

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Portvakten Södra
Org nr: 7696268445



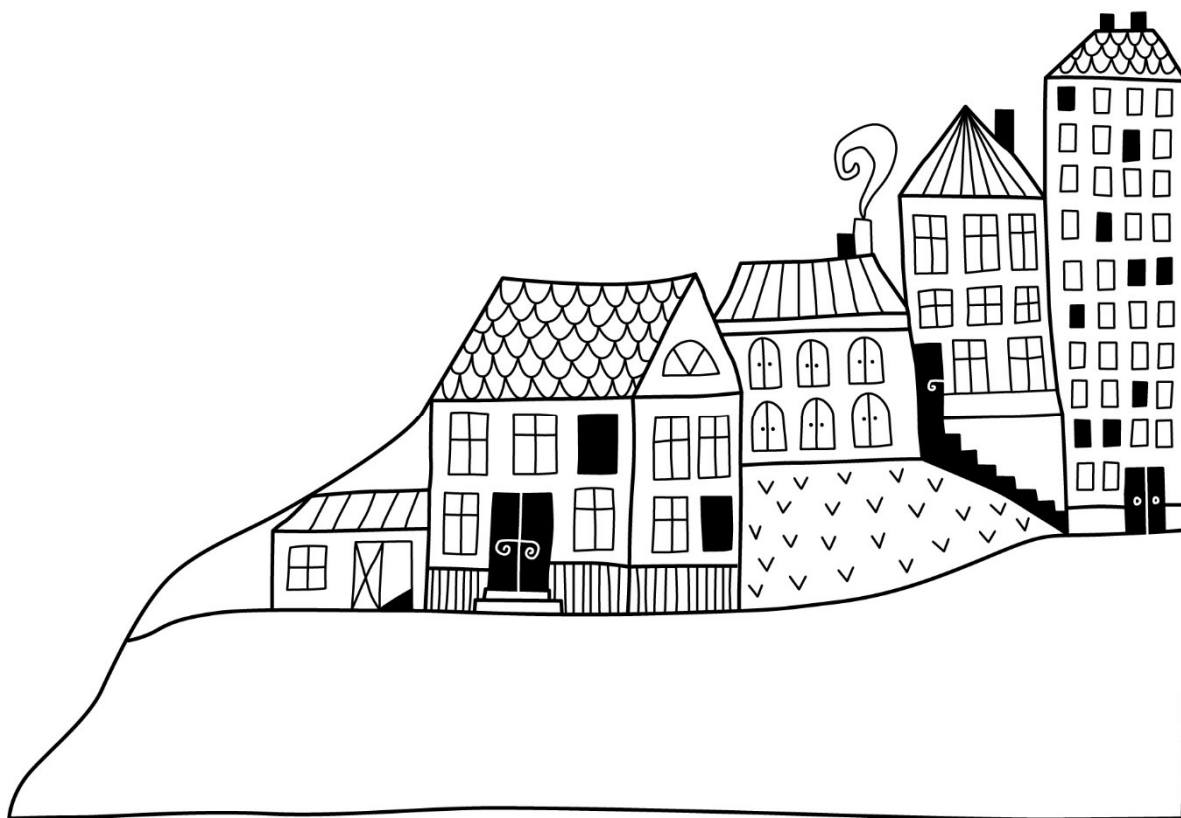
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	121
Kassaflödesanalys.....	143
Noter.....	154

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Portvakten Södra får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 bättre föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen är något högre jmf med föregående år beroende på höga reparationskostnader pga. en trasig hiss och en vattenskada. Vattenskadan har man fått ersättning från försäkringsbolaget för.

Årets resultat jämfört med budget har är 328 tkr lägre pga. reparationskostnaderna.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41 % till 3 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 41 % till 42 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 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 fullvärdeförsäkrade i Folksam (Gallagher) I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	30
4 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	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
Total tomtarea		6 087 m ²
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	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 (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 945 tkr och planerat underhåll för 44 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 44 083 tkr enligt den uppdaterade underhållsplanen juli 2024. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 469 tkr (297 kr/m²), då hänsyn tagits till fondsaldo.

