

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Portvakten Södra  
Org nr: 769626-8445



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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Portvakten Södra får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är något lägre jf med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Kostnad för vatten och sophantering ligger i nivå med fg år medan kostnad för uppvärmning ökat. I år var det lägre kostnad för el/hushållsel (rörligt pris) jf med de höga priser som var året innan. Föreningen har även erhållit elstöd med 107 tkr samt försäkringsersättning med 48 tkr under året.

Räntekostnaderna har ökat med 982 tkr jf fg år då vi har ett avsevärt högre ränteläge än tidigare. Styrelsen beslöt att binda de lån som inte var bundna under räkenskapsåret, se not 19.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 178 tkr p.g.a att föreningens räntekostnader ökat med 572 tkr mer än 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 4 % till 41 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 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 91% till 41%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -254 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 (Gallagher). 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 <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	294 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 950 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	94 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 200 000 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	Fastighetservice
Bixia AB	El (elförbrukning)
Ragnsells AB (fr o m maj 2021)	Återvinning
VEAB Energi AB	El (nät)
VEAB Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
Schindler Hiss AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv
SOS Alarm	Hisslarm
SSAM AB	Sophantering
Folksam (Gallagher)	Fastighetsförsäkring

**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 318 tkr och planerat underhåll för 0 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 42 630 tkr enligt den uppdaterade underhållsplanen januari 2023. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 361 tkr (275 kr/m<sup>2</sup>), då hänsyn tagits till fondsaldo.

**Underhållsfond:** Vid räkenskapsårets ingång uppgick föreningens underhållsfond till 1 788 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 361 tkr (275 kr/m<sup>2</sup>). Under verksamhetsåret har 0 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid räkenskapsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 3 149 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Markytor	2016	Inköp cykelställ
Gemensamma utrymmen	2017	Skärmvägg miljöhus
Markytor	2017	Trädgårdsdesign
Gemensamma utrymmen	2018	Målning trapphus, installationer
Installationer	2019-2020	Förvärv av solcellsanläggning
Huskropp utvändigt	2019	Inglasningar balkonger service
Huskropp utvändigt	2020	Solskydd
Huskropp utvändigt	2020	Byte av söndriga fasadskivor, fasadvätt och alg- och mossbehandling.
Huskropp utvändigt	2021	Lister till balkonginglasningar
Installationer	2022	Elbilsladdare 4 st (utökning)
Huskropp utvändigt	2022	Bättringsmålning
Installationer	2022	Värme- och luftbehandlingssystem
<b>Planerat underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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
Christoffer Ek	Ordförande	2024
Birgitta Lindblom	Sekreterare	2024
Linda Tran	Vice ordförande	2024
Tom Angeling	Ledamot	2024
Zahra Heidari	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Bulow Angeling	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2024

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 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades med 10% 2023-01-01 samt med 20% 2023-10-01 pga kraftigt ökade räntekostnader samt att man inte tidigare höjt årsavgifterna i större omfattning sedan ombildning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 5% fr o m 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 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 och som extraamorteras på lån.

