

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Portvakten Södra
Org nr: 769626-8445



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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

MS



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Portvaktén Södra får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 lägre än föregående år på grund av högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna ligger i nivå med fg år.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 552 tkr p.g.a att föreningens planerade projekt utemiljö blir av först 2021. Förprojekteringskostnader 2020 är lagda som pågående arbeten och kommer tas upp för avskrivning (20år) efter slutbesiktning skett och färdigt projekt troligen 2021.

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 377 % till 26 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 312%.

I resultatet ingår avskrivningar med 895 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 471 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. *nl*

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:
P-platser

40 Utökat 2019

Bostäder bostadsrätt	4 561 m ²
Bostäder hyresrätt	389 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	El (elförbrukning)
Stena Recycling AB	Återvinning
VEAB	El (nät)
VEAB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
Schindler Hiss AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-tv
SOS Alarm	Hisslarm
SSAM AB	Sophantering
Folksam (Proinova)	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 251 tkr och planerat underhåll för 1 901 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 653 tkr enligt uppdaterad underhållsplan september 2020. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 365 tkr (74 kr/m²).

Underhållsfond: Vid räkenskapsårets ingång uppgick föreningens underhållsfond till 150 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 365 tkr (74 kr/m²). Under verksamhetsåret har 150 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid räkenskapsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 365 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	Förvärv av solcellsanläggning
Huskropp utvändigt	2019	Inglasningar balkonger service

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, kr
Installationer, förvärv av solcellsanläggning (slutfakturor)	80 617
Huskropp utvändigt, solskydd	1 551 750
Huskropp utvändigt, byte söndriga fasadskivor	104 344
Huskropp utvändigt, fasadtvätt o alg-/mossbehandling	164 700
	<u>1 901 411</u>

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2021	Ombyggnation utemiljö och parkeringar <i>M</i>

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	2021
John Lejon	Vice ordförande, sekreterare	2021
Lars Carlsson	Ledamot	2021
Elisabeth Lindhe	Ledamot	2021
Mats Ivarsson	Ledamot	2021
Birgitta Lindblom	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adam Alvedal	Suppleant	2021
Mikaela Augustsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2021
Marcus Yngvesson	revisor	2021

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Falk, förtroendevald	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året valt att momsregistrera sig p g a IMD samt solcellsanläggning och momsdeklaration för perioden har utförts.

P g a ovan har föreningen kunnat göra avdrag för investeringsmoms för solcellsanläggningen motsvarande 201 tkr. Föreningen har även fått solcellsbidrag från Boverket motsvarande 166 tkr under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad sedan ombildningen i december 2015.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 533 kr/m²/år.

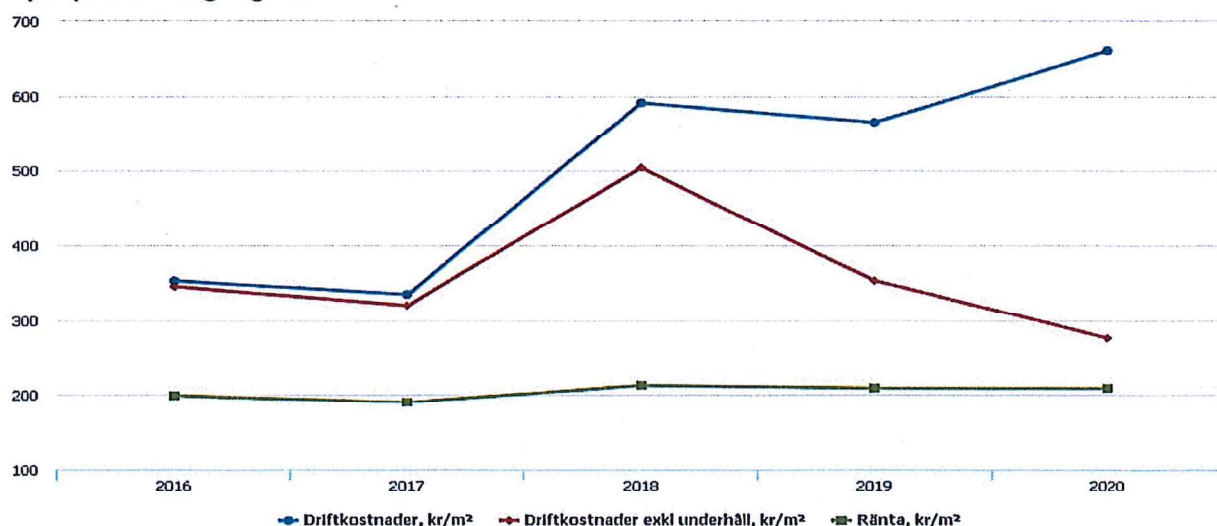
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom 5 som upplåts med hyresrätt, fg år var denna siffra 6. *m*

