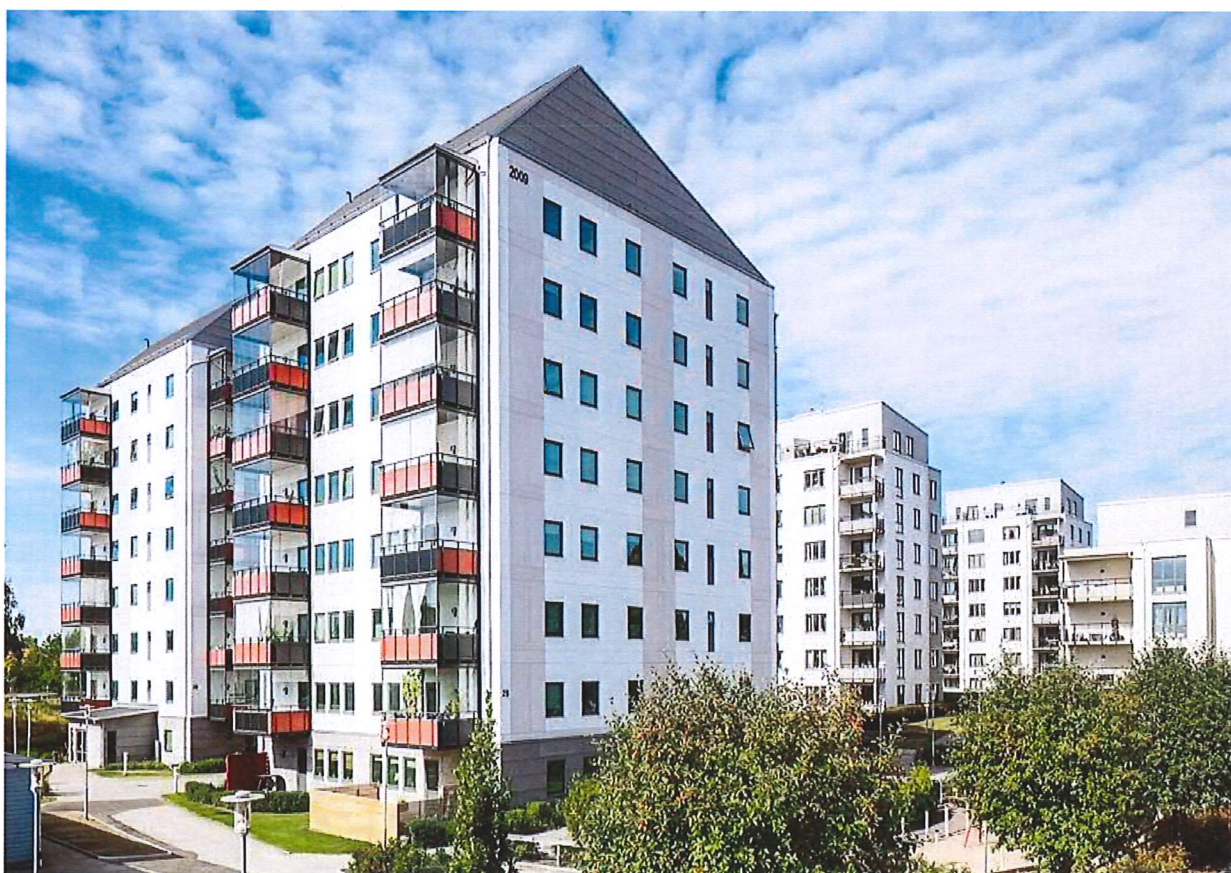


Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Portvakten Södra
Org nr: 769626-8445



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Portvakten Södra får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 lägre än föregående år på grund av högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader, reparationskostnader (vattenläcka) samt ökad kostnad för el/hushållsel (rörligt pris) samt sophantering och återvinning. Vattenkostnad samt uppvärmningskostnad ligger i nivå med fg år.

Räntekostnaderna har ökat med 156 tkr jf fg år då vi har ett avsevärt högre ränteläge.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 635 tkr p.g.a att föreningens driftkostnader ökat med 376 tkr jf med budgeterat.

