

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portikhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Ulla Catharina Broberg	Ledamot
Benny Hansen	Ledamot
Roger Nils Oscarsson	Ledamot
Bo Stefan Ramström	Ledamot
John Lennarth Sandberg	Ledamot
Karl Per Christoffer Wallroth	Ledamot

Rosita Margit Vera Björklund Bontin Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Britt-Marie Dyrke
Ulla Sandberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:93	2011	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

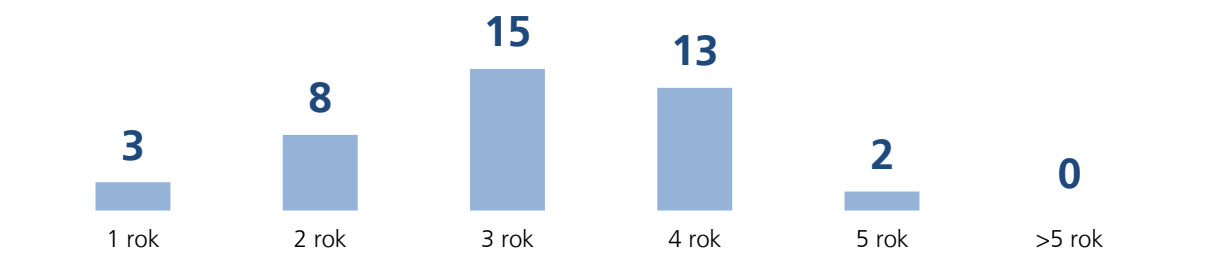
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 765 m², varav 3 422 m² utgör lägenhetsyta och 1 343 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blockuthyrning	215 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Lågt Utnyttjande 4% en ökning med 10 gästuthyrning 2019
Pool Bastu	Lågt utnyttjande 16%
Fristående Bastu	Lågt Utnyttjande 1%
Gym lokal	
Garage	Fullt Uthyr

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades December 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av plåt på balkong fot översta plan inåt gården	2018	Brist sedan byggnation
Byte till led belysning	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Svefab	Teknisk förvaltning fastighet
ÖBF SCB Har tagit över	Ekonomisk förvaltning
OJA AB	Städning
Sappa	IP TV
Norrplåt AB	Snöröjning
EON	El - Fjärrvärme
Roslagsvatten	Kallvatten
IL Recycling	Sopor
Roslagsvatten	Sopor
Mostcom AB	Fiber
Portikgården och Portiklunden /servitut	Nyttjanderätt pool mm
Portikgården/servitut	Garageutfart
Svefab	Pool
Swedbank	1 lån
Nordea	1lån
Winther web	Webblösning kamera
Danske Bank	1 lån
Finopti	Finansiell Optimering
Hisskraft	Service
IP Österåker	Internet
Mba	Hysesavtal
All tele	Abonnemang
Our Energi	Mätning av El o Varmvatten
Berga lås	Service
Telia	Abonnemang

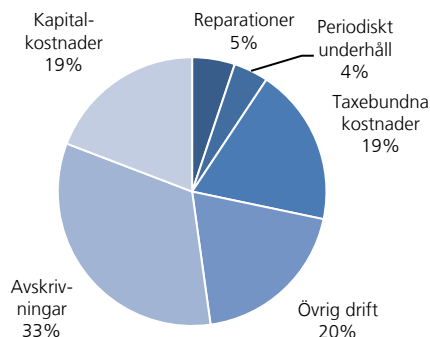
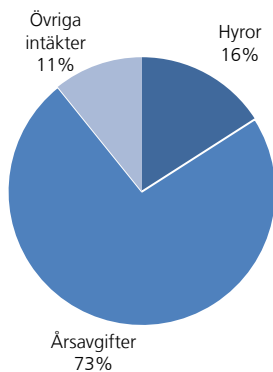
Föreningens ekonomi

Vatten: Justering efter avslut med Brf Portikgården av gemensam vattenledning, samt extra påfyllning av poolen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 274 457	2 612 952
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 068 385	3 588 767
Finansiella intäkter	5 484	11 966
Minskning kortfristiga fordringar	77 367	1 039
Ökning av kortfristiga skulder	239 469	0
	3 390 705	3 601 773
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 160 036	1 911 577
Finansiella kostnader	853 724	819 334
Minskning av kortfristiga skulder	0	209 357
	3 013 760	2 940 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 651 402	3 274 457
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	376 945	661 505

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Led belysning i samtliga trapphus samt i trädgården.

