
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Portvakten Södra
Org nr: 769626-8445



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Portvakten Södra får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år på grund av lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen (bortsett underhållskostnader) har ökat jämfört med föregående år beroende på utförd OVK-besiktning samt ökande kostnader för el, sophantering och uppvärmning. Räntekostnaderna ligger något under föregående år. Under året har föreningen slutfört sitt projekt för ombyggnation av utemiljö och parkeringar, där kostnaderna har lagts för avskrivning från och med november 2021 under 20 år framåt. Ombyggnationen har finansierats med försäljning av en hyresrätt samt nya lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 151 tkr p.g.a att föreningen haft ökade kostnader enligt ovan samt försäljningsomkostnader (sålt en hyresrätt under året).

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

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 26 % till 6 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 312 % till 138 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 971 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Överskötaren 3 i Växjö Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 64 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Emil Lindells Väg 28-30 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam (Proinova). I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	30	16	64

Dessutom tillkommer:

P-platser	Kommentar
45	Utökat 2021 (varav 2 st elbil, 4 st med el, 38 utan el och 1 MC-plats)

Bostäder bostadsrätt	4 656 m ²
Bostäder hyresrätt	294 m ²
Total bostadsarea	4 950 m ²

Årets taxeringsvärde 73 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 73 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Bixia AB	El (elförbrukning)
Stena Recycling AB / Ragnsells AB (fr o m maj 2021)	Återvinning
VEAB Energi AB	El (nät)
VEAB Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
Schindler Hiss AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv
SOS Alarm	Hisslarm
SSAM AB	Sophantering
Folksam (Proinova AB)	Fastighetsförsäkring

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 145 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 653 tkr enligt den uppdaterade underhållsplan september 2020. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 406 tkr (82 kr/m²).

Underhållsfond: Vid räkenskapsårets ingång uppgick föreningens underhållsfond till 365 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 365 tkr (74 kr/m²). Under verksamhetsåret har 0 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid räkenskapsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 730 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2016	Inköp cykelställ
Gemensamma utrymmen	2017	Skärmvägg miljöhus
Markytor	2017	Trädgårdsdesign
Gemensamma utrymmen	2018	Målning trapphus, installationer
Installationer	2019-2020	Förvärv av solcellsanläggning
Huskropp utvändigt	2019	Inglasningar balkonger service
Huskropp utvändigt	2020	Solskydd Byte söndriga fasadskivor, fasadvätt och alg- mossbehandling
Huskropp utvändigt	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, lister till balkonginglasningar	73 101

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2029	Hissar Värme- och luftbehandlingssystem
Installationer	2029	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Berg	Ordförande	2022
Linda Tran	Vice ordförande och sekreterare	2022
Christoffer Ek	Ledamot	2022
Birgitta Lindblom	Ledamot	2022
Lars Olof Carlsson	Ledamot	2022
Mats Ivarsson	Ledamot	2022

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zahra Heidari	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2022
Marcus Yngvesson	Förtroendevald revisor	2022
Elisabet Falk	Förtroendevald revisor suppleant	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört och slutbesiktigt sitt projekt för ombyggnation av utemiljö och parkeringar i oktober 2021.

Under året har föreningen sålt en hyresrätt som numera är upplåten som bostadsrätt, vilket inbringat kapital till föreningen men som även orsakat hyresbortfall och försäljningsomkostnader. Det finns per 2021-12-31 4 st kvarvarande lägenheter som är upplåtna som hyresrätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad sedan ombildningen i december 2015.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2022-01-01.