Flerårsöversikt


Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 281	3 189	3 232	3 183	3 319
Resultat efter finansiella poster	-2 366	-1 974	-1 359	-651	-765
Årets resultat	-2 366	-1 974	-1 359	-651	-765
Resultat exklusive avskrivningar	-1 471	-1 079	-464	244	130
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 836	-1 229	-706	94	-20
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	74	30	49	30	30
Balansomslutning	126 346	129 535	129 174	128 537	125 808
Soliditet %	54	55	55	55	53
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	26	377	643	582	207
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	312	-	-	--	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	533	533	533	533	533
Driftkostnader, kr/m ²	660	565	591	335	353
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	276	353	504	320	345
Ränta, kr/m ²	209	209	213	190	199
Underhållsfond, kr/m ²	74	30	0	38	23
Lån, kr/m ²	11 400	11 494	11 588	11 674	11 769

*Nytt nyckeltal enligt lagkrav



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 043 337	4 445 062	150 000	-2 753 185	-1 973 721
Disposition enl. årsstämmbeslut				-1 973 721	1 973 721
Reservering underhållsfond			365 000	-365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-150 000	150 000	
Årets resultat					-2 366 180
Vid årets slut	71 043 337	4 445 062	365 000	-4 941 906	-2 366 180

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 726 905
Årets resultat	-2 366 180
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-365 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 000
Summa	-7 308 085

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 308 085

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 280 924	3 188 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 810	81 116
Summa rörelseintäkter		3 515 734	3 269 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 267 538	-2 795 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 486	-352 048
Personalkostnader	Not 6	-225 599	-179 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-895 145	-895 145
Summa rörelsekostnader		-4 864 767	-4 222 375
Rörelseresultat		-1 349 033	-952 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 333	11 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 032 512	-1 032 790
Summa finansiella poster		-1 017 179	-1 021 133
Resultat efter finansiella poster		-2 366 212	-1 973 721
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	32	0
Årets resultat		-2 366 180	-1 973 721

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	120 373 323	121 268 467
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	235 217	0
Summa materiella anläggningstillgångar		120 608 539	121 268 467
Summa anläggningstillgångar		120 608 539	121 268 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	111	1 279
Övriga fordringar	Not 14	62 105	266 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	242 019	115 232
Summa kortfristiga fordringar		304 234	383 426
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 433 350	7 883 348
Summa kassa och bank		5 433 350	7 883 348
Summa omsättningstillgångar		5 737 585	8 266 773
Summa tillgångar		126 346 124	129 535 241

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 488 399	75 488 399
Fond för yttre underhåll		365 000	150 000
Summa bundet eget kapital		75 853 399	75 638 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 941 905	-2 753 185
Årets resultat		-2 366 180	-1 973 721
Summa fritt eget kapital		-7 308 085	-4 726 905
Summa eget kapital		68 545 314	70 911 494
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 950 552	56 429 578
Summa långfristiga skulder		35 950 552	56 429 578
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 479 026	465 000
Leverantörsskulder	Not 18	656 643	115 313
Skatteskulder	Not 19	135 488	86 816
Övriga skulder	Not 20	20 286	25 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	558 816	1 501 603
Summa kortfristiga skulder		21 850 258	2 194 169
Summa eget kapital och skulder		126 346 124	129 535 241

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. Räkna 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 430 396	2 402 536
Hyror, bostäder	544 759	593 232
Hyror, p-platser	101 900	99 500
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-52 815	-36 688
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-360	-393
Vattenavgifter*	160 935	130 484
Elavgifter*	96 109	0
Summa nettoomsättning	3 280 924	3 188 671

*Vattenavgifter avser nov 2019- dec 2020 p g a periodisering av samtliga mätslag. Fr o m juli 2020 är intäkten exkl moms p g a momsregistrering (moms särredovisas). Nollsummespel för föreningen.

