



Årsredovisning 2025

Brf Porten i Uppsala

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Porten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769608-5344 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 57:4	2003-01-01	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 380
82	garageplatser genom Portalens SFF	0
49	p-platser genom Portalens SFF	0
Totalt 194 objekt		5 380

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 6 st 3 rok, 32 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kvarngärdet GA:5	G:A	717907-1449	39,4%	Kommunikationsytor, Grönytor, Lekplats, Parkeringsplatser, Sophus, Cykelrum, Styrelserum, Fastighetsförråd, Teknikutrymmen, Värmeanläggning, Va och dagvattensystem, Ventilationsanläggning och belysning mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Langwagen	Ordförande	2022-06-09	
Clas Hammarin	Ledamot	2019-12-01	
Maria Westin	Ledamot	2024-06-03	
Lena Göök	Ledamot	2022-06-09	2026-01-08
Magnus Andersson	Ledamot	2025-06-12	
Rebecka Kronstrand	Suppleant	2025-06-12	2026-01-08
Rebecka Kronstrand	Ledamot	2026-01-08	
Lena Göök	Suppleant	2026-01-08	

Lena Göök avgick som ledamot i förtid på grund av avflyttning. I Lenas ställe gick suppleanten Rebecka Kronstrand in som ledamot och Lena som suppleant fram till ordinarie årsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Göök, Clas Hammarin, Jenny Langwagen, Maria Westin och Rebecka Kronstrand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Langwagen och Sten Olov Folkesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 559 144 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 498 017 kr.

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En höjning av årsavgiften med 5% är registrerad per 2026-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 461 853 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 99 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 73 331 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-12.

Föreningens lån

För lättare hantering och riskspridning har styrelsen under året beslutat att se till att lånen får ett enhetligt förfalldatum (ÅÅ-03-31). När vi är i fas kommer respektive lån bindas om vart fjärde år och sammantaget blir det då en låneombildning varje år vid samma tidpunkt.

Dessa underhåll/reparationer har utförts:

- 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
- 2022 Byte av dammtätningsskärmar
- 2022 Komplettering av porttelefoner mot gården
- 2022 Utbyte Fix T (hissar)
- 2023 Hissunderhåll enligt plan
- 2023 Avloppsskada
- 2024 Nya trappor till entréerna mot Vattholmavägen
- 2024 Vattenläckage i entréerna mot Vattholmavägen
- 2024 Byte av avdelningsskärmar innergården
- 2024 Underhåll trädetaljer entréerna mot Vattholmavägen
- 2025 Stamspolning
- 2025 Brytskydd källardörrar

Föreningen planerar följande åtgärder:

- 2026 OVK, Ventilation
- 2026 Hissrenovering (två av 4 hissar)
- 2028 Hissrenovering (den tredje av 4 hissar)
- 2029 Hissrenovering (den fjärde av 4 hissar)

Föreningens avtal under året

- Ekonomisk förvaltning - HSB Uppsala
- Underhållsplan - HSB Boservice
- Fastighetsskötsel - HSB Boservice
- Porttelefon, nycklar och lås - Trygghetsprodukter
- Hissbesiktning - Hissbesiktningar i Sverige AB
- Service av hissar - NOA Lyftteknik
- Filter - Folkfilter
- Fastighetsförsäkring - Länsförsäkringar
- Skadedjursförsäkring - Länsförsäkringar
- Bredband - Ownit
- TV - Tele2
- Städ - Sweax
- Entrémattor - Elis Textil service
- Hemsida och epost - One.com

Under året har ett nytt avtal tecknats med Sappa vad gäller TV och bredband som träder i kraft i 2026-05-01.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	228	182	212	247	248
Skuldsättning, kr/kvm	5 478	5 639	5 799	5 960	6 121
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 478	5 639	5 799	5 960	6 121
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	203	180	133	170	161
Årsavgifter, kr/kvm	699	683	666	634	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	777	753	734	692	688
Nettoomsättning, tkr	4 135	4 010	3 947	3 721	3 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-559	-179	105	122	408
Soliditet, %	74	73	73	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivning på byggnader på grund av övergång till K3-regelverket.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54 832 000	0	0	54 832 000
Upplåtelseavgifter, kr	26 530 000	0	0	26 530 000
Underhållsfond, kr	2 670 534	0	791 319	3 461 853
S:a bundet eget kapital, kr	84 032 534	0	791 319	84 823 853
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	31 327	-178 880	-791 319	-938 872
Årets resultat, kr	-178 880	178 880	-559 144	-559 144
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-147 553	0	-1 350 463	-1 498 016
S:a eget kapital, kr	83 884 981	0	-559 144	83 325 837

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 968 000 kr samt ianspråktagande skett med 176 681 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-938 872
Årets resultat, kr	-559 144
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 498 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 331
Balanseras i ny räkning, kr	-1 523 685

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 135 285	4 010 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 930	42 050
Summa Rörelseintäkter		4 179 215	4 052 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 352 490	-2 602 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 303	-51 503
Personalkostnader	Not 6	-133 500	-134 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 715 142	-979 859
Summa Rörelsekostnader		-4 247 435	-3 768 542
Rörelseresultat		-68 220	283 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 021	39 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-512 945	-502 502
Summa Finansiella poster		-490 924	-462 668
Resultat efter finansiella poster		-559 144	-178 880
Resultat före skatt		-559 144	-178 880
Årets resultat		-559 144	-178 880