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

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 6 % till 4 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 138 % till 91 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 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 fullvärdesförsäkrade i Folksam (Proinova). I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	30	16	64

Dessutom tillkommer:

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

Bostäder bostadsrätt	4 656 m ²
Bostäder hyresrätt	294 m ²
Total bostadsarea	4 950 m ²

Årets taxeringsvärde	94 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 (Proinova AB)	Fastighetsförsäkring

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 264 tkr och planerat underhåll för 136 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 34 202 tkr enligt den uppdaterade underhållsplanen januari 2023. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 116 tkr (225 kr/m²), då hänsyn tagits till fondsaldo.

Underhållsfond: Vid räkenskapsårets ingång uppgick föreningens underhållsfond till 730 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 058 tkr (214 kr/m²). Under verksamhetsåret har 0 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid räkenskapsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 788 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
Husropp utvändigt	2019	Inglasningar balkonger service
Husropp utvändigt	2020	Solskydd
		Byte av söndriga fasadskivor, fasadvätt och alg- och mossbehandling.
Husropp utvändigt	2020	
Husropp utvändigt	2021	Lister till balkonginglasningar

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, elbilsaddare 4 st (utökning)	86 275
Husropp utvändigt, entréer bättringsmålning	49 951
	136 226

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2029	Hissar
Installationer	2029	Värme- och luftbehandlingssystem

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Berg	Ordförande	2023
Linda Tran	Vice ordförande/Sekreterare	2023
Tony Gustafsson	Ledamot	2023
Birgitta Lindblom	Ledamot	2023
Christoffer Ek	Ledamot	2023
Zahra Heidari	Ledamot	2023
Lars Olof Carlsson	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2023
Markus Yngvesson	Förtroendevald revisor	2023
Elisabet Falk	Förtroendevald revisor suppleant	2023

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 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades med 2,5% 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

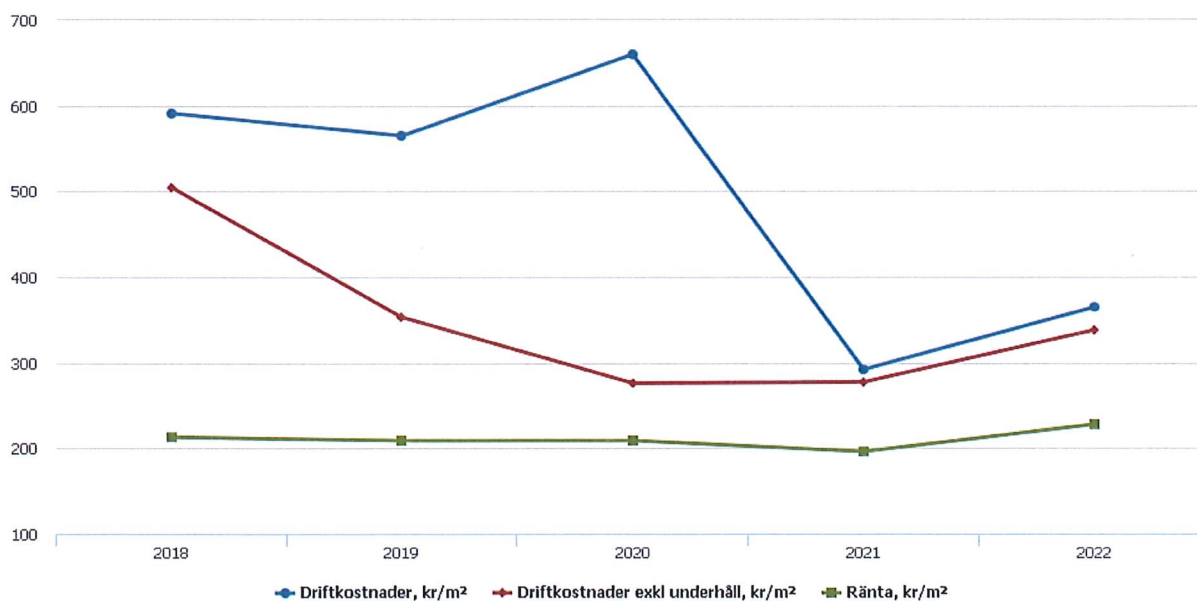
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 548	3 223	3 281	3 189	3 232
Resultat efter finansiella poster	-1 345	-977	-2 366	-1 974	-1 359
Årets resultat	-1 345	-977	-2 366	-1 974	-1 359
Resultat exklusive avskrivningar	3	-6	-1 471	-1 079	-464
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 055	-371	-1 836	-1 229	-706
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	214	74	74	30	49
Balansomslutning	128 895	130 816	126 346	129 535	129 174
Soliditet %	53	54	54	55	55
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	4	6	26	377	643
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	91	138	312	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	546	533	533	533	533
Driftkostnader, kr/m ²	365	292	660	565	591
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	338	277	276	353	504
Ränta, kr/m ²	228	196	209	209	213
Underhållsfond, kr/m ²	361	147	74	30	0
Lån, kr/m ²	11 967	12 094	11 400	11 494	11 588



