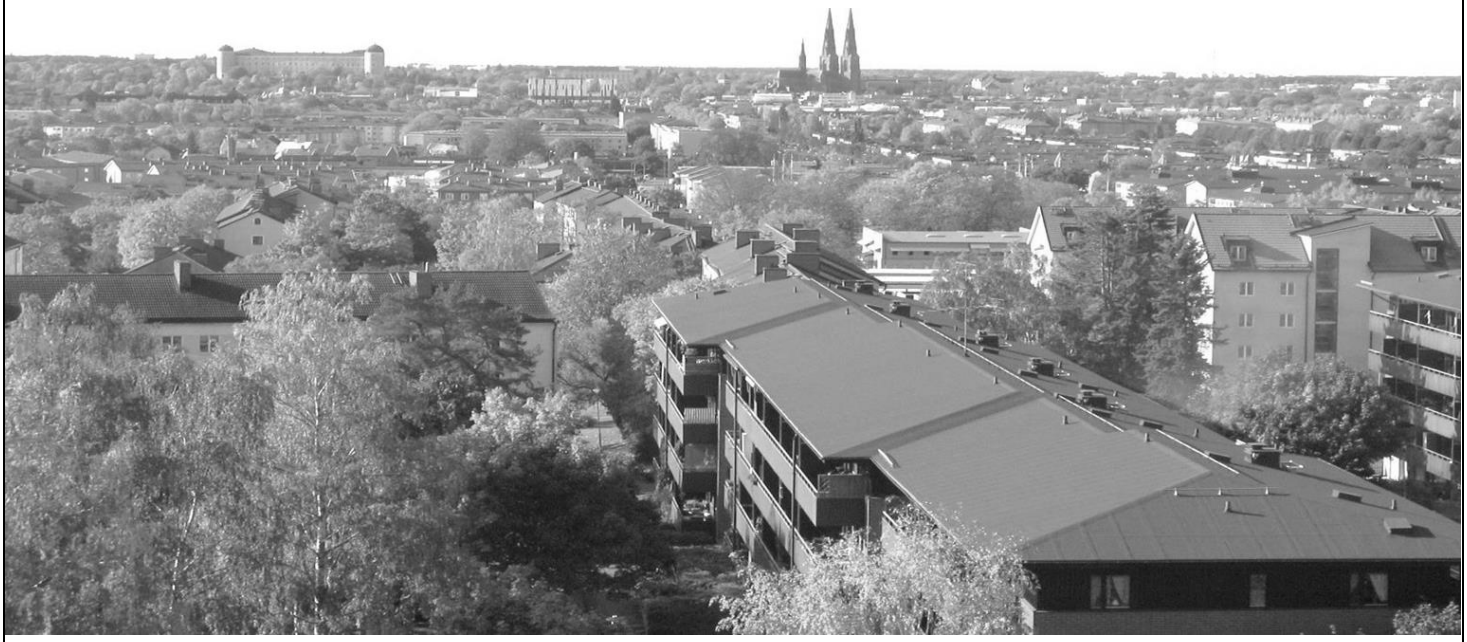
2022
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Porten



Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt
Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.
Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter
Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt
Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB.

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557492001688 Signerat JL, CH, LG, ÅW, TW, NW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Porten, Uppsala (769608-5344) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2003. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kvarngärdet 57:4 som byggdes år 2003 - 2004 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jenny Langwagen	Ordförande	
Tommy Wallin	Vice ordförande	i tur att avgå
Clas Hammarin	Sekreterare	
Åsa Wiklund	Ledamot	i tur att avgå
Lena Göök	Ledamot	
Staffan Ahl	Suppleant	i tur att avgå
Tord Karlsson	Suppleant	i tur att avgå
Ricardo Lacorazza	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av föreningen. Som suppleant för Niclas Wärenfeldt valdes Josefine Wiebe från BoRevision AB.
I valberedningen ingår Rebecka Kronstrand och Siv Lager-Karlsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
HSB Boservice i Uppland	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland	Fastighetsskötsel, i samordning med SFF Portalen
Sweax AB	Lokalvård
Elis Textil Service AB	Serviceavtal mattor
Otis AB	Hissar
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Tele2	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Trygghetsprodukter AB	Serviceavtal lås passage dörrautomatiker, nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 121 627 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 241 400 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 301 429 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 355 713 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 373 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 301 429 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har dessa underhåll/reparationer utförts,

- Byte av dammtätningslister, utfört av Allehanda Glas AB.

- Komplettering av porttelefoner mot gården.

- Utbyte Fix T enligt offert Hiss Portalgatan 25.