Underhållsfond: Vid räkenskapsårets ingång uppgick föreningens underhållsfond till 3 149 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 361 tkr (275 kr/m²). Under verksamhetsåret har 44 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid räkenskapsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 4 466 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
Installationer	2022	Elbilsaddare 4 st. (utökning)
Husropp utvändigt	2022	Bättringsmålning Värme- och luftbehandlingssystem
Installationer	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, dörrautomatik	43 597

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2029	Hissar

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	2025
Birgitta Lindblom	Sekreterare	2025
Zahra Heidari	Ledamot	2025
Mikael Håkansson	Ledamot	2025
Tom Angeling	Ledamot	2025
Jenny Angeling	Ledamot	2025
Christoffer Lööf	Ledamot	2025

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Ringsborg	Suppleant	2025
Hanna Seibold	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2025
Eva-Britt Eriksson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Outi Marttila	2025

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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades med 5 % 2024-01-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m²/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 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom 4 som upplåts med hyresrätt, frg år var denna siffra 4. Föreningen har därmed ett dolt kapital, som kommer föreningen till del vartefter försäljningar sker.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 717	4 192	3 548	3 223	3 281
Rörelsens intäkter	5 139	4 359	3 636	3 315	3 516
Resultat efter finansiella poster*	-1 344	-1 602	-1 345	-977	-2 366
Resultat exkl avskrivningar	4	-254	3	-6	-1 471
Årets kassaflöde	162	-878	-836	-3 338	-2 450
Soliditet %*	52	53	54	54	54
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	4	41	4	6	26
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	41	91	138	312
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	80	80	81	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	750	628	580	577
Driftkostnader kr/kvm	469	362	365	292	660
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	460	362	338	277	276
Energikostnad kr/kvm*	122	124	151	126	99
Underhållsfond kr/kvm	902	636	361	147	74
Sparande kr/kvm*	10	-61	28	13	87
Skuldsättning kr/kvm*	11 768	11 833	11 967	12 094	11 400
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 511	12 580	12 723	12 858	12 120
Räntekänslighet %*	14,5	16,8	20,3	22,2	21,0

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust om 1,3 miljoner, vilket till stor del beror på hög räntekostnader för föreningen.

Föreningen har höjt årsavgifterna både 2024 och 2025. Föreningen jobbar med att se över alla sina kostnader och avtal för att förbättra sin likviditet och sitt resultat.

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	3 149 000	-12 413 895	-1 602 060
Disposition enl. årsstämmobeslut			0	-1 602 060	1 602 060
Reservering underhållsfond			1 361 000	-1 361 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-43 597	43 597	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-1 344 054
Vid årets slut	72 479 737	5 148 662	4 466 403	-15 333 358	-1 344 054

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 015 955
Årets resultat	-1 344 054
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 361 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 597
Summa	-16 677 412

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 16 677 412

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 717 317	4 192 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	421 623	165 900
Summa rörelseintäkter		5 138 940	4 358 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 295 856	-1 773 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-645 964	-634 438
Personalkostnader	Not 6	-26 847	-102 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 249	-1 348 249
Summa rörelsekostnader		-4 316 916	-3 858 881
Rörelseresultat		822 024	499 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 108	6 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 167 186	-2 108 367
Summa finansiella poster		-2 166 078	-2 101 964
Resultat efter finansiella poster		-1 344 054	-1 602 060
Årets resultat		-1 344 054	-1 602 060

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	124 420 004	125 768 253
Summa materiella anläggningstillgångar		124 420 004	125 768 253
Summa anläggningstillgångar		124 420 004	125 768 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	5 107	0
Övriga fordringar	Not 12	8 893	846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	231 824	390 028
Summa kortfristiga fordringar		245 824	390 874
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	543 578	381 172
Summa kassa och bank		543 578	381 172
Summa omsättningstillgångar		789 402	772 046
Summa tillgångar		125 209 407	126 540 300

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 628 399	77 628 399
Fond för yttre underhåll		4 466 403	3 149 000
Summa bundet eget kapital		82 094 802	80 777 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 333 358	-12 413 895
Årets resultat		-1 344 054	-1 602 060
Summa fritt eget kapital		-16 677 412	-14 015 955
Summa eget kapital		65 417 390	66 761 444
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 370 552	57 908 328
Summa långfristiga skulder		38 370 552	57 908 328
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 881 526	665 000
Leverantörsskulder	Not 16	168 903	325 803
Skatteskulder	Not 17	206 016	192 332
Övriga skulder	Not 18	564 757	41 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	600 263	645 728
Summa kortfristiga skulder		21 421 465	1 870 528
Summa eget kapital och skulder		125 209 407	126 540 300

