



## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Porten i Västerås

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Porten i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2017-07-13.

Föreningen som har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Sjøodjuret 1 i Västerås. Fastigheten består av 59 bostadsrättslägenheter fördelat på huskroppar. Den totala lägenhetsytan är ca 4 700 kvm och tomtytan är ca 2 262 kvm.

Föreningens 59 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 8 lgh.1 r o k
- 9 lgh.2 r o k
- 25 lgh.3 r o k
- 16 lgh.4 r o k
- 1 lgh.5 r o k

Inom föreningen finns 26 st garageplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna där även bostadsrättstillägget ingår.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Fastighetsskötseln har under året utförts av Västerås Service & Anläggning AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Underhåll och investeringar:* Löpande underhåll, under året har föreningen utfört mindre underhåll som byte av filter till ventilation.

Två årsbesiktning utfördes under början av 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt underhållsplan. 2022 års fonderingsbehov uppgår till 376 000 kr.

Fr.om 2022 har föreningen en underhållsplan som togs fram av HSB Mälardalarna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 752 826 kr. Under året har föreningen amorterat 765 670 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter inför 2023 med 3%.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 746 kr per kvm och år.

Föreningen har en egen e-postadress: [brfportenvasteras@gmail.com](mailto:brfportenvasteras@gmail.com)

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 på Elite Stadshotell i Västerås. Antal deltagande medlemmar var 22 st varav 18 st röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar.  
Under året har 9 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Åkerlund	ordförande
Astrid Englund	sekreterare
Nicklas Öhrlund	ledamot
Tobias Lundin	ledamot
Magnus Dahlqvist	ledamot
Esteban Ruiz	suppleant
Mohammad Kharazmi	suppleant
Karin Gussow	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Åkerlund, Astrid Englund och Tobias Lundin. Samt suppleanten Mohammad Kharazmi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.  
Nuvarande firmatecknare är Lars Åkerlund och Nicklas Öhrlund och Magnus Dahlqvist, två i förening.

Föreningsvald revisor har Joakim Mattson från Borevision AB varit.

Valberedning har varit Franco Salluzzi och Sven Östlinger med Franco Salluzzi som sammankallande.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning tkr	4 120	3 971	2 595
Resultat efter finansiella poster tkr	-299	25	221
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	70%	70%	70%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	724	724	0
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	13 777	13 940	14 092
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	208	122	117
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	39%	57%	58%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	80	80	27

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 333 000	125 333	95 872	24 619
Omföring av årets resultat enl årsstämma			24 619	-24 619
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-45 323	45 323	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		376 000	-376 000	
Årets resultat				-298 520
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>155 333 000</b>	<b>456 010</b>	<b>-210 186</b>	<b>-298 520</b>

**RESULTATDISPOSITION**

Balanserat resultat	120 491
Disposition ur UH-fond	45 323
Avsatt till UH-fond	- 376 000
Årets resultat	- 298 520
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 508 707

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 508 707
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 456 010 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -629 197 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 089 224	3 949 266
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	30 558	21 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 119 782</b>	<b>3 970 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 845 303	-1 722 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 717	-107 951
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-93 595	-71 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 472 500	-1 472 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 445 115</b>	<b>-3 374 484</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>674 667</b>	<b>596 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 072	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-978 260	-571 835
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-973 188</b>	<b>-571 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-298 520</b>	<b>24 619</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 <u>217 973 336</u>	<u>219 445 836</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>217 973 336</u>	<u>219 445 836</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>217 973 336</u></b>	<b><u>219 445 836</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11 0	2 412
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 2 500 303	1 790 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>161 570</u>	<u>170 327</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 661 873</u>	<u>1 962 837</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13 <u>57 943</u>	<u>121 920</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>2 719 816</u></b>	<b><u>2 084 756</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>220 693 152</u></b>	<b><u>221 530 592</u></b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 333 000	155 333 000
Fond för yttre underhåll		456 010	125 333
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>155 789 010</u>	<u>155 458 333</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-210 186	95 872
Årets resultat		-298 520	24 619
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-508 707</u>	<u>120 491</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>155 280 303</u></b>	<b><u>155 578 824</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	41 798 156	64 752 825
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>41 798 156</u>	<u>64 752 825</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 954 670	765 670
Leverantörsskulder		107 784	109 230
Skatteskuld		12 310	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	539 929	324 044
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>23 614 693</u>	<u>1 198 944</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>65 412 849</u>	<u>65 951 769</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>220 693 152</u></b>	<b><u>221 530 592</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-298 520	24 619
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 472 500	1 472 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 173 980	1 497 119
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-329 780	-448 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	226 749	174 868
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 070 949	1 223 801
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-981 664
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-981 664
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-765 670	-715 670
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-765 670	-715 670
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>305 280</b>	<b>-473 533</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 911 513</b>	<b>1 403 382</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 216 793</b>	<b>1 911 513</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