2013 Fönsterlister
2014 Ventilation
2014 Målningsarbete
2014 Stamspolning
2014 Montering duvskydd
2015 Postboxar
2016 Takrengöring
2017 Målning utvändigt
2017 Belysning
2018 Renovering portar och trädetaljer, LED-belysning
2019 Byte låssystem
2019 Stamspolning
2020 Installation av automatiska dörröppnare

Årsavgiften höjs med 5% och garage och p-platser med 10% från årsskiftet 2023-01-01.
Placering av 1 000 000 kr har skett 2022-12-20 t o m 2023-06-20 till en ränta av 2,29%.

Avtal med Net4 Mobility HB avseende telekommunikationsutrustning fr o m 2022-08-01 -- 2032-07-31 har tecknats. Föreningen erhåller en hyra på 27 000 kronor per år med indexuppräkning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 634 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90 (90).
Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 57:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 167 205 000 kr, varav byggnadsvärdet är 108 205 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2003 - 2004.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	21 st
med sammanlagd yta av 5 380 kvm	3 rok	6 st
	4 rok	31 st
	5 rok	5 st
Summa bostadslägenheter		63 st

Brf Porten ingår, tillsammans med Brf Pilastern och Brf Passagen, i Samfällighetsföreningen Portalen, som förvaltar garage, parkeringsplatser och innergård. Brf Portens andel i samfällighetsföreningen är 39,4 %.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	634	634	634	634
Låneskuld kr/kvm	5 960	6 121	6 281	6 624
Likvida medel	2 573	2 147	1 768	2 541
Kassalikviditet i %	219,0	31,7	24,0	261,0
Soliditet i %	72,1	71,6	70,9	70,0
Överskott för underhåll kr/kvm	246	248	274	205
Nettoomsättning	3 721	3 703	3 710	3 739
Resultat efter finansiella poster	122	408	121	24
Årets resultat	122	408	121	24
Eget kapital	83 959	83 837	83 430	83 308
varav underhållsfond	2 356	2 005	2 082	1 926
Utfört underhåll	301	23	450	269

Definitioner nyckeltal
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.
Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.
Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.
Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.
Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.
Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**54 832 000**	**26 530 000**	**2 005 213**	**62 304**	**407 769**	**83 837 286**
Avsättning till fond för yttre underhåll			373 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-22 500			
Balanseras i ny räkning				57 269	-407 769	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					121 627	121 627
Belopp vid årets utgång	**54 832 000**	**26 530 000**	**2 355 713**	**119 573**	**121 627**	**83 958 913**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	119 573
Årets resultat	121 627
Att disponera	241 200
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	373 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-301 429
Balanserat resultat	169 629
Summa	241 200

Ekonomisk ställning och resultat
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 721 057	3 703 005
Summa rörelseintäkter		3 721 057	3 703 005
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 238 082	-1 940 263
Övriga externa kostnader	4	-24 206	-23 650
Personalkostnader och arvoden	5	-102 585	-81 622
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 495	-903 495
Summa rörelsekostnader		-3 268 368	-2 949 030
Rörelseresultat		452 689	753 975
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 041	2 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 103	-348 222
Summa finansiella poster		-331 062	-346 206
Resultat efter finansiella poster		121 627	407 769
Resultat före skatt		121 627	407 769
Årets resultat		121 627	407 769

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	113 632 523	114 536 018
Summa materiella anläggningstillgångar		113 632 523	114 536 018
Summa anläggningstillgångar		113 632 523	114 536 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		42 050	10 002
Övriga fordringar	8	1 716 681	2 216 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 197	392 584
Summa kortfristiga fordringar		1 809 928	2 618 662
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	1 007 666	14 797
Summa kassa och bank		1 007 666	14 797
Summa omsättningstillgångar		2 817 594	2 633 459
SUMMA TILLGÅNGAR		116 450 117	117 169 477

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 362 000	81 362 000
Fond för yttre underhåll		2 355 713	2 005 213
Summa bundet eget kapital		83 717 713	83 367 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		119 573	62 304
Årets resultat		121 627	407 769
Summa fritt eget kapital		241 200	470 073
Summa eget kapital		83 958 913	83 837 286
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 201 220	24 853 330
Summa långfristiga skulder		31 201 220	24 853 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	864 000	8 075 890
Leverantörsskulder		10 547	46 546
Skatteskulder		12 732	16 501
Övriga skulder	12	52 777	6 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	349 928	333 834
Summa kortfristiga skulder		1 289 984	8 478 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 450 117	117 169 477