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomsutningen.

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	730 000	-7 673 085	-976 971
Disposition enl. årsstämmobeslut				-976 971	976 971
Reservering underhållsfond			1 058 000	-1 058 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-1 344 839
Vid årets slut	72 479 737	5 148 662	1 788 000	-9 708 056	-1 344 839

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 650 056
Årets resultat	-1 344 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 058 000
Summa	-11 052 895

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-11 052 895

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 548 212	3 222 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 150	91 986
Summa rörelseintäkter		3 636 362	3 314 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 807 691	-1 443 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-579 017	-787 112
Personalkostnader	Not 6	-128 979	-128 373
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 249	-970 662
Summa rörelsekostnader		-3 863 935	-3 329 999
Rörelseresultat		-227 574	-15 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 878	9 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 126 143	-971 224
Summa finansiella poster		-1 117 265	-961 619
Resultat efter finansiella poster		-1 344 839	-976 971
Årets resultat		-1 344 839	-976 971

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	127 116 503	128 464 752
Summa materiella anläggningstillgångar		127 116 503	128 464 752
Summa anläggningstillgångar		127 116 503	128 464 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	27 450	873
Övriga fordringar	Not 12	93 108	370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	398 990	254 115
Summa kortfristiga fordringar		519 548	255 358
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 259 231	2 095 578
Summa kassa och bank		1 259 231	2 095 578
Summa omsättningstillgångar		1 778 780	2 350 936
Summa tillgångar		128 895 282	130 815 688

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 628 399	77 628 399
Fond för yttre underhåll		1 788 000	730 000
Summa bundet eget kapital		79 416 399	78 358 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 708 056	-7 673 085
Årets resultat		-1 344 839	-976 971
Summa fritt eget kapital		-11 052 895	-8 650 056
Summa eget kapital		68 363 504	69 708 343
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 704 026	19 820 276
Summa långfristiga skulder		19 704 026	19 820 276
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 534 302	40 044 302
Leverantörsskulder	Not 16	344 845	434 125
Skatteskulder	Not 17	185 280	93 376
Övriga skulder	Not 18	8 053	27 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	755 272	687 724
Summa kortfristiga skulder		40 827 752	41 287 069
Summa eget kapital och skulder		128 895 282	130 815 688

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 542 680	2 464 244
Hyrer, bostäder	422 481	448 689
Hyrer, p-platser	206 160	105 080
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-31 689
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 960	-757
Vattenavgifter	139 156	133 576
Elavgifter (rörligt elpris)	240 695	103 518
Summa nettoomsättning	3 548 212	3 222 661

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	18 049	16 422
Debiterade samfällighetsavgifter	54 900	50 000
Övriga sidointäkter	8 264	2 748
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	6 941	22 820
Summa övriga rörelseintäkter	88 150	91 986