*Elavgifter. Nytt mätslag IMD fr o m mars 2020. Fr o m juli 2020 är intäkten exkl moms p g a momsregistrering (moms särredovisas). Nollsummespel för föreningen. *mw*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	16 723	9 303
Debiterade samfällighetsavgifter	50 000	50 000
Fakturerade kostnader	360	420
Övriga sidointäkter	1 493	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-9
Erhållna statliga bidrag*	165 693	0
Övriga rörelseintäkter	540	2 987
Försäkringsersättningar	0	18 415
Summa övriga rörelseintäkter	234 810	81 116

*Statligt bidrag från Boverket gällande solcellsstöd har utbetalts under räkenskapsåret.

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 901 411	-1 048 852
Reparationer*	-250 831	-423 317
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	-91 456	-44 000
Försäkringspremier	-39 410	-38 446
Kabel- och digital-TV	-69 226	-67 852
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 738	-65 742
Serviceavtal	-19 925	-32 653
Obligatoriska besiktningar	-12 448	-3 894
Bevakningskostnader	-36 016	-28 833
Snö- och halkbekämpning	-13 835	-15 210
Statuskontroll	-2 250	-70 000
Drift och förbrukning, övrigt	-864	0
Förbrukningsinventarier	-3 403	-11 731
Vatten	-185 702	-181 279
Fastighetsel*	-25 603	-80 080
Hushållsel*	-171 715	0
Uppvärmning	-105 623	-123 794
Sophantering och återvinning	-111 984	-106 909
Förvaltningsarvode drift*	-222 097	-453 209
Summa driftskostnader	-3 267 538	-2 795 802

*I reparationer ingår kostnad för vattenskador med 115 tkr.

*Fastighetsskatt höjd p g a förening gick från halv till hel avgift 2020.

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

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

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-283 354	-86 611
Lokalkostnader	-2 150	-2 900
Hyra inventarier & verktyg	-17 418	-14 105
IT-kostnader	-4 840	-4 840
Arvode, yrkesrevisorer*	-15 762	-7 496
Övriga försäljningskostnader (2020 ny logotyp)	-18 875	-8 856
Övriga förvaltningskostnader	-3 739	-6 373
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter*	-17 421	-8 605
Representation	-544	-500
Kontorsmateriel	0	-4 063
Telefon och porto	0	-216
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-80	0
Konsultarvoden	-93 313	-176 969
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Advokat och rättegångskostnader	-15 750	0
Övriga externa kostnader	-700	-28 200
Summa övriga externa kostnader	-476 486	-352 048


*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.

*Arvodet, yrkesrevisorerens kostnad bör ses som snitt över åren p g a att för låg kostnad bokades upp fg år.

*Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter tas ut enligt stadgar. Nollsummespel för föreningen då intäkt finns i not 3 övriga ersättningar.

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda*	-69 888	0
Styrelsearvoden	-93 000	-93 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-45 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-813
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader*	-50 711	-40 067
Summa personalkostnader	-225 599	-179 380

*Lön till kollektivanställda och ökade sociala kostnader avser renovering av hyresrätt inför försäljning 2021. 

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 145	-895 145
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-895 145	-895 145

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 325	11 639
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 333	11 657

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 031 907	-1 032 149
Övriga räntekostnader	-380	-416
Övriga finansiella kostnader	-225	-225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 032 512	-1 032 790

Not 10 Övriga skatter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering*	32	0
Summa övriga skatter	32	0

*Korrigerig enligt slutlig skatt 2019.

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 417 358	107 417 358
Mark	17 663 391	17 663 391
	125 080 749	125 080 749
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 812 282	-2 917 137
	-3 812 282	-2 917 137
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-895 145	-895 145
	-895 145	-895 145
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 707 427	-3 812 282
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 373 323	121 268 467
Varav		
Byggnader	102 709 932	103 605 076
Mark	17 663 391	17 663 391
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

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående arbeten projekt utemiljö*	235 217	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	235 217	0
<i>*Pågående arbeten projekt utemiljö kommer läggas som avskrivning (20 år) när projektet är slutfört och slutbesiktigat 2021.</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	111	1 279
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	111	1 279

