

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,12 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsuganläggning.

Styrelsen

Martin Schaefer	Ordförande
Jan Christofer Günther-Hanssen	Ledamot
Viktor Holte	Ledamot
Lise-Lott Nilsson	Ledamot
Lars Sandén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Jonas Tröjer	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-13. Extra stämma med anledning av stadgeförändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mällgan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

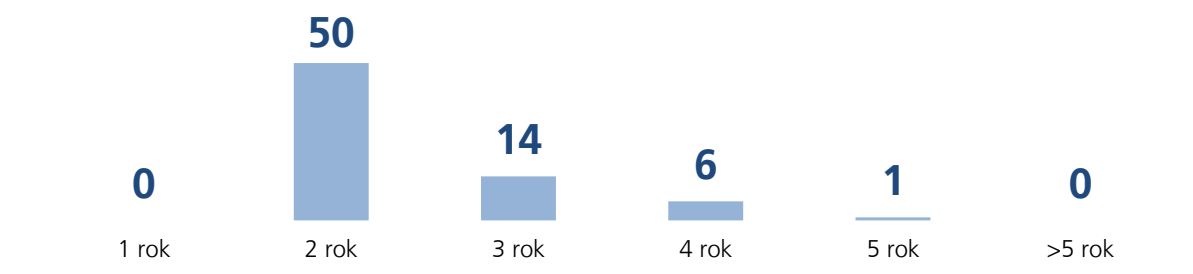
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 223 m², varav 4 719 m² utgör boyta och 1 504 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
SunHill Drop in Solarium	91 m ²	2024-12-31
Puls & Träning Sweden AB (utgör två lokaler)	141 m ²	2023-12-31
Brommaspecialisten AB (Svenska Mäklarhuset)	65 m ²	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Återvinningsrum

Cykelrum

Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades november 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsåtgärder	2022	Brandsläckare, kontroll batterier mm
OVK	2022	Åtgärd enligt besiktning
Kontroll, justering stuprör	2022	
Byte glaspartier lokal	2022	Defekt glas
Besiktning garageport ua	2022	
Optimerat värmesystem	2021	
Elbilsaddning, 12 nya platser (10 garaget, 2 utanför huset)	2021	
Låsbar grind innergård	2021 - 2022	
Filterbyte ventilation	2021	
Byte till LED-armaturer i garaget	2021	
Stamspolning	2021	
Byte till LED-belysning garage	2020	
Konstgräs på brandpodium	2020	
Underhåll entréer	2020	
Elbilsaddning, 7 platser i garaget	2018	
Passersystem entréer (porttelefoner/taggar)	2017	
Åtgärder efter 2-års garantibesiktning	2017 - 2018	
Passersystem garage (fjärrkontroller/taggar)	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréportar, ytbehandling	2023	Ev 2024
Installation av solpaneler	2023	ev 2024
Filterbyte ventilation	2023	Årligt byte
Systematiskt brandskyddsarbete	2023	
Byte till LED-armaturer i allmänna utrymmen	2023	
Kontroll parkeringsytor inomhus, ev målning	2024	
Kontroll lekyta utomhus	2025	Sandlåda mm
OVK	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

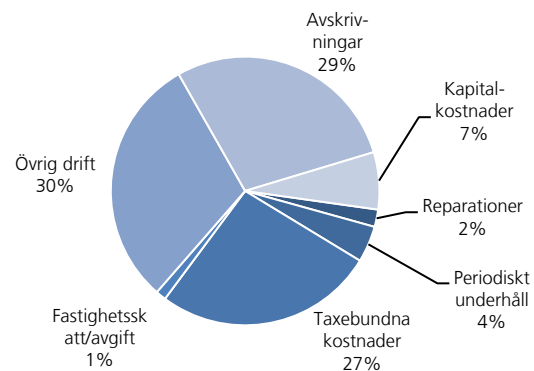
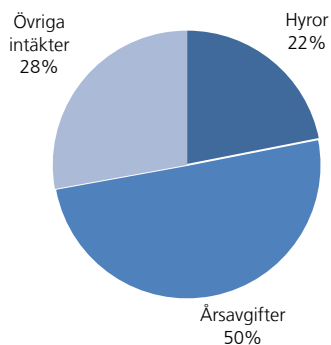
Avtal	Leverantör
Ekonomisk, teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgård, städning	Erenrots Trädgård & Fastighetservice AB
Garageplatsuthyrning och skötsel	Aimo Park AB
Hiss serviceavtal	Kone AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 001 226	4 647 411
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 204 288	4 100 957
Finansiella intäkter	10 399	4 131
Minskning kortfristiga fordringar	45 765	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	531 604
	4 260 453	4 636 692
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 850 924	3 156 810
Finansiella kostnader	413 746	366 944
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	225 836
Ökning av kortfristiga fordringar	0	155 950
Minskning av långfristiga skulder	377 336	377 336
Minskning av kortfristiga skulder	158 225	0
	4 800 231	4 282 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 461 448	5 001 226
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-539 779	353 815