Omröstning om poolens framtid en majoritet av de röstande för fortsatt drift.

Ny internet leverantör IP ÖSTERÅKER kostnaden ingår i avgiften.

Omsättning av lån tre års avtal med Nordea.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	722	739	724
Hyror/m ² hyresrättsyta	217	214	206	203
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 735	13 735	13 735	13 735
Elkostnad/m ² totalyta	53	53	54	49
Värmekostnad/m ² totalyta	60	59	56	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	26	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	179	172	258	238
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 406	-596	-1 232	-853
Nettoomsättning (tkr)	3 037	3 273	3 281	3 191

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 422 m² bostäder och 1 343 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 404 000	0	0	115 404 000
Fond för yttre underhåll	726 700	175 986	-69 462	620 176
S:a bundet eget kapital	116 130 700	175 986	-69 462	116 024 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 461 674	-175 986	-526 631	-4 759 057
Årets resultat	-1 405 806	-1 405 806	596 093	-596 093
S:a ansamlad förlust	-6 867 480	-1 581 792	69 462	-5 355 150
S:a eget kapital	109 263 220	-1 405 806	0	110 669 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 405 806
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 285 688
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 986
summa balanserat resultat	-6 867 480

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

185 497
-6 681 983

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 037 191	3 272 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 194	315 866
Summa rörelseintäkter		3 068 385	3 588 767
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 765 846	-1 475 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 822	-284 453
Personalkostnader	Not 6	-181 368	-151 393
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 465 915	-1 465 915
Summa rörelsekostnader		-3 625 952	-3 377 492
RÖRELSERESULTAT		-557 567	211 275
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 484	11 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 724	-819 334
Summa finansiella poster		-848 240	-807 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 405 806	-596 093
ÅRETS RESULTAT		-1 405 806	-596 093

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	153 370 734	154 836 649
Summa materiella anläggningstillgångar	153 370 734	154 836 649
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	153 420 734	154 886 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	77 608
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 136 632	1 766 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	12 510	11 010
Summa kortfristiga fordringar	2 149 142	1 854 768
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 544 985	1 539 781
Summa kassa och bank	1 544 985	1 539 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 694 127	3 394 549
SUMMA TILLGÅNGAR	157 114 861	158 281 198

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 404 000	115 404 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	726 700	620 176
Summa bundet eget kapital		116 130 700	116 024 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 461 674	-4 759 057
Årets resultat		-1 405 806	-596 093
Summa fritt eget kapital		-6 867 480	-5 355 150
SUMMA EGET KAPITAL		109 263 220	110 669 026
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 333 333	31 333 334
Summa långfristiga skulder		31 333 333	31 333 334
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 666 667	15 666 666
Leverantörsskulder		246 046	162 456
Skatteskulder		65 510	61 780
Övriga skulder		5 232	19 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	534 853	368 119
Summa kortfristiga skulder		16 518 308	16 278 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 114 861	158 281 198

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 248 326	2 471 684
Hyror lokaler momspliktiga	291 135	284 446
Hyror garage moms	192 000	192 000
Hyror förråd	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	42 438	42 379
Elintäkter	175 796	187 239
Elintäkter moms	25 565	16 729
Serviceavgifter	5 460	26 070
Övriga debiterade avgifter	43 260	32 900
Överlåtelse/pantsättning	0	2 482
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 275
Gästlägenhet	7 200	8 700
Öresutjämning	10	-2
	3 037 191	3 272 901

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 364
Fakturerade kostnader moms	13 191	62 086
Övriga erhållna bidrag	17 133	0
Övriga intäkter	870	251 416
	31 194	315 866