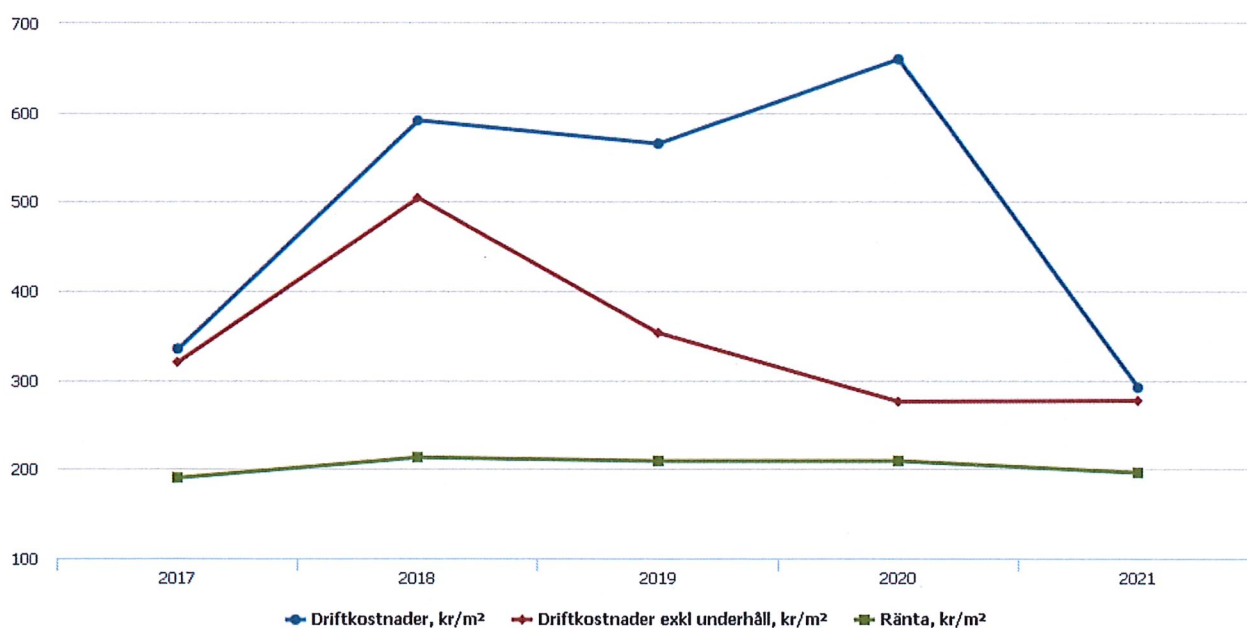
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 533 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom 4 som upplåts med hyresrätt, fg år var denna siffra 5.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 223	3 281	3 189	3 232	3 183
Resultat efter finansiella poster	-977	-2 366	-1 974	-1 359	-651
Årets resultat	-977	-2 366	-1 974	-1 359	-651
Resultat exklusive avskrivningar	-6	-1 471	-1 079	-464	244
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-371	-1 836	-1 229	-706	94
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	74	74	30	49	30
Balansomslutning	130 816	126 346	129 535	129 174	128 537
Soliditet %	54	54	55	55	55
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6	26	377	643	582
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	138	312	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	533	533	533	533	533
Driftkostnader, kr/m ²	292	660	565	591	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	277	276	353	504	320
Ränta, kr/m ²	196	209	209	213	190
Underhållsfond, kr/m ²	147	74	30	0	38
Lån, kr/m ²	12 094	11 400	11 494	11 588	11 674



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 043 337	4 445 062	365 000	-4 941 905	-2 366 180
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 366 180	2 366 180
Reservering underhållsfond			365 000	-365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 436 400	703 600			
Årets resultat					-976 971
Vid årets slut	72 479 737	5 148 662	730 000	-7 673 085	-976 971

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 308 085
Årets resultat	-976 971
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-365 000
Summa	-8 650 056

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-8 650 056
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 222 661	3 280 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 986	234 810
Summa rörelseintäkter		3 314 647	3 515 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 443 852	-3 267 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 112	-476 486
Personalkostnader	Not 6	-128 373	-225 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-970 662	-895 145
Summa rörelsekostnader		-3 329 999	-4 864 767
Rörelseresultat		-15 352	-1 349 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 606	15 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-971 224	-1 032 512
Summa finansiella poster		-961 619	-1 017 179
Resultat efter finansiella poster		-976 971	-2 366 212
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	0	32
Årets resultat		-976 971	-2 366 180

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	128 464 752	120 373 323
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	235 217
Summa materiella anläggningstillgångar		128 464 752	120 608 539
Summa anläggningstillgångar		128 464 752	120 608 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	873	111
Övriga fordringar	Not 14	370	62 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	254 115	242 019
Summa kortfristiga fordringar		255 358	304 234
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 095 578	5 433 350
Summa kassa och bank		2 095 578	5 433 350
Summa omsättningstillgångar		2 350 936	5 737 585
Summa tillgångar		130 815 688	126 346 124

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 628 399	75 488 399
Fond för yttre underhåll		730 000	365 000
Summa bundet eget kapital		78 358 399	75 853 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 673 085	-4 941 905
Årets resultat		-976 971	-2 366 180
Summa fritt eget kapital		-8 650 056	-7 308 085
Summa eget kapital		69 708 343	68 545 314
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 820 276	35 950 552
Summa långfristiga skulder		19 820 276	35 950 552
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	40 044 302	20 479 026
Leverantörsskulder	Not 18	434 125	656 643
Skatteskulder	Not 19	93 376	135 488
Övriga skulder	Not 20	27 542	20 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	687 724	558 816
Summa kortfristiga skulder		41 287 069	21 850 258
Summa eget kapital och skulder		130 815 688	126 346 124