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Grind till innergården installerad

Brandskyddsåtgärder genomförda, bl a brandsläckare till garaget

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) slutförd

Tomträttsavgälden sänkt för oktober 2022 till oktober 2032 från 683 000 kr till 632 700 kr/år

Beslut på föreningsstämma, undersöka att installera solceller för minskad energikostnad. Projekt startat, offertarbete

På grund av ändrat marknadspris, justering av elpris till boende

Efter beslut på föreningsstämma, ändring i stadgarna angående överlåtelse-, pantsättningsavgift på grund av ökad kostnad för föreningen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	448	454	482	525
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 620	2 502	2 399	2 269
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 873	8 953	9 033	9 113
Elkostnad/m ² totalyta	150	71	38	79
Värmekostnad/m ² totalyta	77	82	73	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	12	12	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	59	83	103
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 754	-1 108	-2 214	-528
Nettoomsättning (tkr)	4 192	3 977	3 851	4 307

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 719 m² bostäder och 1 504 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	140 154 300	0	0	140 154 300
Inträdesavgifter	18 785 700	0	0	18 785 700
Fond för yttre underhåll	878 227	271 108	-175 057	782 176
S:a bundet eget kapital	159 818 227	271 108	-175 057	159 722 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 699 816	-271 108	-932 659	-4 496 049
Årets resultat	-1 754 092	-1 754 092	1 107 716	-1 107 716
S:a fritt eget kapital	-7 453 909	-2 025 200	175 057	-5 603 765
S:a eget kapital	152 364 318	-1 754 092	0	154 118 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 754 092
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 428 709
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 108
summa balanserat resultat	-7 453 909

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

262 178
-7 191 731

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 192 445	3 977 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 843	123 738
Summa rörelseintäkter		4 204 288	4 100 957
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 412 193	-2 745 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 170	-314 608
Personalkostnader	Not 6	-98 561	-96 293
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 704 110	-1 689 050
Summa rörelsekostnader		-5 555 034	-4 845 860
RÖRELSERESULTAT		-1 350 745	-744 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 399	4 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 746	-366 944
Summa finansiella poster		-403 347	-362 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 754 092	-1 107 716
ÅRETS RESULTAT		-1 754 092	-1 107 716

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	190 562 251	192 266 361
Summa materiella anläggningstillgångar	190 562 251	192 266 361
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	190 562 251	192 266 361
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	136 000	4 831
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 491 850	4 304 078
Summa kortfristiga fordringar	3 627 850	4 308 909
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 051 112	955 597
Summa kassa och bank	1 051 112	955 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 678 962	5 264 506
SUMMA TILLGÅNGAR	195 241 213	197 530 867

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		18 785 700	18 785 700
Medlemsinsatser		140 154 300	140 154 300
Fond för yttre underhåll	Not 10	878 227	782 176
Summa bundet eget kapital		159 818 227	159 722 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 699 816	-4 496 049
Årets resultat		-1 754 092	-1 107 716
Summa fritt eget kapital		-7 453 909	-5 603 765
SUMMA EGET KAPITAL		152 364 318	154 118 411
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 518 744	28 667 276
Summa långfristiga skulder		28 518 744	28 667 276
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 354 444	13 583 248
Leverantörsskulder		270 548	638 988
Skatteskulder		146 500	143 780
Övriga skulder		221 387	176 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	365 272	202 213
Summa kortfristiga skulder		14 358 151	14 745 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 241 213	197 530 867

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 304 095	2 140 926
Årsavgifter - bortfall	-192 008	0
Hyror lokaler momspliktiga	783 280	748 111
Hyror parkering moms	36 000	29 000
Hyror parkering	3 600	6 500
Hyror förråd	98 130	95 900
Bredbandsintäkter	203 628	203 389
Vattenintäkter moms	49 786	0
Kallvattenintäkter	54 192	58 212
Varmvattenintäkter	158 978	146 234
Elintäkter moms	454 408	261 276
Elintäkter laddstolpe moms	13 000	0
Parkering	208 552	277 595
Överlåtelse/pantsättning	15 457	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 250	10 000
Öresutjämning	98	77
	4 192 445	3 977 219