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-136 226	-73 101
Reparationer (2022 vattenskador 142 tkr)	-263 751	-145 043
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 216	-93 376
Försäkringspremier	-46 566	-45 120
Kabel- och digital-TV	-70 444	-69 352
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 744	-3 578
Serviceavtal	-41 013	-36 025
Obligatoriska besiktningar	-3 563	-44 500
Bevakningskostnader	-41 797	-38 176
Snö- och halkbekämpning	-32 476	-24 309
Statuskontroll	0	-1 125
Drift och förbrukning, övrigt	-3 258	-720
Förbrukningsinventarier	-1 810	-34 316
Vatten	-188 686	-190 839
Fastighetsel (23% av total el är gemensamhetsel enl styrelsen, rörligt elpris)	-97 874	-68 898
Hushållsel (77 % av total el är hushållsel enl styrelsen, rörligt elpris)	-327 667	-230 656
Uppvärmning	-132 504	-132 824
Sophantering och återvinning	-246 207	-168 387
Förvaltningsarvode drift (avser extratjänster som t ex entrémattor, 2022 inkl 29 tkr fönsterputs)	-74 888	-43 507
Summa driftskostnader	-1 807 691	-1 443 852

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration (inkl fastighetsskötsel, ekonomi mm)	-494 338	-485 291
Lokalkostnader	-2 500	-1 800
Hyra inventarier & verktyg	-16 782	-46 768
IT-kostnader	-4 840	-4 437
Arvode, yrkesrevisorer	-14 175	-13 442
Övriga försäljningskostnader	0	-68 725
Övriga förvaltningskostnader	-4 720	-1 170
Kreditupplysningar	-2 304	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 714	-19 754
Representation	0	-6 451
Kontorsmateriel	0	-2 638
Telefon och porto	0	-56
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	-51
Köpta tjänster	-15 380	-78 066
Konsultarvoden	-4 780	-21 269
Bankkostnader	-2 595	-2 045
Advokat och rättegångskostnader	0	-33 750
Övriga externa kostnader	-1 869	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-579 017	-787 112

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-96 600	-95 200
Sammanträdesarvoden	0	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-2 500
Sociala kostnader	-28 879	-28 673
Summa personalkostnader	-128 979	-128 373

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 145	-895 145
Avskrivning Markanläggningar	-453 105	-75 517
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 348 249	-970 662

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 082	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 752	9 584
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 878	9 606

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 126 143	-970 413
Övriga räntekostnader	0	-811
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 126 143	-971 224

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 417 358	107 417 358
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggning (ny utemiljö 2021)	9 062 091	0
	134 142 840	125 080 749
Årets anskaffningar		
Markanläggning (ny utemiljö 2021)	0	9 062 091
	0	9 062 091
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 142 840	134 142 840

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 602 571	-4 707 426
Markanläggningar	-75 517	0
	-5 678 088	-4 707 426

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-895 145	-895 145
Årets avskrivning markanläggningar (fr o m nov 2021)	-453 104	-75 517
	-1 348 249	-970 662

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 026 337	-5 678 088
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

127 116 502	128 464 752
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	100 919 642	101 814 787
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggningar	8 533 469	8 986 574

Taxeringsvärden

Bostäder	94 200 000	73 600 000
Totalt taxeringsvärde	94 200 000	73 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 200 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	873
Kundfordringar	27 450	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27 450	873

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar (inbetalning dec till Skattekontot noterades först jan 2023)	92 738	0
Skattekonto	370	370
Summa övriga fordringar	93 108	370

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 152	46 566
Förutbetalda driftkostnader	11 370	10 219
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 584	123 584
Förutbetald elavgift	132 843	23 110
Förutbetald vattenavgift	38 484	17 908
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 218	17 636
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	403	403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 981	11 768
Förutbetalda leasingavgifter	2 954	2 921
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	398 990	254 115

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	616 940	1 711 188
Transaktionskonto	642 291	384 389
Summa kassa och bank	1 259 231	2 095 578

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	59 238 328	59 864 578
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-665 000	-465 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	38 869 302	-39 579 302
Långfristig skuld vid årets slut	19 704 026	19 820 276

