

# Brf Norra Portalen

Årsredovisning 2022

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Norra Portalen**  
769610-9839  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norra Portalen, 769610-9839, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anette Wemmert	Ordförande	2023
Göran Tollstam	Ledamot	2023
Lisbeth Sundman	Ledamot	2023
Markus Swartz	Ledamot	2023
Henrik Olofsson	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Victor Rosholm	Suppleant	2023
----------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Anders Callert	Extern revisor	
----------------	----------------	--

#### Valberedning

Jonas Wemmert  
Eskil Wiklund

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Carolus 24 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Persgatan 51.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och 5 parkeringsplatser samt 2 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	8	1	1

Total tomtarea:	668 kvm
Total bostadsarea:	876 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Rofast i Helsingborg	Fastighetsskötsel
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
ThyssenKrupp	Serviceavtal hissar

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 985 kr och planerat underhåll för 3 260 071 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-18 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 208 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 237 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av spillvattenledningar.

#### Tidigare utfört underhåll

	År
Underhåll av tak och fasader	2022
Installation av miljöbelysning i trapphus, källare, miljöhus och cykelförråd	2022
Underhåll av hiss	2020/2021
Ny hygrotork	2020
Underhållsspolning av spillavloppsstammar	2019
Fönsterbyte	2016
Kontroll och åtgärder av ventilationssystem	2016

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
1 avgående medlem under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 14 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 10 %.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	701	682	1 155	671
Resultat efter finansiella poster*	-3 147	-302	386	-432
Förändring av underhållsfond	-459	-185	117	191
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 571	17	403	-489
Sparande kr / kvm	263	252	687	-331
Soliditet (%)	37	59	60	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	753	717	717	703
Driftskostnad, kr / kvm	329	322	308	281
Energikostnad, kr / kvm	191	182	157	161
Ränta, kr / kvm	109	83	103	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	237	232	227	227
Lån, kr / kvm	8 836	6 050	6 050	6 050
Räntekänslighet (%)	12	8	8	9
Snittränta (%)	1,24	1,37	1,70	1,73

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>8 670 235</b>	<b>458 625</b>	<b>-937 683</b>	<b>-301 505</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-301 505	301 505
Avsättning till underhållsfond		208 000	-208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-666 625	666 625	
Årets resultat				-3 146 969
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 670 235</b>	<b>-</b>	<b>-780 563</b>	<b>-3 146 969</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 239 188
Årets resultat före fondförändring	-3 146 969
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	666 625
Summa över/underskott	-3 927 532

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 927 532**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	699 332	676 104
Övriga rörelseintäkter	3	1 189	6 302
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>700 521</b>	<b>682 406</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 567 240	-691 791
Övriga externa kostnader	7	-67 907	-85 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-117 459	-133 987
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 752 606</b>	<b>-911 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 052 085</b>	<b>-228 969</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		748	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 632	-72 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 884</b>	<b>-72 536</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 146 969</b>	<b>-301 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 146 969</b>	<b>-301 505</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	11 927 906	12 031 906
Inventarier, maskiner och installationer	11	134 984	148 443
Summa materiella anläggningstillgångar		12 062 890	12 180 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 062 890	12 180 349
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 263	2 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 121	12 945
Summa kortfristiga fordringar		17 384	15 668
<b>Kassa och bank</b>	13	602 745	1 128 223
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		620 129	1 143 891
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 683 019	13 324 240



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 670 235	8 670 235
Underhållsfond		-	458 625
Summa bundet eget kapital		8 670 235	9 128 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-780 563	-937 683
Årets resultat		-3 146 969	-301 505
Summa fritt eget kapital		-3 927 532	-1 239 188
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 742 703</b>	<b>7 889 672</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	2 375 000	2 375 000
Summa långfristiga skulder		2 375 000	2 375 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 365 300	2 925 000
Leverantörsskulder		97 008	43 641
Skatteskulder		1 635	1 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	101 373	89 911
Summa kortfristiga skulder		5 565 316	3 059 568
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 683 019</b>	<b>13 324 240</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 052 085	-228 969
Avskrivningar	117 459	133 987
	<b>-2 934 626</b>	<b>-94 982</b>
Erhållen ränta	748	20
Erlagd ränta	-95 632	-72 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-3 029 510</b>	<b>-167 518</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 716	-1 892
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	65 448	22 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 965 778</b>	<b>-146 589</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 375 000	550 000
Amortering av låneskulder	-2 934 700	-550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 440 300</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-525 478</b>	<b>-146 589</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 128 223</b>	<b>1 274 812</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>602 745</b>	<b>1 128 223</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	15-50 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	659 532	628 104
Hyror p-platser/garage	39 800	48 000
<b>Summa</b>	<b>699 332</b>	<b>676 104</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	1 189	2 373
Övriga intäkter	-	3 929
<b>Summa</b>	<b>1 189</b>	<b>6 302</b>

#### Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 398	10 456
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	649	-
Värme, installationer	1 770	1 731
Ventilation, installationer	5 375	5 139
Huskropp	9 793	4 045
<b>Summa</b>	<b>18 985</b>	<b>21 371</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	64 647	-
Hiss	-	388 125
Huskropp, tak och fasader	3 195 424	-
<b>Summa</b>	<b>3 260 071</b>	<b>388 125</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	18 729	18 099
Teknisk förvaltning	40 319	39 741
Besiktningkostnader	10 663	8 428
Snöröjning	600	2 612
Serviceavtal	5 300	2 990
Förbrukningsmaterial	1 704	3 198
El	51 877	36 459
Uppvärmning	91 087	98 976
Vatten och avlopp	24 431	23 928
Avfallshantering	25 655	25 053
Försäkringar	6 487	5 747
Systematiskt brandskyddsarbete	1 362	7 933
Kabel-TV	8 782	8 537
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 188	594
<b>Summa</b>	<b>288 184</b>	<b>282 295</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	598
Kontorsmateriel och trycksaker	-	678
Tele och post	715	633
Förvaltningskostnader	54 838	62 844
Revision	5 425	5 100
Bankkostnader	1 249	1 067
Övriga externa tjänster	-	8 313
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 080	4 040
Övriga externa kostnader	1 600	2 325
<b>Summa</b>	<b>67 907</b>	<b>85 597</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	104 000	104 000
Inventarier, maskiner och installationer	13 459	29 987
<b>Summa</b>	<b>117 459</b>	<b>133 987</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	12 451 361	12 451 361
-Mark	661 245	661 245
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>13 112 606</b>	<b>13 112 606</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 080 700	-976 700
	-1 080 700	-976 700
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-104 000	-104 000
	-104 000	-104 000
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 184 700</b>	<b>-1 080 700</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 927 906</b>	<b>12 031 906</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 266 661	11 370 661
Mark	661 245	661 245
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	18 600 000	18 400 000
Lokaler	202 000	205 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>18 802 000</b>	<b>18 605 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 129 000</i>	<i>9 719 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	594 611	594 611
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>594 611</b>	<b>594 611</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-446 168	-416 181
	-446 168	-416 181
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 459	-29 987
	-13 459	-29 987
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-459 627</b>	<b>-446 168</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>134 984</b>	<b>148 443</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	14 121	12 945
<b>Summa</b>	<b>14 121</b>	<b>12 945</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	245	345
Transaktionskonto Handelsbanken	602 500	1 127 878
<b>Summa</b>	<b>602 745</b>	<b>1 128 223</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 365 300	2 925 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 375 000	2 375 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 740 300</b>	<b>5 300 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	7 740 300	5 300 000
<b>Summa</b>	<b>7 740 300</b>	<b>5 300 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lån löst	Lån löst	2 375 000	-	2 375 000	-
Swedbank	Lån löst	Lån löst	550 000	-	550 000	-
Swedbank*	3,22 %	2023-02-28	-	2 375 000	-	2 375 000
Swedbank*	3,50 %	2023-03-28	-	3 000 000	9 700	2 990 300
Swedbank	0,99 %	2025-11-25	2 375 000	-	-	2 375 000
<b>Summa</b>			<b>5 300 000</b>	<b>5 375 000</b>	<b>2 934 700</b>	<b>7 740 300</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 175	12 089
Förutbetalda intäkter	57 571	51 717
Upplupna revisionsarvoden	5 400	5 100
Upplupna driftskostnader	22 227	21 005
<b>Summa</b>	<b>101 373</b>	<b>89 911</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anette Wemmert  
Styrelseordförande

Göran Tollstam

Lisbeth Sundman

Markus Swartz

Henrik Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
Helsingborgs Ekonomi & Ekonomi AB

Anders Callert  
Extern revisor



Årsredovisning - 220101-221231







Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 18 2023 11:24AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642AE210D0F0E  
APR 18 2023 11:24AM

## Registrerade händelser

Apr 03 2023 04:30PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2023 11:54AM	Anette Wemmert granskade dokumentet:
Apr 04 2023 11:55AM	 ANETTE WEMMERT signerade dokumentet
Apr 03 2023 05:02PM	Göran Tollstam granskade dokumentet:
Apr 03 2023 05:16PM	 GÖRAN TOLLSTAM signerade dokumentet
Apr 03 2023 04:40PM	Lisbeth Sundman granskade dokumentet:
Apr 11 2023 10:14AM	 LISBETH SUNDMAN signerade dokumentet
Apr 05 2023 11:11AM	Markus Swartz granskade dokumentet:
Apr 05 2023 11:11AM	 Markus Johann Swartz signerade dokumentet
Apr 03 2023 08:22PM	Henrik Olofsson granskade dokumentet:
Apr 03 2023 08:23PM	 HENRIK OLOFSSON signerade dokumentet
Apr 18 2023 11:23AM	Anders Callert granskade dokumentet:
Apr 18 2023 11:24AM	 ANDERS CALLERT signerade dokumentet
Apr 18 2023 11:24AM	Dokumentet har signerats

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Portalen org.nr. 769610-9839

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Portalen 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 revisionsmed 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 på 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 och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed 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 fortgående 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<sup>1</sup>, 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.

Ängelholm den / 2023

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

scanner136@sharpsyd.se\_20230418\_111748


Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 18 2023 11:27AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643E607DABD95  
APR 18 2023 11:27AM

## Registrerade händelser

Apr 18 2023 11:19AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 11:26AM	Anders Callert granskade dokumentet:
Apr 18 2023 11:27AM	 ANDERS CALLERT signerade dokumentet
Apr 18 2023 11:27AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