#### Förklaring till årets förlust

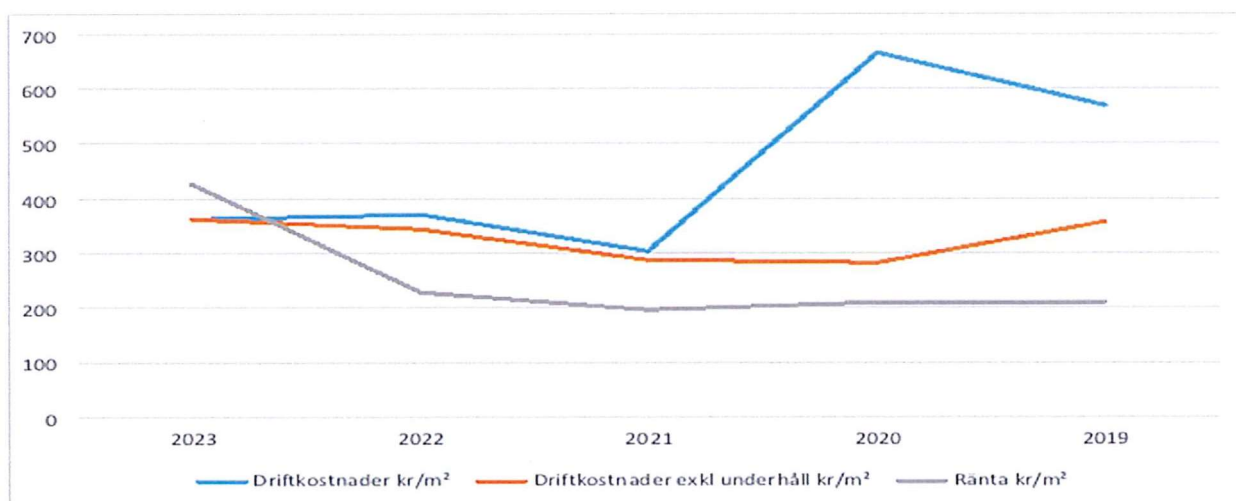
Föreningen har pga ett betydligt högre ränteläge än tidigare betydligt högre räntekostnader än tidigare, vilket påverkar resultatet till stor del. För att få stabilitet framåt har styrelsen bundit de lån som var rörliga under året och höjt årsavgifterna, då dessa sedan tidigare knappt hade höjts sedan ombildningen och var låga.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 118	3 548	3 223	3 281	3 189
Rörelsens intäkter	4 359	3 636	3 315	3 516	3 270
Resultat efter finansiella poster*	-1 602	-1 345	-977	-2 366	-1 974
Årets resultat	-1 602	-1 345	-977	-2 366	-1 974
Resultat exkl avskrivningar	-254	3	-6	-1 471	-1 079
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 615	-1 055	-371	-1 836	-1 229
Balansomslutning	126 540	128 895	130 816	126 346	129 535
Årets kassaflöde	-878	-836	-3 338	-2 450	1 032
Soliditet %*	53	54	54	54	55
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	41	4	6	26	377
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	41	91	138	312	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	80	81	76	77
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,1	1,0	1,6	1,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	750	628	580	577	544
Driftkostnader kr/kvm	362	365	292	660	565
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	362	338	277	276	353
Energikostnad kr/kvm*	124	151	126	99	78
Underhållsfond kr/kvm	636	361	147	74	30
Reservering till underhållsfond kr/kvm	275	214	74	74	30
Sparande kr/kvm*	-61	28	13	87	-6
Ränta kr/kvm	426	228	196	209	209
Skuldsättning kr/kvm*	11 833	11 967	12 094	11 400	11 494
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 580	12 723	12 858	12 120	12 220
Räntekänslighet %*	16,8	20,3	22,2	21,0	22,5

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## 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	1 788 000	-9 708 056	-1 344 839
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 344 839	1 344 839
Reservering underhållsfond			1 361 000	-1 361 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-1 602 060
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 479 737</b>	<b>5 148 662</b>	<b>3 149 000</b>	<b>-12 413 895</b>	<b>-1 602 060</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 052 895
Årets resultat	-1 602 060
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 361 000
<b>Summa</b>	<b>-14 015 955</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-14 015 955**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 118 124	3 548 212
Uttaxerade bidrag	Not 3	240 661	88 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 358 785</b>	<b>3 636 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 773 963	-1 807 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 438	-579 017
Personalkostnader	Not 6	-102 231	-128 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 249	-1 348 249
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 858 881</b>	<b>-3 863 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 904</b>	<b>-227 574</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 403	8 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 108 367	-1 126 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 101 964</b>	<b>-1 117 265</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 602 060</b>	<b>-1 344 839</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 602 060</b>	<b>-1 344 839</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	125 768 253	127 116 503
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 768 253</b>	<b>127 116 503</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 768 253</b>	<b>127 116 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	27 450
Övriga fordringar	Not 12	846	93 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	390 028	398 990
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>390 874</b>	<b>519 548</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	381 172	1 259 231
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>381 172</b>	<b>1 259 231</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>772 046</b>	<b>1 778 780</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>126 540 300</b>	<b>128 895 282</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 628 399	77 628 399
Fond för yttre underhåll		3 149 000	1 788 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 777 399</b>	<b>79 416 399</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 413 895	-9 708 056
Årets resultat		-1 602 060	-1 344 839
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 015 955</b>	<b>-11 052 895</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 761 444</b>	<b>68 363 504</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	57 908 328	19 704 026
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 908 328</b>	<b>19 704 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	665 000	39 534 302
Leverantörsskulder	Not 16	325 803	344 845
Skatteskulder	Not 17	192 332	185 280
Övriga skulder	Not 18	41 665	8 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	645 728	755 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 870 528</b>	<b>40 827 752</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>126 540 300</b>	<b>128 895 282</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 602 060	-1 344 839
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 348 249	1 348 249
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-253 811</b>	<b>3 410</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	128 674	-264 190
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-87 922	50 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-213 059</b>	<b>-210 096</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-665 000	-626 250
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-665 000</b>	<b>-626 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-878 059</b>	<b>-836 346</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 259 232</b>	<b>2 095 578</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>381 172</b>	<b>1 259 232</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