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	822 024	499 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 348 249	1 348 249
	2 170 273	1 848 153
Erhållen ränta	1 108	6 403
Erlagd ränta	-2 185 406	-2 248 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 025	-394 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	145 050	128 674
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	352 631	52 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483 656	-213 059
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-321 250	-665 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 250	-665 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	162 406	-878 059
Likvida medel vid årets början	381 172	1 259 231
Likvida medel vid årets slut	543 578	381 172
Kassa och Bank BR	543 578	381 172

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 524 172	2 936 910
Hyror, bostäder	424 308	424 308
Hyror, p-platser	236 400	228 845
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 053	-24 733
Rabatter	-2 400	0
Debiterade samfällighetsavgifter	55 670	55 954
Vattenavgifter	147 489	142 037
Elavgifter	355 196	410 757
Övriga ersättningar	8 004	13 128
Övriga sidointäkter	1 539	5 691
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-12
Summa nettoomsättning	4 717 317	4 192 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	107 376
Övriga rörelseintäkter	192	10 354
Försäkringsersättningar	421 431	48 170
Summa övriga rörelseintäkter	421 623	165 900

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-43 597	0
Reparationer	-944 881	-317 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 789	-101 696
Försäkringspremier	-62 586	-52 152
Kabel- och digital-TV	-80 829	-76 934
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 922	-17 388
Serviceavtal	-50 559	-40 795
Obligatoriska besiktningar	-35 299	-140 857
Bevakningskostnader	-14 842	-46 436
Snö- och halkbekämpning	-31 368	-39 755
Drift och förbrukning, övrigt	-374	-1 693
Förbrukningsinventarier	-4 184	-1 804
Vatten	-169 855	-186 470
Fastighetsel	-246 833	-62 981
Hushållsel	0	-210 849
Uppvärmning	-187 729	-154 124
Sophantering och återvinning	-284 715	-245 906
Förvaltningsarvode drift	-23 493	-76 290
Summa driftskostnader	-2 295 856	-1 773 963

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-540 026	-518 704
Lokalkostnader	-1 950	-3 700
Hyra inventarier & verktyg	-22 443	-16 183
IT-kostnader	-4 840	-4 840
Arvode, yrkesrevisorer	-19 561	-15 689
Övriga förvaltningskostnader	-5 118	-8 264
Kreditupplysningar	-3 413	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 011	-13 125
Representation	-400	-6 760
Serviceavgifter	-576	-576
Köpta tjänster	-5 845	-21 522
Konsultarvoden	-16 919	-17 983
Bankkostnader	-5 509	-3 356
Advokat och rättegångskostnader	-10 953	0
Övriga externa kostnader	-4 400	-3 738
Summa övriga externa kostnader	-645 964	-634 438

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-19 400	-79 500
Sammanträdesarvoden	0	-1 276
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	1 000
Sociala kostnader	-7 447	-22 455
Summa personalkostnader	-26 847	-102 231

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 145	-895 145
Avskrivning Markanläggningar	-453 105	-453 105
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 348 249	-1 348 249

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	482
Ränteintäkter från likviditetsplacering	174	5 857
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	927	38
Övriga ränteintäkter	7	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 108	6 403

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 163 620	-2 106 868
Övriga räntekostnader	-3 566	-1 499
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 167 186	-2 108 367

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 417 358	107 417 358
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggning (ny utemiljö 2021)	9 062 091	9 062 091
	134 142 840	134 142 840
Årets anskaffningar		
Byggnader		0
Pågående arbeten	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 142 840	134 142 840

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 392 860	-6 497 716
Markanläggningar	-981 726	-528 621
	-8 374 586	-7 026 337

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 722 835	-8 374 586
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	99 129 353	100 024 498
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggningar	7 627 260	8 080 365