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	110 797 665	112 512 807
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	12 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		110 810 165	112 512 807
Summa Anläggningstillgångar		110 810 165	112 512 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	8 442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	972 921	749 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	463 558	419 570
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 436 479	1 177 360

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 097 245	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 097 245	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 772	1 075 606
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 772	1 075 606

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		113 350 661	114 765 773
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 362 000	81 362 000
Fond för yttre underhåll	3 461 853	2 670 534
Summa Bundet eget kapital	84 823 853	84 032 534

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-938 872	31 327
Årets resultat	-559 144	-178 880
Summa Ansamlad förlust	-1 498 017	-147 554

Summa Eget kapital

83 325 836 83 884 980

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 093 330	14 391 890
Summa Långfristiga skulder		15 093 330	14 391 890

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 379 890	15 945 330
Leverantörsskulder		79 038	96 723
Skatteskulder		9 201	11 782
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	43 977	68 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	419 388	366 124
Summa Kortfristiga skulder		14 931 494	16 488 902

Summa Skulder

30 024 824 30 880 792

Summa Eget kapital och skulder

113 350 661 114 765 773

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-68 220	283 788
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 715 142	979 859
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 715 142	979 859
Erhållen ränta	22 196	39 771
Erlagd ränta	-486 692	-502 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 182 426	800 719
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	170 724	-57 702
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 221	41 316
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	152 503	-16 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 334 929	784 332
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 500	-763 638
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 500	-763 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-864 000	-864 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-864 000	-864 000
Årets kassaflöde	458 429	-843 306
Likvida medel vid årets början	1 545 704	2 389 009
Likvida medel vid årets slut	2 004 132	1 545 704

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Porten är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 761 676	3 672 048
	Hyror lokaler	29 208	28 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	341 957	322 300
	Övriga primära intäkter	2 444	-6
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 135 285	4 023 106
	Hysesbortfall	0	-12 826
	<i>Summa</i>	0	-12 826
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 135 285	4 010 280

I årsavgiften ingår värme, varmvatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 930	42 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 930	42 050

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 690 546	-1 659 375
	Reparationer	-161 068	-371 911
	Planerat underhåll	-73 331	-176 681
	Fastighetsförsäkring	-104 045	-90 724
	Kabel-TV och bredband	-161 455	-158 829
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-152 542	-144 740
	Övriga driftkostnader	-9 504	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 352 490	-2 602 261
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-700	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-755	0
	Administrationskostnader	-3 615	-3 008
	Extern revision	-17 505	-17 813
	Medlemsavgifter	-6 530	-6 530
	Föreningsverksamhet	-7 654	-4 584
	Övriga förvaltningskostnader	-9 544	-18 568
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 303	-51 503
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-98 825	-99 945
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-31 675	-31 974
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-133 500	-134 919

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	445	1 070
	Ränteintäkter placeringar	21 464	38 764
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	112	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 021	39 834
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-512 945	-502 243
	Övriga räntekostnader	0	-259
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-512 945	-502 502
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 912 701	103 149 063
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
	Årets investeringar	0	763 638
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	125 412 701	125 412 701
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 899 894	-11 920 035
	Årets avskrivningar	-1 715 142	-979 859
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 615 036	-12 899 894
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 797 665	112 512 807
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 386 000	4 205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000	0
	<i>Summa</i>	166 393 000	167 205 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 868 000	43 868 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 868 000	43 868 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	12 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	12 500	0
	Årets investeringar avser påbörjat projekt av hissrenovering.		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	900 115	470 098
	Övriga fordringar	72 805	279 251
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	972 921	749 348
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	36 419	31 208
	Upplupna ränteintäkter	457	632
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	426 682	387 730
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	463 558	419 570
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken placering	1 097 245	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 097 245	0
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	6 772	1 075 606
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 772	1 075 606

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,48%	2026-03-30	6 311 890	300 000
Stadshypotek	3,08%	2028-03-30	7 433 330	300 000
Stadshypotek	2,50%	2026-01-30	7 648 000	144 000
Stadshypotek	0,95%	2027-10-30	8 080 000	120 000
			29 473 220	864 000

Långfristig del	15 093 330
Nästa års amortering av långfristig skuld	420 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 959 890
Kortfristig del	14 379 890
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	864 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 456 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	29 986	36 080
Övriga kortfristiga skulder	13 991	32 863
<i>Summa Övriga skulder</i>	43 977	68 943

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	363 744	337 363
Upplupna räntekostnader	38 264	12 011
Övriga upplupna kostnader	17 380	16 750
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	419 388	366 124

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-28.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Jenny Langwagen
Magnus Andersson
Rebecka Kronstrand
Clas Hammarin
Maria Westin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porten, Uppsala för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bostadsrättsföreningen Porten, Uppsala för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Porten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jenny Langwagen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 20:48:40



Magnus Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:29:57



Clas Hammarin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:43:00



Maria Westin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:13:09



Rebecka Kronstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:05:11



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:38:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Porten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:37:26





HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning.uppsala@hsb.se