## Noter

---

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 403 512	3 403 513
Hyror, garage	300 000	299 484
Övriga avgifter, vatten och el.	307 728	471 334
Övriga intäkter	78 104	58 899
Bruttoomsättning	4 089 344	4 233 230
Hyesrabatter och övriga avdrag	-120	-338
Avgiftsfri månad	0	-283 626
	<b>4 089 224</b>	<b>3 949 266</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	30 558	21 672
	<b>30 558</b>	<b>21 672</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	374 862	297 038
Reparationer	98 546	121 369
El	201 665	246 437
Uppvärmning	372 722	440 814
Vatten	74 533	78 310
Sophämtning	121 733	112 141
Övriga avgifter	184 963	210 589
Gemensamhetsanläggning	2 421	4 177
Förvaltningskostnader	156 405	84 402
Fastighetsavgift	12 310	0
Övriga driftskostnader	199 819	9 382
Planerat underhåll	45 323	117 750
	<b>1 845 303</b>	<b>1 722 409</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	645	0
Porto och bankavgifter	0	6 669
Juridiska avgifter	3 397	27 781
Revisionskostnad	13 500	0
Medlems- och styrelseaktiviteter	15 375	2 244
Övriga kostnader	800	71 258
	<b>33 717</b>	<b>107 951</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	66 074	54 500
Övriga arvoden	6 500	0
Sociala kostnader	21 021	17 124
	<b>93 595</b>	<b>71 624</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 472 500	1 472 500
	<b>1 472 500</b>	<b>1 472 500</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	4 559	0
Ränteintäkter skattekonto	464	0
Övriga finansiella intäkter	50	0
	<b>5 072</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	976 078	571 645
Övriga finansiella kostnader	2 182	190
	<b>978 260</b>	<b>571 835</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	176 700 000	176 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 700 000	176 700 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 454 164	-981 664
Årets avskrivningar	-1 472 500	-1 472 500
Utgående avskrivningar	-3 926 664	-2 454 164
<b>Bokfört värde</b>	<b>172 773 336</b>	<b>174 245 836</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	45 200 000	45 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 200 000	45 200 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>45 200 000</b>	<b>45 200 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>217 973 336</b>	<b>219 445 836</b>
Taxeringsvärde för Sjöödjuret 1 i Västerås. Värdeår 2020.		
Byggnad - bostäder hyreshus	122 000 000	77 000 000
Byggnad - lokaler	1 231 000	1 612 000
	123 231 000	78 612 000
Mark - bostäder hyreshus	43 000 000	36 000 000
Mark - lokaler	43 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde totalt	166 231 000	114 612 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Kundfordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 412
		<b>0</b>	<b>2 412</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>			
Skattekonto		341 453	504
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 158 850	1 789 594
		<b>2 500 303</b>	<b>1 790 098</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>			
Bankkonto		57 943	121 920
		<b>57 943</b>	<b>121 920</b>
<b>Not 14 Eget kapital</b>			
	Medlemsinsatser		
		Insatser	Underh.- fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
Belopp vid årets ingång		155 333 000	125 333
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-45 323
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			376 000
Årets resultat			-298 520
<b>Belopp vid årets slut</b>		<b>155 333 000</b>	<b>456 010</b>
			<b>-210 186</b>
			<b>-298 520</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
	Danske Bank	12350342999	1,20%
			2023-05-02
			22 189 000
	Danske Bank	12350343030	1,50%
			2025-04-30
			20 524 825
	Stadshypotek AB	697414	0,83%
			2026-04-30
			22 039 000
			64 752 825
			765 670
			<b>41 798 155</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till			60 924 475
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>			
Fastighetsinteckningar			66 567 000
			66 567 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>66 567 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			765 670
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			22 189 000
			<b>22 954 670</b>
			<b>765 670</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Förutbetalda hyror och avgifter			337 266
Upplupna räntekostnader			126 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			76 371
			<b>539 929</b>
			<b>332 738</b>
			<b>-85 559</b>
			<b>76 865</b>
			<b>324 044</b>
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>			
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.			