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	44 423	43 319
Momsfordringar*	17 682	223 596
Summa övriga fordringar	62 105	266 915

*Momsfordran avser investeringsmoms solceller.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 120	39 410
Förutbetalda driftkostnader	9 544	52 364
Förutbetald elavgift	19 708	0
Förutbetald vattenavgift	24 677	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 337	17 306
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 088	3 603
Förutbetalda leasingavgifter	2 545	2 549
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 019	115 232

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 287 099	5 771 774
Transaktionskonto	1 146 252	2 111 574
Summa kassa och bank	5 433 350	7 883 348

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	56 429 578	56 894 578
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 000	-465 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 014 026	-
Långfristig skuld vid årets slut	35 950 552	56 429 578

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,68%	2025-11-25	20 285 276,00	0,00	155 000,00	20 130 276,00
SWEDBANK	1,62%	2020-11-28	20 324 026,00	-20 169 026,00	155 000,00	0,00
SWEDBANK	STIBOR 3 MÅN 0,802%	2021-11-28	0,00	20 169 026,00	0,00	20 169 026,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	16 285 276,00	0,00	155 000,00	16 130 276,00
Summa			56 894 578,00	0,00	465 000,00	56 429 578,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

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 betaning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 54 104 578 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *m*

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	653 296	115 313
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 347	0
Summa leverantörsskulder	656 643	115 313

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	135 488	86 816
Summa skatteskulder	135 488	86 816

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-4 759	0
Skuld sociala avgifter och skatter	25 045	25 437
Summa övriga skulder	20 286	25 437

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	0	7 000
Upplupna sociala avgifter	13 185	7 224
Upplupna räntekostnader	20 245	27 221
Upplupna driftskostnader	678	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 550	4 110
Upplupna elkostnader	24 961	8 910
Upplupna värmekostnader	15 177	15 742
Upplupna kostnader för renhållning	4 751	2 215
Upplupna revisionsarvoden	13 133	10 121
Upplupna styrelsearvoden*	43 950	16 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 373	5 014
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 550	1 152 453
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	247 263	244 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558 816	1 501 603

*I upplupna styrelsearvoden ingår även arvode för övrig uppdragstagare.

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 715 828	62 715 828

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har sålt en hyresrätt i början på 2021, vilken kommer upplåtas till bostadsrätt med tillträdesdatum april 2021.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Berg

John Lejon

Lars Carlsson

Elisabeth Lindhe

Mats Ivarsson

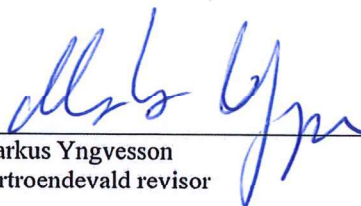
Birgitta Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 3 maj 2021*

Ernst & Young AB, Växjö



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor



Markus Yngvesson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557445335131

Dokument

211510 Portvakten Södra ÅR 2020 till styrelsen, digital signering

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2021-04-16 11:58:08 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-22 17:18:17 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Birgitta Lindblom (BL)

BRF Portvakten Södra ()

birgitta_lindblom@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Birgitta Anna Kristina Lindblom"

Signerade 2021-04-18 19:18:03 CEST (+0200)

Magnus Berg (MB)

BRF Portvakten Södra ()

Magnus.berg.elsa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Magnus Bengt Anders Berg"

Signerade 2021-04-18 20:56:33 CEST (+0200)

Elisabeth Lindhe (EL)

BRF Portvakten Södra ()

elisabethlindhe913@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Elisabeth Lindhe"

Signerade 2021-04-21 15:47:10 CEST (+0200)

Lars Olof Carlsson (LOC)

BRF Portvakten Södra ()

larsolof.carlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS OLOF CARLSSON"

Signerade 2021-04-16 14:27:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557445335131

Mats Ivarsson (MI)

BRF Portvakten Södra ()
m.iv@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS IVARSSON"
Signerade 2021-04-16 20:44:38 CEST (+0200)*

John Lejon (JL)

BRF Portvakten Södra ()
john.lejon@hordagruppen.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN LEJON"
Signerade 2021-04-22 17:18:17 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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. Risker 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 maskopi, 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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

3 Maj 2021



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Marcus Yngvesson
Förtroendevald
revisor

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, fastighetsservice 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, fastighetservice 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