# 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. Räkna 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 936 910	2 542 680
Hyror, bostäder	424 308	422 481
Hyror, p-platser	228 845	206 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 733	-2 960
Vattenavgifter	142 037	139 156
Elavgifter	410 757	240 695
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 118 124</b>	<b>3 548 212</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	13 128	18 049
Debiterade Samfällighetsavgifter	55 954	54 900
Övriga sidointäkter	5 691	8 264
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-5
Erhållna statliga bidrag (2023 avser elstöd)	107 376	0
Övriga rörelseintäkter	10 354	6 941
Försäkringsersättningar (2023 se not 4 reparationer av vattenskador)	48 170	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>240 661</b>	<b>88 150</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-136 226
Reparationer (2023 vattenskador 119 tkr, 2022 vattenskador 142 tkr)	-317 833	-263 751
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 696	-97 216
Försäkringspremier	-52 152	-46 566
Kabel- och digital-TV	-76 934	-70 444
Systematiskt brandskyddsarbete (2023 brandvarnare i trapphus)	-17 388	-1 744
Serviceavtal	-40 795	-41 013
Obligatoriska besiktningar (2023 avser 88 tkr OVK=obligatorisk ventilationskontroll samt 49 tkr 2-års besiktning utemiljö)	-140 857	-3 563
Bevakningskostnader	-46 436	-41 797
Snö- och halkbekämpning	-39 755	-32 476
Drift och förbrukning, övrigt	-1 693	-3 258
Förbrukningsinventarier	-1 804	-1 810
Vatten	-186 470	-188 686
Fastighetsel (23% av total el är gemensamhetsel enl styrelsen, rörligt elpris)	-62 981	-97 874
Hushållsel (77 % av total el är hushållsel enl styrelsen, rörligt elpris)	-210 849	-327 667
Uppvärmning	-154 124	-132 504
Sophantering och återvinning	-245 906	-246 207
Förvaltningsarvode drift (inkl entrémattor och fönsterputs)	-76 290	-74 888
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 773 963</b>	<b>-1 807 691</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration (inkl fastighetsskötsel, ekonomi mm)	-518 704	-494 338
Lokalkostnader	-3 700	-2 500
Hyra inventarier & verktyg	-16 183	-16 782
IT-kostnader	-4 840	-4 840
Arvode, yrkesrevisorer	-15 689	-14 175
Övriga förvaltningskostnader	-8 264	-4 720
Kreditupplysningar	0	-2 304
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 125	-14 714
Representation	-6 760	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Serviceavgifter	-576	0
Köpta tjänster (Ready Digital samt Sharp Center)	-21 522	-15 380
Konsultarvoden inkl extratjänster ek förvaltning, beräkning IMD, rättelseanmaning samt andrahandsuthyrningsavgift.	-17 983	-4 780
Bankkostnader	-3 356	-2 595
Övriga externa kostnader	-3 738	-1 869
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-634 438</b>	<b>-579 017</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-79 500	-96 600
Sammanträdesarvoden	-1 276	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 000	-3 500
Sociala kostnader	-22 455	-28 879
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 231</b>	<b>-128 979</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 145	-895 145
Avskrivning Markanläggningar	-453 105	-453 105
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 348 249</b>	<b>-1 348 249</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	482	3 082
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 857	5 752
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	45
Övriga ränteintäkter	26	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 403</b>	<b>8 878</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 106 868	-1 126 143
Övriga räntekostnader	-1 499	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 108 367</b>	<b>-1 126 143</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	107 417 358	107 417 358
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggning (ny utemiljö 2021)	9 062 091	9 062 091
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>134 142 840</b>	<b>134 142 840</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-6 497 716	-5 602 571
Markanläggningar	-528 621	-75 517
	<b>-7 026 337</b>	<b>-5 678 088</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-895 145	-895 145
Årets avskrivning markanläggningar (fr o m nov 2021)	-453 104	-453 104
	<b>-1 348 249</b>	<b>-1 348 249</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 374 586</b>	<b>-7 026 337</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>125 768 254</b>	<b>127 116 502</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	100 024 498	100 919 642
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggningar	8 080 365	8 533 469

**Taxeringsvärden**

Bostäder	94 200 000	94 200 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>94 200 000</b>	<b>94 200 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	77 000 000	77 000 000
--	------------	------------