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper
Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter
Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för versamhet som inte kan hänföras till fastighteten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 411 876	3 411 876
Hyresintäkter lokaler	11 250	0
Hyresintäkter garage	211 000	215 900
Hyresintäkter p-platser	39 200	40 000
Övriga intäkter	47 731	35 229
Summa nettoomsättning	3 721 057	3 703 005

Transaktion 09222115557492001688 Signerat JL, CH, LG, ÅW, TW, NW

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	30 552	30 396
Serviceavtal	87 741	73 134
Entreprenadstäd	96 015	94 320
Besiktningskostnader	0	23 988
Förbrukningsmaterial	299	312
Reparationer	78 523	119 533
Avgift till samfällighetsförening	1 212 061	1 151 727
Fastighetsförsäkringar*	67 650	74 387
Kabel-TV, bredband m.m	144 544	143 864
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	137 747	125 877
Administrativ förvaltning enligt avtal	69 021	67 500
Övriga externa tjänster, drift	2 555	3 015
Möteskostnad stämma och styrelse	2 715	3 340
Medlems- och föreningsavgifter	6 430	6 370
Övriga driftskostnader	800	0
Summa driftkostnader	1 936 653	1 917 763

*Föreningen har fått återbäring från Länsförsäkringar på fastighetsförsäkringen med 10 577 kr under året.

Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	251 596	22 500
Planerat underhåll hissar	49 833	0
Summa underhållskostnader	301 429	22 500
Summa fastighets- och driftkostnader	2 238 082	1 940 263

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	618
Telefon och porto	2 685	6 609
Konsultarvoden	6 972	6 248
Revisionsarvode extern revisor	14 549	10 175
Summa övriga externa kostnader	24 206	23 650

Transaktion 09222115557492001688 Signerat JL, CH, LG, ÅW, TW, NW

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	79 219	63 400
Arvode valberedning	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	20 366	15 222
Summa personalkostnader och arvoden	102 585	81 622

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 041	2 016
Räntekostnader	-334 103	-348 222
Summa finansiella poster	-331 062	-346 206

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	103 149 063	103 149 063
Ingående avskrivning på byggnader	-10 113 045	-9 209 550
Årets avskrivningar, byggnader	-903 495	-903 495
Bokförda värden byggnader	92 132 523	93 036 018
Mark	21 500 000	21 500 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	113 632 523	114 536 018
Taxeringsvärde byggnad	108 205 000	81 396 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	44 000 000

Transaktion 09222115557492001688 Signerat JL, CH, LG, ÅW, TW, NW

Not 8 Övriga fordringar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	1 565 532	2 132 352
Skattekonto	2 519	2 600
Övriga fordringar	148 630	81 124
Summa övriga fordringar	1 716 681	2 216 076

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringspremier	26 541	25 209
Kabel-TV avgifter m.m.	24 656	24 057
Förvaltningsavtal	0	28 675
Förutbetald samfällighetsavgift	0	308 213
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	6 430
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	51 197	392 584

Not 10 Kassa och bank

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Handelsbanken	1 007 666	14 797
Summa kassa och bank	1 007 666	14 797

Transaktion 09222115557492001688 Signerat JL, CH, LG, ÅW, TW, NW

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	32 065 220	32 929 220
Summa långfristiga skulder	32 065 220	32 929 220
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	43 868 000	43 868 000
Summa ställda säkerheter	43 868 000	43 868 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,48	2026-03-30	7 211 890
Stadshypotek	0,95	2024-03-30	8 333 330
Stadshypotek	0,85	2025-10-30	8 080 000
Stadshypotek	0,95	2027-10-30	8 440 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-864 000
Summa			31 201 220
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			27 745 220

Not 12 Övriga skulder

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	52 777	6 090
Summa övriga skulder	52 777	6 090

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode revision	14 449	14 025
Förutbetalda hyror och avgifter	323 074	301 381
Upplupna räntekostnader	12 405	18 428
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	349 928	333 834

Uppsala _____-___-___

Jenny Langwagen

Tommy Wallin

Clas Hammarin

Åsa Wiklund

Lena Göök

Min revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Porten, Uppsala, org.nr. 769608-5344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porten, Uppsala för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala

Digitalt signerad av

……

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Porten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY LANGWAGEN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 12:37:05

CLAS HAMMARIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:53:44

LENA GÖÖK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 22:31:18

ÅSA WIKLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:39:24

TOMMY WALLIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:51:36

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:48:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Porten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:49:09

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning
Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.
I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan,
d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under ”kassa och bank” samt ”avräkning klientmedel” och ”i avräkning med HSB Uppsala”. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen 2022
Brf Porten

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 246 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
Skuldsättning 5 960 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
Räntekänslighet 9,40 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
Energikostnad 170 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Årsavgift 634 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se