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	3 799
	Försäkringsersättning	0	8 555
	Övriga intäkter	11 843	111 384
		11 843	123 738
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	15 788	12 186
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	109 005	105 144
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 762	1 235
	Snöröjning/sandning	13 940	6 423
	Städning entreprenad	5 534	0
	Städning enligt beställning	0	618
	OVK Obl. Ventilationskontroll	40 934	44 469
	Hissbesiktning	9 778	6 423
	Garage/parkering	112	0
	Gård	618	5 824
	Serviceavtal	114 989	92 284
	Förbrukningsmateriel	20 960	11 282
	Teleport/hissanläggning	0	4 200
	Brandskydd	32 896	-10 407
		380 316	279 681
	Reparationer		
	Lokaler	0	931
	Gemensamma utrymmen	0	2 687
	Sophantering/återvinning	0	834
	Entré/trapphus	0	2 699
	Lås	3 236	11 729
	VVS	33 479	19 680
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 142
	Ventilation	63 856	54 855
	Elinstallationer	7 071	24 118
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 434	0
	Hiss	10 464	10 060
	Fasad	0	5 991
	Garage/parkering	0	20 252
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 082
	Vattenskada	3 502	16 826
		124 042	189 884

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS	2022	2021
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	34 000	0
	VVS	69 792	0
	Elinstallationer	0	134 343
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	16 783	0
	Bredband	0	1
	Hiss	61 763	0
	Fasad	11 068	0
	Mark/gård/utemiljö	68 774	0
	Garage/parkering	0	40 713
		262 178	175 057
	Taxebundna kostnader		
	El	935 753	444 892
	Värme	477 473	510 746
	Vatten	126 086	72 599
	Sophämtning/renhållning	41 745	32 790
	Grovsopor	0	1 482
		1 581 057	1 062 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 134	45 134
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 246	5 103
	Tomträttsavgäld	657 500	682 300
	Samfällighetsavgift	76 438	76 664
	Bredband	205 672	157 686
		989 990	966 887
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 610	71 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 412 193	2 745 909
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	2 006	0
	Tele- och datakommunikation	13 579	13 652
	Inkassering avgift/hyra	5 445	2 666
	Hyresförluster	100	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 158	18 158
	Föreningskostnader	13 122	11 438
	Fritids- och trivselkostnader	950	0
	Studieverksamhet	0	2 471
	Förvaltningsarvode	237 975	232 887
	Administration	33 021	5 809
	Konsultarvode	8 884	20 696
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 930	6 830
		340 170	314 608
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 999	75 004
	Sociala kostnader	23 562	21 289
		98 561	96 293

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 689 050	1 689 050
	Förbättringar	15 060	0
		1 704 110	1 689 050
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 725 836	203 500 000
	Nyanskaffningar	0	225 836
	Utgående anskaffningsvärde	203 725 836	203 725 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 459 475	-9 770 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 704 110	-1 689 050
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 163 585	-11 459 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	190 562 251	192 266 361
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	128 600 000	98 400 000
	Taxeringsvärde mark	54 861 000	53 789 000
		183 461 000	152 189 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	176 000 000	145 000 000
	Lokaler	7 461 000	7 189 000
		183 461 000	152 189 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	72 689	9 376
	Klientmedel hos SBC	2 355 607	2 995 196
	Fordringar	8 825	238 541
	Fordringar kreditfakturor	0	10 531
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		3 491 850	4 304 078
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	782 176	530 241
	Reservering enligt stadgar	271 108	271 108
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-175 057	-19 173
	Vid årets slut	878 227	782 176

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,470 %	14 333 152	14 407 416	2024-02-23
Swedbank	1,060 %	14 334 124	14 408 392	2025-02-25
Swedbank	3,090 %	13 205 912	13 434 716	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		41 873 188	42 250 524	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 354 444	-13 583 248	
		28 518 744	28 667 276	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 924 616 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 560 000	44 560 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	57 461	30 577
Avgifter och hyror	307 811	171 636
	365 272	202 213

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut att byta till ledbelysning i allmänna utrymmen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Martin Schaefer
Ordförande

Jan Christofer Günther-Hanssen
Ledamot

Viktor Holte
Ledamot

Lise-Lott Nilsson
Ledamot

Lars Sandén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Portalen, org.nr 769624-3760.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Portalen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 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 god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Portalen 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se