*varav mark*

	17 200 000	17 200 000
--	------------	------------

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	0	27 450
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>27 450</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	92 738
Skattekonto	846	370
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>846</b>	<b>93 108</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 586	52 152
Förutbetalda driftkostnader	12 435	11 370
Förutbetalt förvaltningsarvode	135 006	123 584
Förutbetald elavgift	101 199	132 843
Förutbetald vattenavgift	37 549	38 484
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 137	19 218
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	403	403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 608	17 981
Förutbetalda leasingavgifter	7 105	2 954
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>390 028</b>	<b>398 990</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	22 797	616 940
Transaktionskonto	358 376	642 291
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>381 172</b>	<b>1 259 231</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	58 573 328	59 238 328
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-665 000	-665 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-38 869 302
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>57 908 328</b>	<b>19 704 026</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,05%	2023-02-28	15 859 026,00	-15 742 776,00	116 250,00	0,00
SWEDBANK	2,68%	2023-05-28	23 559 026,00	-23 292 776,00	266 250,00	0,00
SWEDBANK	2,68%	2025-11-25	19 820 276,00	0,00	155 000,00	19 665 276,00
SWEDBANK	4,39%	2026-09-25	0,00	15 742 776,00	38 750,00	15 704 026,00
SWEDBANK	4,18%	2028-09-25	0,00	23 292 776,00	88 750,00	23 204 026,00
<b>Summa</b>			<b>59 238 328,00</b>	<b>0,00</b>	<b>665 000,00</b>	<b>58 573 328,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi inga lån som kortfristig skuld.

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, 55 248 328 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	181 818	316 213
Ej reskontraförda leverantörsskulder	143 985	28 632
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>325 803</b>	<b>344 845</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	192 332	185 280
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>192 332</b>	<b>185 280</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	14 074	8 053
Skuld sociala avgifter och skatter	27 591	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>41 665</b>	<b>8 053</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 560	28 305
Upplupna räntekostnader	18 220	158 587
Upplupna driftskostnader	20 053	17 862
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 665	0
Upplupna elkostnader	40 890	76 776
Upplupna värmekostnader	27 229	22 820
Upplupna kostnader för renhållning	5 580	5 855
Upplupna revisionsarvoden	15 064	14 000
Upplupna styrelsearvoden	95 200	94 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 103	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	379 164	334 467
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>645 728</b>	<b>755 272</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 715 828	62 715 828

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Christoffer Ek, ordförande

\_\_\_\_\_  
Birgitta Lindblom

\_\_\_\_\_  
Linda Tran

\_\_\_\_\_  
Zahra Heidari

\_\_\_\_\_  
Tom Angeling

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB, Växjö

\_\_\_\_\_  
Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557520178751

## Dokument

<b>211510 ÅR 2023</b> Huvuddokument 21 sidor Startades 2024-06-17 16:09:15 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN) Färdigställt 2024-06-18 16:21:11 CEST (+0200)	<b>211510 Bilagor 2023</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Caroline Nyd (CN)
--	--

## Initierare

<b>Caroline Nyd (CN)</b> Riksbyggen caroline.nyd@riksbyggen.se
--

## Signerare

<b>Mikael Svensson (MS)</b> mikael.svensson@se.ey.com  <hr/> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON" Signerade 2024-06-18 16:21:11 CEST (+0200)	<b>Christoffer Ek (CE)</b> christoffer.ek@eon.se  <hr/> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER EK" Signerade 2024-06-17 16:11:02 CEST (+0200)
<b>Birgitta Lindblom (BL)</b> birgitta_lindblom@yahoo.se  <hr/> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Anna Kristina Lindblom" Signerade 2024-06-17 22:31:32 CEST (+0200)	<b>Linda Tran (LT)</b> ltnt.tran@gmail.com  <hr/> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Tuyet Nhung Thi Tran" Signerade 2024-06-18 10:24:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557520178751

Tom Angeling (TA)  
*tomangeling@protonmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Tom Nikolaus Angeling"*  
*Signerade 2024-06-17 16:22:07 CEST (+0200)*

Zahra Heidari (ZH)  
*pari\_heidari@yahoo.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZAHRA HEIDARI"*  
*Signerade 2024-06-18 13:50:14 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>



## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 tryggande 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
- 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 revisionsned 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 revisionsned 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557520178508

## Dokument

**211510 RB 2023**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-06-17 15:59:32 CEST (+0200) av Caroline*

*Nyd (CN)*

*Färdigställt 2024-06-18 16:21:55 CEST (+0200)*

## Initierare

**Caroline Nyd (CN)**

Riksbyggen

*caroline.nyd@riksbyggen.se*

## Signerare

**Mikael Svensson (MS)**

*mikael.svensson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"MIKAEL SVENSSON"*

*Signerade 2024-06-18 16:21:55 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, fastighetservice 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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# BRF Portvakten Södra

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Portvakten Södra i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

