

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Porthusen i Staffanstorp

769633-6200

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porthusen i Staffanstorp får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen:

Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:296 i Staffanstorps kommun.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2019-09-11.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse:

	Funktion:	Vald t.o.m stämma
Åsa Persson Bimoseto	Ordförande	2023
Malin Hansson	Ledamot	2024
Simon Johansson	Ledamot	2023
Mathias Nilsson	Ledamot	2023
Sanna Westesson	Ledamot	2024
Carina Wennberg	Suppleant	2023
Branko Dupan	Suppleant	2024

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Revisor:

Håkan Ekstrand, auktoriserad revisor.

Förvaltning:

KPO Förvaltnings AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Axcell Fastighetspartner AB har ansvarat för fastighetskötseln.

Information om fastigheten:

På fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:296 finns 72 st bostadsrätter med en totalyta på 4 668 kvm samt 3 st hyreslokaler med en yta på 200 kvm.
Föreningen hyr även ut 42 st parkeringsplatser.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials and a signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tredje räkenskapsåret som de boende i föreningen haft ansvar för styrelsearbetet med syfte att främja den ekonomiska utvecklingen och den allmänna trivseln i föreningen. Det här året har vi fått väsentligt mycket högre el- och gaskostnader, ca. 70% men eftersom vi debiterar ut större delen av kostnaden till bostadsrätthavarna har det inte påverkat resultatet nämnvärt.

Under året har vi fortfarande arbetat aktivt med att få samtliga besiktninganmärkningar åtgärdade, både inne i lägenheterna och fastigheternas yttre. Vi genomförde en tvåårsbesiktning i april. Annu återstår mindre åtgärder men det mesta är ändå klart och vår förhoppning är att allt ska vara slutfört till sommaren.

Under verksamhetsåret har föreningen skrivit om två av föreningens tre lån. Två av lånen är fortfarande rörliga medan styrelsen valde att binda ett på 5 år.

Inför 2023 höjdes månadsavgiften för första gången på tre år med 5%, detta utifrån att föreningen trots stigande kostnader har en stabil ekonomi.

Styrelsen har som ambition att skicka ut informationsbrev någon gång i kvartalet för att informera om styrelsearbetet och aktuella händelser i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgick till 95 st (96 st) vid räkenskapsårets slut.
Föregående års medlemsantal inom parentes.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022.

Under året har 22 st överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	4 599	4 127	4 054	765
Resultat efter finansiella poster	-5	270	-319	-35
Soliditet %	64	63	63	63
Lån per kvm	12 420	12 613	12 862	13 015
Årsavgifter per kvm	659	659	659	659

SW.
Sto
MH
MH
j.s.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 090 000	466 800	-828 066	-269 855
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-269 855	269 855
Avsättning till underhållsfond		280 435	-280 435	
Årets resultat				-5 326
Belopp vid årets utgång	109 090 000	747 235	-1 378 356	-5 326

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 378 356
Årets resultat	-5 326
<i>Summa</i>	<i>-1 383 682</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 383 682
<i>Summa</i>	<i>-1 383 682</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

800.
MW
GA MH 98

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 598 611	4 127 447
Övriga rörelseintäkter		1 600	5 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 600 211	4 132 757
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 293 029	-1 627 130
Övriga externa kostnader	4	-214 218	-519 278
Personalkostnader		-95 086	-103 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 439 056	-1 439 056
Summa rörelsekostnader		-4 041 389	-3 688 825
Rörelseresultat		558 822	443 932
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-564 148	-713 786
Summa finansiella poster		-564 148	-713 786
Resultat efter finansiella poster		-5 326	-269 854
Resultat före skatt		-5 326	-269 854
Årets resultat		-5 326	-269 854

80 MN
GA M4 J.P.

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	167 363 997	168 803 053
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		167 363 997	168 803 053
Summa anläggningstillgångar		167 363 997	168 803 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 865	63 292
Övriga fordringar		14 324	10 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	241 056	138 187
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		311 245	211 505
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 148 772	1 646 746
<i>Summa kassa och bank</i>		2 148 772	1 646 746
Summa omsättningstillgångar		2 460 017	1 858 251
SUMMA TILLGÅNGAR		169 824 014	170 661 304

SW MU
GR MH J.R.