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,05%	2023-02-28	0	15 859 026,00	0,00	15 859 026,00
SWEDBANK	2,68%	2022-05-28	23 914 026,00	-23 736 526,00	177 500,00	0,00
SWEDBANK		2022-11-25	15 975 276,00	-15 859 026,00	116 250,00	0,00
SWEDBANK	2,93%	2023-02-28	0,00	23 736 526,00	177 500,00	23 559 026,00
SWEDBANK	2,68%	2025-11-25	19 975 276,00	0,00	155 000,00	19 820 276,00
Summa			59 864 578,00	0,00	626 250,00	59 238 328,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 23 559 026 kr samt lån om 15 859 026 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.

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, 55 913 328 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	316 213	297 255
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 632	136 870
Summa leverantörsskulder	344 845	434 125

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder*	185 280	93 376
Summa skatteskulder	185 280	93 376

*2022 har inte skatt för 2021 dragits från Skattekontot per 2022-12-31, därav dubbel skatteskuld detta år.

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	8 053	1 800
Skuld sociala avgifter och skatter	0	25 742
Summa övriga skulder	8 053	27 542

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 305	21 060
Upplupna räntekostnader	158 587	21 130
Upplupna driftskostnader	17 862	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	122 800
Upplupna elkostnader	76 776	59 133
Upplupna värmekostnader	22 820	22 885
Upplupna kostnader för renhållning	5 855	10 182
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 450
Upplupna styrelsearvoden	94 350	70 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	71 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 467	274 899
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	755 272	687 724

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	62 715 828	62 715 828

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Berg
Ordf

Birgitta Lindblom

Linda Tran
Vice ordf

Lars Olof Carlsson

Tony Gustafsson

Zahra Heidari

Christoffer Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB, Växjö

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Markus Yngvesson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494364362

Dokument

211510 ÅR 2022

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-06-08 13:35:01 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)

Färdigställt 2023-06-09 16:28:58 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerande parter

Magnus Berg (MB)

magnus.berg@embiconsulting.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Bengt Anders Berg"
Signerade 2023-06-08 15:31:38 CEST (+0200)

Birgitta Lindblom (BL)

birgitta_lindblom@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Anna Kristina Lindblom"
Signerade 2023-06-09 14:25:57 CEST (+0200)

Linda Tran (LT)

ltnt.tran@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Tuyet Nhung Thi Tran"
Signerade 2023-06-09 14:44:57 CEST (+0200)

Lars-Olof Carlsson (LC)

larsolof.carlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS OLOF CARLSSON"
Signerade 2023-06-08 17:46:19 CEST (+0200)

Zahra Heidari (ZH)

pari_heidari@yahoo.com

Tony Gustavsson (TG)

tony_gustavsson@telia.com



Verifikat

Transaktion 09222115557494364362



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZAHRA HEIDARI"
Signerade 2023-06-09 15:54:11 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY GUSTAFSSON"
Signerade 2023-06-08 14:19:51 CEST (+0200)

Markus Yngvesson (MY)
markus.yngvesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Markus Hans Åke Yngvesson"
Signerade 2023-06-09 16:13:38 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2023-06-09 16:28:58 CEST (+0200)

Christoffer Ek (CE)
chris.ek@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFFER EK"
Signerade 2023-06-09 14:13:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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



Verifikat

Transaktion 09222115557494364362

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>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Portvakten Södra för räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 av Riksbyggens Brf Portvakten Södra för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed 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
- 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 räkenskaper. 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.

Växjö den

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Marcus Yngvesson
Förtroendevald
revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494366362

Dokument

211510 RB 2022

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-06-08 13:35:53 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)

Färdigställt 2023-06-09 16:29:40 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerande parter

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"*

Signerade 2023-06-09 16:29:40 CEST (+0200)

Markus Yngvesson (MY)

markus.yngvesson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Markus Hans Åke Yngvesson"*

Signerade 2023-06-09 10:25:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 skuldyngd 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 22 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 planliga 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