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	94 200 000	94 200 000
varav byggnader	77 000 000	77 000 000
varav mark	17 200 000	17 200 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 107	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 107	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 627	846
Momsfordringar	7 266	0
Summa övriga fordringar	8 893	846

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 096	62 586
Förutbetalda driftkostnader	0	12 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	135 006
Förutbetald elavgift	77 918	101 199
Förutbetald vattenavgift	37 816	37 549
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 170	20 137
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	403	403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 763	13 608
Förutbetalda leasingavgifter	4 659	7 105
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 824	390 028

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	174	22 797
Transaktionskonto	543 404	358 376
Summa kassa och bank	543 578	381 172

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	58 252 078	58 573 328
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-332 500	-665 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 549 026	
Långfristig skuld vid årets slut	38 370 552	57 908 328

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,68%	2025-11-25	19 665 276,00	0,00	116 250,00	19 549 026,00
SWEDBANK	4,39%	2026-09-25	15 704 026,00	0,00	116 250,00	15 587 776,00
SWEDBANK	4,18%	2028-09-25	23 204 026,00	0,00	88 750,00	23 115 276,00
Summa			58 573 328,00	0,00	321 250,00	58 252 078,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 332 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 330 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 56 589 574 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Statshypotek lån om 19 549 026 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.

Föreningen har haft amorteringsfritt under andra halvåret 2024 och har amorteringsfritt fram till 2025-06-30.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	168 903	181 818
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	143 985
Summa leverantörsskulder	168 903	325 803

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	206 016	192 332
Summa skatteskulder	206 016	192 332

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	544 993	0
Skuld för moms	19 794	14 074
Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 591
Clearing	-31	0
Summa övriga skulder	564 757	41 665

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 007	28 560
Upplupna räntekostnader	0	18 220
Upplupna driftskostnader	0	20 053
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 665
Upplupna elkostnader	42 392	40 890
Upplupna vattenavgifter	14 361	0
Upplupna värmekostnader	28 950	27 229
Upplupna kostnader för renhållning	25 688	5 580
Upplupna revisionsarvoden	18 375	15 064
Upplupna styrelsearvoden	114 600	95 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 103
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 890	379 164
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	600 263	645 728

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	62 715 828	62 715 828

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christoffer Ek
Ordförande

Birgitta Lindblom

Tom Angeling

Zahra Heidari

Jenny Angeling

Christoffer Lööf

Mikael Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB, Växjö

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Eva-Britt Eriksson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543918888

Dokument

211510 Årsredovisning
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-10 10:32:58 CEST (+0200) av Lena
Artursson (LA)
Färdigställt 2025-04-14 08:59:35 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFFER EK"
Signerade 2025-04-10 13:23:17 CEST (+0200)

Birgitta Lindblom (BL)
birgitta_lindblom@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Anna Kristina Lindblom"
Signerade 2025-04-10 16:45:11 CEST (+0200)

Tom Angelin (TA)
tomangeling@protonmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Tom Nikolaus Bülow Angeling"
Signerade 2025-04-10 16:45:09 CEST (+0200)

Jenny Angelin (JA)
jennyangeling@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Bülow Angeling"
Signerade 2025-04-10 14:41:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543918888

Mikael Håkansson (MH)
mikael@gallerix.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL HÅKANSSON"
Signerade 2025-04-10 15:48:10 CEST (+0200)

Zahra Heidari (ZH)
pari_heidari@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZAHRA HEIDARI"
Signerade 2025-04-11 12:35:34 CEST (+0200)

Christoffer Lööf (CL)
christofferloof92@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFFER LÖÖF"
Signerade 2025-04-10 20:32:34 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-04-14 08:59:35 CEST (+0200)

Eva-Britt Eriksson (EE)
erikssonevabritt148@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva-
Britt Eriksson"
Signerade 2025-04-13 08:40:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543918888

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Eva-Britt Eriksson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543920787

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-10 10:37:35 CEST (+0200) av Lena

Artursson (LA)

Färdigställt 2025-04-14 09:01:17 CEST (+0200)

Signerare

Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

Signerade 2025-04-10 10:37:36 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2025-04-14 09:01:17 CEST (+0200)

Eva-Britt Eriksson (EE)

erikssonevabritt148@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva-
Britt Eriksson"

Signerade 2025-04-13 08:38:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543920787

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 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, 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