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år
Markanläggningar (ny utemiljö och parkeringar 2021)	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 464 244	2 430 396
Hyror, bostäder	448 689	544 759
Hyror, p-platser	105 080	101 900
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-31 689	-52 815
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-757	-360
Vattenavgifter	133 576	160 935
Elavgifter	103 518	96 109
Summa nettoomsättning	3 222 661	3 280 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	16 422	16 723
Debiterade samfällighetsavgifter	50 000	50 000
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga sidointäkter	2 748	1 493
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	1
Erhållna statliga bidrag*	0	165 693
Övriga rörelseintäkter	22 820	540
Summa övriga rörelseintäkter	91 986	234 810

*Statligt bidrag från Boverket gällande solcellsstöd har utbetalts under fg räkenskapsår.

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-73 101	-1 901 411
Reparationer*	-145 043	-250 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 376	-91 456
Försäkringspremier	-45 120	-39 410
Kabel- och digital-TV	-69 352	-69 226
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 578	-3 738
Serviceavtal	-36 025	-19 925
Obligatoriska besiktningar (2021 OVK)	-44 500	-12 448
Bevakningskostnader	-38 176	-36 016
Snö- och halkbekämpning	-24 309	-13 835
Statuskontroll	-1 125	-2 250
Drift och förbrukning, övrigt	-720	-864
Förbrukningsinventarier	-34 316	-3 403
Vatten	-190 839	-185 702
Fastighetsel* (extrema priser vintern 2021)	-68 898	-25 603
Hushållsel* (se ovan)	-230 656	-171 715
Uppvärmning (betydligt kallare vinter jf fg år)	-132 824	-105 623
Sophantering och återvinning	-168 387	-111 984
Förvaltningsarvode drift	-43 507	-222 097
Summa driftskostnader	-1 443 852	-3 267 538

*I reparationer ingår kostnad för vattensador med 115 tkr fg år.

*Fastighetsel och hushållsel är separerad på föreningens begäran. Hushållsel beräknad på mätvärden fr o m uppstart avseende mar-dec 2020 (fg räkenskapsår).

*Förvaltningsarvode drift fg år avser jan-jun 2020 pga nytt förvaltningsavtal fr o m juli 2020. Se not 5.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-485 291	-283 354
Lokalkostnader	-1 800	-2 150
Hyra inventarier & verktyg	-46 768	-17 418
IT-kostnader	-4 437	-4 840
Arvode, yrkesrevisorer	-13 442	-15 762
Övriga försäljningskostnader (föreningen har sålt en hyresrätt under 2021)	-68 725	-18 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 170	-3 739
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 754	-17 421
Representation	-6 451	-544
Kontorsmateriel	-2 638	0
Telefon och porto	-56	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-51	-80
Köpta tjänster (avser IT mm)	-78 066	0
Konsultarvoden	-21 269	-93 313
Bankkostnader	-2 045	-2 090
Advokat och rättegångskostnader	-33 750	-15 750
Övriga externa kostnader	-1 400	-700
Summa övriga externa kostnader	-787 112	-476 486

*I förvaltningsarvode administration ingår 44 tkr för ekonomi jan-jun 2020. Jul-dec 2020 bokförs hela kostnaden för förvaltning enl nytt avtal. Jan-jun 2020 förvaltnings kostnader finns under not 4.

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-69 888
Styrelsearvoden	-95 200	-93 000
Sammanträdesarvoden	-2 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-10 000
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Sociala kostnader	-28 673	-50 711
Summa personalkostnader	-128 373	-225 599

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 145	-895 145
Avskrivning Markanläggningar (fr o m nov 2021 p g a slutbesiktigat utemiljöprojekt)	-75 517	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-970 662	-895 145

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 584	15 325
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 606	15 333

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-970 413	-1 031 907
Övriga räntekostnader	-811	-380
Övriga finansiella kostnader	0	-225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-971 224	-1 032 512

Not 10 Övriga skatter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	32
Summa övriga skatter	0	32

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 417 358	107 417 358
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggning (ny utemiljö 2021)	-	-
	125 080 749	125 080 749
Årets anskaffningar		
Markanläggning (ny utemiljö 2021)	9 062 091	-
	9 062 091	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 142 840	125 080 749

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 707 426	-3 812 282
Markanläggningar	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 707 426	-3 812 282
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-895 145	-895 145
Årets avskrivning markanläggningar (fr o m nov 2021)	-75 517	-
	-970 662	-895 145
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 678 088	-4 707 427
Restvärde enligt plan vid årets slut	128 464 752	120 373 323

Varav

Byggnader	101 814 787	102 709 931
Mark	17 663 391	17 663 391
Markanläggningar	8 986 574	-