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 356	54 561
	Fastighetsskötsel beställning	20 640	12 026
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 482
	Snöröjning/sandning	22 063	7 648
	Städning entreprenad	70 729	71 079
	Städning enligt beställning	4 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 965	4 988
	Hissbesiktning	4 500	8 750
	Gemensamma utrymmen	101 471	134 695
	Garage	0	6 000
	Gård	17 068	23 943
	Serviceavtal	32 731	27 156
	Förbrukningsmateriel	30 843	9 697
	Teleport/hissanläggning	3 000	3 000
	Störningsjour och larm	0	8 992
	Brandskydd	0	2 855
	Fordon	471	2 241
		368 336	379 112
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 247	0
	Brf Lägenheter	11 130	0
	Lokaler	636	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 500
	Bastu/pool	32 161	0
	Entré/trapphus	35 403	13 546
	Lås	11 791	5 814
	VVS	5 403	2 615
	Värmeanläggning/undercentral	10 202	0
	Ventilation	2 901	35 052
	Elinstallationer	0	3 871
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	729	0
	Hiss	58 750	15 394
	Fasad	3 067	0
	Balkonger/altaner	0	38 021
	Garage/parkering	50 797	17 769
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 112
		227 218	134 695
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	8 739
	VVS	49 607	0
	Elinstallationer	108 783	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	60 723
	Bredband	2 233	0
	Mark/gård/utemiljö	24 874	0
		185 497	69 462
	Taxebundna kostnader		
	El	253 812	251 739
	Värme	284 978	282 593
	Vatten	209 816	123 843
	Sophämtning/renhållning	96 872	100 511
		845 478	758 685
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 720	39 388
	Kabel-TV	60 976	60 101
	Bredband	0	3 397
		104 696	102 886

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 620	30 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 765 846	1 475 730
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	10 023	9 796
	Juridiska åtgärder	0	102 538
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 764	14 507
	Föreningskostnader	51 372	12 900
	Styrelseomkostnader	5 116	7 204
	Fritids- och trivselkostnader	3 030	1 441
	Förvaltningsarvode	54 334	52 666
	Förvaltningsarvoden övriga	17 915	13 840
	Administration	10 319	10 139
	Korttidsinventarier	23 246	0
	Konsultarvode	17 233	53 373
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 200
		212 822	284 453
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 000	125 000
	Kostnadsersättningar	0	944
	Sociala kostnader	31 368	25 449
		181 368	151 393
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 465 915	1 465 915
		1 465 915	1 465 915

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	162 191 529	162 191 529	
	Utgående anskaffningsvärde	162 191 529	162 191 529	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-7 354 880	-5 888 964	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 465 915	-1 465 915	
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 820 795	-7 354 880	
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 370 734	154 836 649	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 600 000	15 600 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	48 590 000	41 550 000	
	Taxeringsvärde mark	10 072 000	8 939 000	
		58 662 000	50 489 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	55 200 000	47 400 000	
	Lokaler	3 462 000	3 089 000	
		58 662 000	50 489 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Portikhuset Drift AB 100%	0	0	50 000
		50 000	0	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	30 215	31 049	
	Klientmedel hos SBC	2 106 417	1 734 676	
	Fordringar	0	425	
		2 136 632	1 766 150	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Bostadsrätterna	5 310	5 310	
	Gästlägenhet	7 200	5 700	
		12 510	11 010	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	620 176	523 852
	Reservering enligt stadgar	175 986	151 467
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 462	-55 143
	Vid årets slut	726 700	620 176

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	1,020 %	15 666 666	15 666 666
	Swedbank	3,620 %	15 666 667	15 666 667
	Danske Bank	0,830 %	15 666 667	15 666 667
	Summa skulder till kreditinstitut		47 000 000	47 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 666 667	-15 666 666
			31 333 333	31 333 334

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	121 500	93 500
	Sociala avgifter	37 175	29 378
	Ränta	59 921	52 278
	Avgifter och hyror	301 257	149 722
	Enté/trapphus	0	13 546
	Störningsjour och larm	0	4 456
	Sophantering/återvinning	0	8 739
	Gemensamma utrymmen	0	1 500
		534 853	368 119

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Installerat hjärtstartare, utbildning av nio personer.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 19/05 2020



Ulla Catharina Broberg
Ledamot



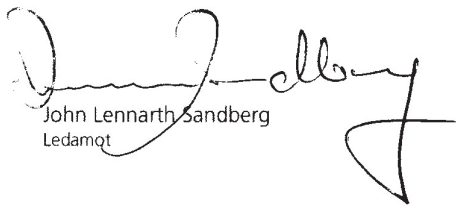
Benny Hansen
Ledamot



Roger Nils Oscarsson
Ledamot



Bo Stefan Ramström
Ledamot

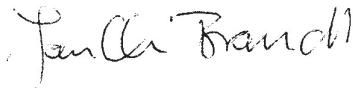


John Lennarth Sandberg
Ledamot



Karl Per Christoffer Wallroth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2020



Jan-Ove Brandt
Extern revisor *Auktoriserad*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Portikhuset, org. nr 769621-3573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Portikhuset för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Portikhuset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Solna den 18 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE