



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Porthusen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Porthusen med säte i Trosa kommun org.nr. 769636-8179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken i Trosa kommun där byggnaderna är uppförda. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosa Verktyget 9	2020-12-11	2022

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Proinova Agency AB / IF Skadeförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2070
29	p-platser	0
<b>Totalt 47 objekt</b>		<b>2070</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Palmberg	Ordförande	2023-04-25
Joakim Hellberg	Ledamot	2023-04-25
Robert Zelena	Ledamot	2023-04-25
Carl Gentele	Ledamot	2023-04-25
Alma Mustafic	Ledamot	2023-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av styrelsen. Firman teckans två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer har varit utsedd revisor hos Crowe Osborne AB.

Valberedning har varit: Malin Andreasen och Linda Hammarbäck, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 14 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +50,7%.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan eftersom husen är så gott som nybyggda.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022
Sparande, kr/kvm	149	441
Skuldsättning, kr/kvm	14 585	14 658
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 585	14 658
Räntekänslighet, %	21	53
Energikostnad, kr/kvm	78	30
Årsavgifter, kr/kvm	736	301
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	797	312
Nettoomsättning, tkr	1 562	646
Resultat efter finansiella poster, tkr	-364	408
Soliditet, %	57	57

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förutsättningarna för flerårsöversikten blir då att följande nyckeltal ska finnas med för samtliga år: Skuldsättning (total yta), Årsavgift, Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster samt Soliditet. Sedan ska alla nyckeltal finnas beräknade för 2021-

2023 och då enligt hur de ska beräknas enligt BFNAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Uppllysning vid förlust

P.g.a. ökade räntekostnader har föreningen gått med förlust under året. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som ökade räntekostnader har årsavgifterna höjts med 50,7% från 2023-07-01.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	53 840 000	0	0	53 840 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>53 840 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 840 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-13 027 632	407 817	0	-12 619 815
Årets resultat, kr	407 817	-407 817	-363 687	-363 687
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-12 619 815</b>	<b>0</b>	<b>-363 687</b>	<b>-12 983 502</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 220 185</b>	<b>0</b>	<b>-363 687</b>	<b>40 856 498</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 619 815
Årets resultat, kr	-363 687
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-12 983 502</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-12 983 502</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 562 050	645 587
Övriga rörelseintäkter		86 800	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 648 850</b>	<b>645 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-273 667	-200 410
Övriga externa kostnader	4	-52 942	-51 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 765	-504 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-999 374</b>	<b>-756 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>649 476</b>	<b>-110 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	915 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 013 163	-397 391
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 013 163</b>	<b>518 109</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-363 687</b>	<b>407 817</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-363 687</b>	<b>407 817</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	70 995 115	71 667 880
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 995 115</b>	<b>71 667 880</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 995 115</b>	<b>71 667 880</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	7	203	0
Avräkningskonto HSB Södermanland		320 877	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3 172	3 968
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>324 252</b>	<b>3 968</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	0	97 374
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>97 374</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>324 252</b>	<b>101 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 319 367</b>	<b>71 769 222</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 840 000	53 840 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 840 000</b>	<b>53 840 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 619 815	-13 027 632
Årets resultat		-363 687	407 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 983 502</b>	<b>-12 619 815</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 856 498</b>	<b>41 220 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	30 342 030
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>30 342 030</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	30 189 942	0
Leverantörsskulder		525	0
Aktuella skatteskulder		86 800	105 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	185 602	101 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 462 869</b>	<b>207 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 319 367</b>	<b>71 769 222</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-363 687	407 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		672 765	504 573
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>309 078</b>	<b>912 390</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		592	-3 968
Förändring av leverantörsskulder		525	-5 753 723
Förändring av kortfristiga skulder		65 395	-35 156 626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>375 590</b>	<b>-40 001 927</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	29 523 571
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>29 523 571</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning medlemsinsatser		0	52 940 000
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-152 088	2 312 239
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-152 088</b>	<b>55 252 239</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>223 502</b>	<b>44 773 883</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		97 374	945 497
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>320 876</b>	<b>45 719 380</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 99 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 449 450	575 402
Hyror	38 574	23 400
Intäkter konsumtionsavgift	73 440	46 800
Övriga intäkter	586	-14
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 562 050</b>	<b>645 588</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Löpande underhåll	6 665	0
Elavgifter	8 118	6 340
Vatten och avlopp	153 363	55 644
Sophämtning	66 645	32 851
Försäkringar	26 172	18 775
Fastighetsskötsel	9 189	0
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	0	86 800
Övriga kostnader	3 515	
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>273 667</b>	<b>200 410</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 500	11 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	28 125	30 000
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Bankkostnader	983	5 769
Möteskostnader	640	0
Pantförskrivningsavgift	1 050	0
Övriga externa kostnader	8 844	4 057
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>52 942</b>	<b>51 076</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2123.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2023.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	67 276 453	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 896 000	4 896 000
Omklassificeringar		67 276 453
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 172 453</b>	<b>72 172 453</b>
Ingående avskrivningar	-504 573	0
Årets avskrivningar	-672 765	-504 573
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 177 338</b>	<b>-504 573</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 995 115</b>	<b>71 667 880</b>

Fastighetsbeteckning: Trosa Verktyget 9

**Not 6 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	51 178 017
Årets investeringar	0	16 098 436
Omklassificeringar		-67 276 453
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	203	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>203</b>	<b>0</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 172	3 968
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 172</b>	<b>3 968</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	0	97 374
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>97 374</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Danskebank	2,4	2023-06-30	0	30 342 030
Danskebank	4,29	2024-06-30	30 189 942	0
			<b>30 189 942</b>	<b>30 342 030</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	- 30 037 854	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-152 088	- 152 088

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	0	29 581 590
---	---	------------

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	608 352
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	29 429 502

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

**Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	30 189 942	0
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>30 189 942</b>	<b>0</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 598	0
Förutbetalda hyror och avgifter	154 827	101 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 177	
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>185 602</b>	<b>101 574</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Porthusen i Trosa med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Lars Palmberg

Joakim Hellberg

Robert Zelena

Carl Gentele

Alma Mustafic

Min revisionsberättelse har lämnats

Richard Nygren  
Auktoriserad revisor  
Crowe Osborne AB





Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Porthusen

Org.nr 769636-8179

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porthusen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Porthusen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Nygren

auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Porthusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS PALMBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:33:26



**JOAKIM HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 19:33:29



**ROBERT ZELENA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:45:58



**ALMA MUSTAFIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:34:39



**CARL GENTELE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 08:25:50



**ERIK RICHARD NYGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:18:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Porthusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK RICHARD NYGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:20:11



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.