Taxeringsvärden

Bostäder	73 600 000	73 600 000
Totalt taxeringsvärde	73 600 000	73 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående arbeten projekt utemiljö*	0	235 217
Vid årets slut	0	235 217

*Pågående arbeten projekt utemiljö har lagts som avskrivning (20 år) from nov 2021 efter slutbesiktning okt 2021.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	873	111
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	873	111

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	370	44 423
Momsfordringar	0	17 682
Summa övriga fordringar	370	62 105

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 566	45 120
Förutbetalda driftkostnader	10 219	9 544
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 584	0
Förutbetald elavgift	23 110	19 708
Förutbetald vattenavgift	17 908	24 677
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 636	17 337
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	403	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 768	123 088
Förutbetalda leasingavgifter	2 921	2 545
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 115	242 019

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 711 188	4 287 099
Transaktionskonto	384 389	1 146 252
Summa kassa och bank	2 095 578	5 433 350

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	59 864 578	56 429 578
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 000	-465 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 579 302	-20 014 026
Långfristig skuld vid årets slut	19 820 276	35 950 552

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,68%	2021-11-28	20 169 026,00	-20 130 276,00	38 750,00	0,00
SWEDBANK	0,66%	2022-05-28	0,00	24 091 526,00	177 500,00	23 914 026,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	16 130 276,00	0,00	155 000,00	15 975 276,00
SWEDBANK	2,68%	2025-11-25	20 130 276,00	0,00	155 000,00	19 975 276,00
Summa			56 429 578,00	3 961 250,00	526 250,00	59 864 578,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 23 914 026 kr samt lån om 15 975 276 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 465 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 860 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 57 539 578 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	297 255	653 296
Ej reskontraförda leverantörsskulder	136 870	3 347
Summa leverantörsskulder	434 125	656 643

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	93 376	135 488
Summa skatteskulder	93 376	135 488

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	1 800	-4 759
Skuld sociala avgifter och skatter	25 742	25 045
Summa övriga skulder	27 542	20 286

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 060	13 185
Upplupna räntekostnader	21 130	20 245
Upplupna driftskostnader	0	678
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	122 800	37 550
Upplupna elkostnader	59 133	24 961
Upplupna värmekostnader	22 885	15 177
Upplupna kostnader för renhållning	10 182	4 751
Upplupna revisionsarvoden	13 450	13 133
Upplupna styrelsearvoden	70 200	43 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	98 373
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 985	39 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 899	247 263
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	687 724	558 816

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	62 715 828	62 715 828

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Berg, ordförande

Linda Tran

Mats Ivarsson

Lars Olof Carlsson

Christoffer Ek

Birgitta Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB, Växjö

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Markus Yngvesson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557469132217

Dokument

211510 ÅR 2021

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2022-05-12 11:29:09 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)

Färdigställt 2022-05-13 14:53:13 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerande parter

Mats Ivarsson (MI)

m.iv@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS IVARSSON"

Signerade 2022-05-12 11:56:28 CEST (+0200)

Magnus Berg (MB)

Magnus.Berg@alwex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Bengt Anders Berg"

Signerade 2022-05-12 13:04:04 CEST (+0200)

Christoffer Ek (CE)

christoffer.ek@eon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER EK"

Signerade 2022-05-12 19:33:33 CEST (+0200)

Lars Olof Carlsson (LOC)

larsolof.carlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS OLOF CARLSSON"

Signerade 2022-05-12 21:01:06 CEST (+0200)

Birgitta Lindblom (BL)

birgitta_lindblom@yahoo.se

Linda Tran (LT)

ltnt.tran@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557469132217



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Anna Kristina Lindblom"
Signerade 2022-05-13 09:29:01 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA TRAN"
Signerade 2022-05-13 10:08:14 CEST (+0200)

Markus Yngvesson (MY)
markus.yngvesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Markus Hans Åke Yngvesson"
Signerade 2022-05-13 13:35:47 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
Ernst & Young AB
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2022-05-13 14:53:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Portvakten Södra, org.nr 769626-8445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Portvakten Södra för räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Portvakten Södra för år 2021-01-01 - 2021-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Växjö den

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Marcus Yngvesson
Förtroendevald
revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557469137843

Dokument

211510 Revisionsberättelse 2021

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-05-13 10:19:13 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)

Färdigställt 2022-05-13 14:54:44 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerande parter

Markus Yngvesson (MY)

Identifierad med svenskt BankID som "Markus Hans Åke Yngvesson"

Markus.yngvesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Markus Hans Åke Yngvesson"

Signerade 2022-05-13 13:36:14 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL SVENSSON"

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2022-05-13 14:54:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Portvakten Södra

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Portvakten Södra i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