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Astrid Englund

.....  
Lars Åkerlund

.....  
Magnus Dahlqvist

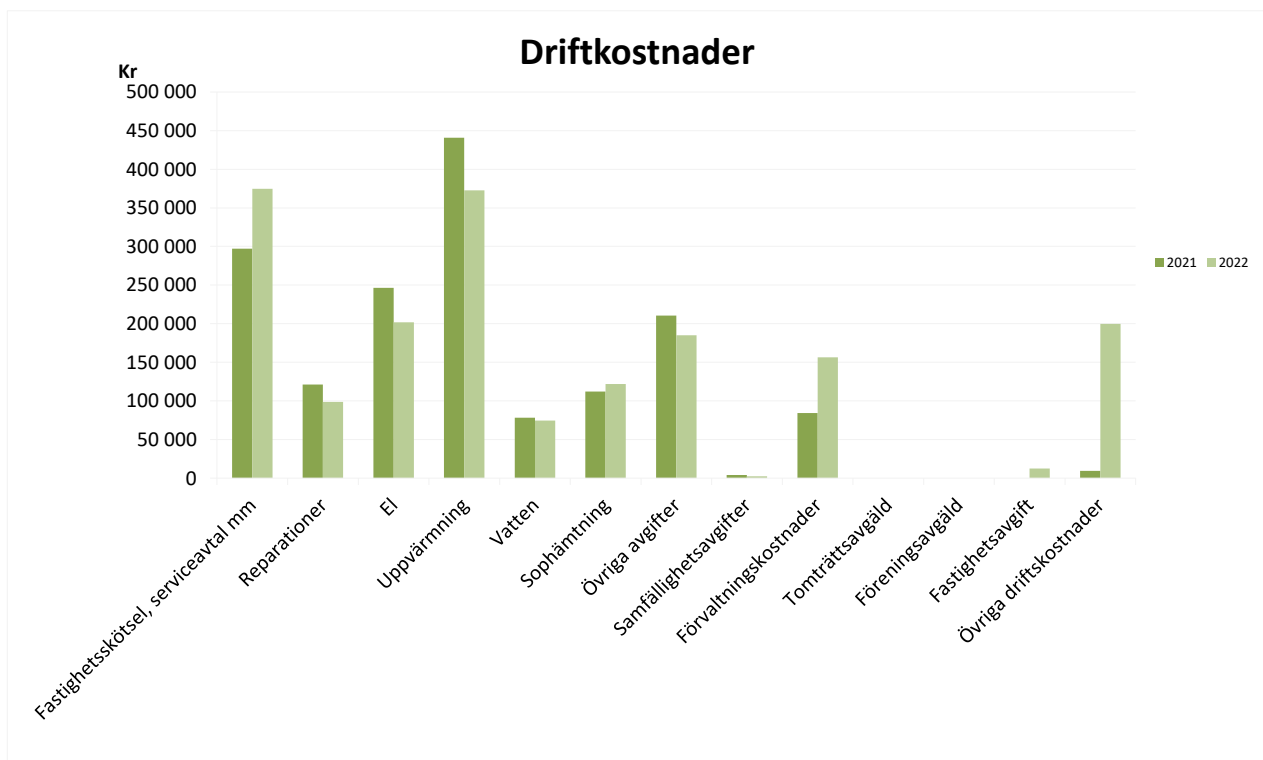
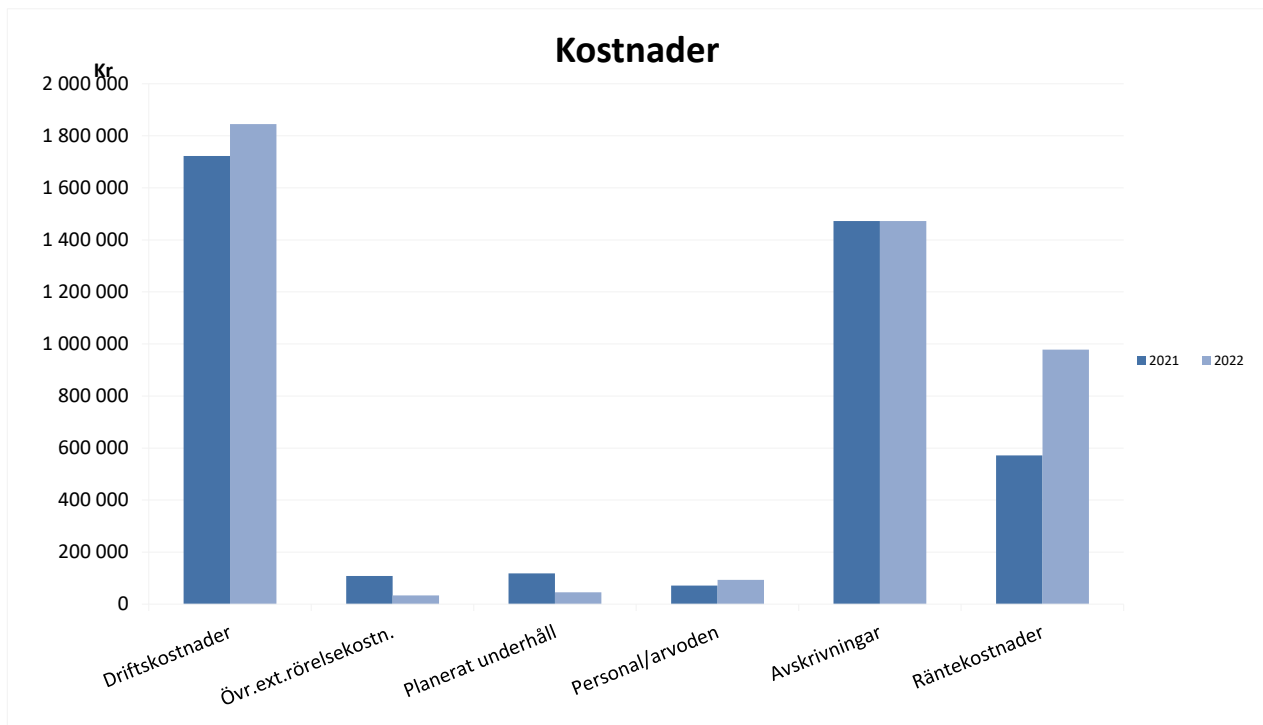
.....  
Nicklas Öhrlund

.....  
Tobias Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB







# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Porten i Västerås, org.nr. 769633-1003

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porten i Västerås för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Porten i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Porten i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS ÅKERLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:38:12



**NICKLAS ÖHRLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:54:14



**TOBIAS LUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 07:38:25



**MAGNUS DAHLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:32:49



**ASTRID ENGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:43:24



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 16:21:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Porten i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 16:21:47





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Porten i Västerås



223  
KR/KVM  
SPARANDE



11816  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



19%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



118  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



724  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 223 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 11816 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  19%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  118 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 724 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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