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	109 090 000	109 090 000
Fond för yttre underhåll	747 235	466 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>109 837 235</i>	<i>109 556 800</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 378 356	-828 066
Årets resultat	-5 326	-269 855
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 383 682</i>	<i>-1 097 921</i>
Summa eget kapital	108 453 553	108 458 879
Långfristiga skulder	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	19 188 842	21 154 050
Summa långfristiga skulder	19 188 842	21 154 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	41 274 796	40 243 860
Leverantörsskulder	89 888	153 934
Skatteskulder	44 160	43 890
Övriga skulder	3 094	3 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	769 681	603 394
Summa kortfristiga skulder	42 181 619	41 048 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	169 824 014	170 661 304

BW MN
SA MK

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avsättning till underhållsfond har gjorts enligt upprättad underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

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

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	3 074 645	3 075 708
Hysesintäkter, lokaler	333 022	321 988
Hysesintäkter, parkering	97 400	94 000
Debiterad elkostnad	458 198	245 543
Debitrad uppvärmning	603 193	359 107
Övriga avgifter	32 153	31 101
Summa	4 598 611	4 127 447

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	69 680	99 684
Städning	31 892	45 624
Bevakningskostnader	5 556	7 451
Underhåll/reparationer	26 696	29 058
El	739 222	418 275
Värme	790 579	450 621
Vatten och Avlopp	204 207	197 683
Sophämtning	225 986	205 264
Fastighetsförsäkring	73 519	68 675
Fastighetsskatt	22 080	43 890
Snöröjning	7 500	53 150
Övriga fastighetskostnader	96 112	7 755
Summa	2 293 029	1 627 130

Kostnaden för fastighetsskatt 2021 avser både 2020 & 2021.

Övriga fastighetskostnader 2022 avser 2-årsbesiktning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SW", "MH", "G.P.", and a large signature.

Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Bredband	13 172	13 480
Redovisningstjänster	160 002	147 725
Kostnad för revision	12 000	20 000
Bankkostnader	6 250	3 867
Kostnad för stämma	1 311	0
IT-tjänster	5 250	48 575
Kostnad för bevakning och larm	10 177	3 725
Advokatkostnader	0	223 908
Konsultarvoden	0	52 569
Övriga externa kostnader	6 056	5 429
Summa	214 218	519 278

Posten advokatkostnader (2021) avser juridiskt biträde vid entreprenadvist.

I posten konsultarvoden (2021) ingår besiktning samt underhållsplan.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	564 148	713 786

Not 6 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 040 325	172 040 325
Utgående anskaffningsvärden	172 040 325	172 040 325
Ingående avskrivningar	3 237 272	-1 798 216
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 439 056	-1 439 056
Utgående avskrivningar	-4 676 328	-3 237 272
Redovisat värde	167 363 997	168 803 053

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	57 585	54 324
Förutbetald porttelefon	0	5 250
Förutbetald bredband	2 195	2 195
Förutbetald renhållning	8 972	8 968
Förutbetald kostnad larm och bevakning	8 283	7 450
Förutbetalda programvaror	271	0
Förutbetald fastighetskötsel	23 750	0
Upplupen intäkt värme	140 000	60 000
Summa	241 056	138 187

BW MW
SM MH B.P.

Not 8 Kassa och Bank	2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken Syd transaktionskonto	2 091 739	1 589 713
Sparbanken Syd likvidreserv	57 033	57 033
Summa	2 148 772	1 646 746

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
SBAB 32511368	19 586 538	19 884 810
Stadshypotek 666096	19 723 050	20 359 050
Stadshypotek 677647	21 154 050	21 154 050
Avgår kortfristig del	-41 274 796	-40 243 860
Summa	19 188 842	21 154 050

Två av föreningens lån ska villkorförändras inom ett år från balansdagen och därför klassificeras dessa som kortfristiga skulder.

Samtliga långfristiga skulder förfaller inom fem år från balansdagen.

Med nuvarande amorteringsplan kommer föreningens skulder efter 5 år att uppgå till 55 295 158 kr

Not 10 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	379 266	347 762
Upplupen kostnad el	86 297	67 650
Upplupen kostnad värme	117 050	81 673
Upplupet arvode revisor	23 375	22 750
Upplupen renhållning	30 573	29 379
Upplupna räntekostnader	86 466	9 366
Uppupet styrelsearvode	46 654	44 814
Summa	769 681	603 394

Not 11 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	63 462 150	63 887 150
Summa ställda säkerheter	63 462 150	63 887 150

BW MN
SM MH

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 5% från 2023-01-01.

UNDERSKRIFTER

Staffanstorps 2023-04-27



Åsa Persson Birroselo



Mathias Nilsson



Malin Hansson

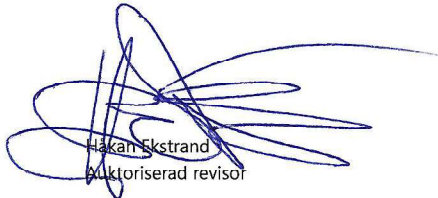


Simon Johansson



Sanna Westesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05



Håkan Ekstrand
Bakgrunderad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porthusen i Staffanstorp

Org.nr 769633-6200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porthusen i Staffanstorp 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



FAKTOR

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser 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.

Ystad den 3 maj 2023



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor