



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portikhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2043.
- 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 att höjas.

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 2018-05-30 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

Benny Hansen	Ordförande
Rosita Björklund Bontin	Ledamot
Roger Nils Oscarsson	Ledamot
Bo Stefan Ramström	Ledamot
John Lennarth Sandberg	Ledamot
Karl Per Christoffer Wallroth	Ledamot

Eva Iréne Henriksson	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Ulla Broberg
Anders Spångberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-10.

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 boyta 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
Pool Bastu	Lågt utnyttjande
Fristående Bastu	Lågt Utnyttjande
Gym lokal	långt utnyttjande
Garage	Fullt Uthyr

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades dec 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Montering av plåt på balkongfot översta plan inåt gården	2018	Brist sedan byggnation
Byte till ledbelysning	2019	
Upp rustning av miljö rum	2020	
Kyla i lokalerna	2020	
Inoljning av uteplatser	2020	
OVK åtgärdat ock är godkänd	2021	
Bytt elmätare ock säkerställt avläsningen fö rätt debiteringen	2021	
Bytt samtliga brandvarnare samt brandsläckare i hela fastigheten	2021	
Installation akustiktak i en uthyrd lokal	2021	
Åtgärdat sockelsten	2021	Åtgärdat av MBA
Monterad förbättrad utrymnings markeringar i hela fastigheten	2021	
Målning av garage	2021	

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
Nordea	1lån
Winther web	Webblösning kamera
Finopti	Finansiell Optimering
Hisskraft	Service
IP Österåker	Internet
Mba	Hyesavtal
All tele	Abonnemang
Our Energi	Mätning av El o Varmvatten
Berga lås	Service
Telia	Abonnemang
SEB banken	1 Lån
JRF MARK AB	Skötsel av trädgård
SBAB	Lån

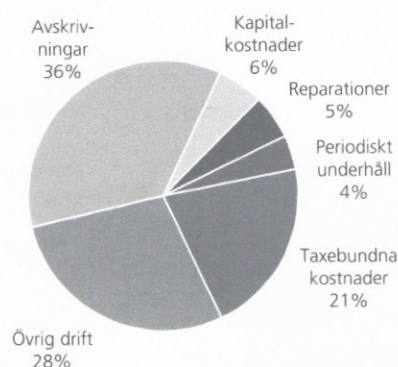
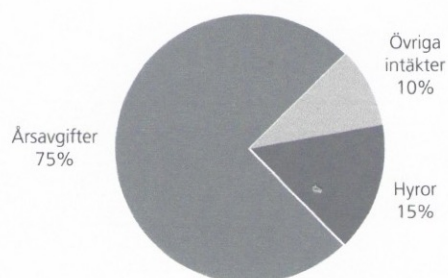
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 994 659	1 638 440
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 261 817	3 192 382
Finansiella intäkter	-48 935	58 949
Ökning av kortfristiga skulder	95 508	0
	3 308 390	3 251 331
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 576 426	2 414 933
Finansiella kostnader	240 270	397 861
Ökning av materiella anläggningstillgångar	577 180	0
Ökning av kortfristiga fordringar	159 764	77 230
Minskning av långfristiga skulder	0	1
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 088
	3 553 640	2 895 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 749 409	1 994 659
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-245 250	356 219

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stängt pool-anläggningen, installerat solceller, uppsägning av hyresavtal med MBA och tecknat nya avtal med befintliga hyresgäster i våra lokaler (vilka vi kommer att hyra ut i egen regi from 2023-07-01).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	718	657	657
Hyror/m ² hyresrättsyta	227	221	220	217
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 735	13 735	13 735	13 735
Elkostnad/m ² totalyta	65	59	47	53
Värmekostnad/m ² totalyta	62	63	54	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	43	31	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	83	171	179
Soliditet (%)	69	69	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 138	-1 062	-1 418	-1 406
Nettoomsättning (tkr)	3 211	3 192	2 928	3 037

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	906 455	235 821	-222 541	893 175
S:a bundet eget kapital	116 310 455	235 821	-222 541	116 297 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 539 239	-235 821	-851 438	-8 451 980
Årets resultat	-1 137 975	-1 137 975	1 073 979	-1 073 979
S:a fritt eget kapital	-10 677 214	-1 373 796	222 541	-9 525 959
S:a eget kapital	105 633 241	-1 137 975	0	106 771 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 137 975
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 303 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-235 821</u>
summa balanserat resultat	-10 677 214

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

<u>176 896</u>
-10 500 318

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 210 934	3 191 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 883	760
Summa rörelseintäkter		3 261 817	3 192 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 885 321	-2 119 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 897	-111 878
Personalkostnader	Not 6	-193 208	-171 180
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 534 161	-1 512 517
Summa rörelsekostnader		-4 110 587	-3 915 328
RÖRELSERESULTAT		-848 770	-722 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-48 409	58 949
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-526	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 270	-397 861
Summa finansiella poster		-289 205	-338 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 137 975	-1 061 857
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-12 122
		0	-12 122
ÅRETS RESULTAT		-1 137 975	-1 073 979

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	149 885 804	150 842 786
Summa materiella anläggningstillgångar		149 885 804	150 842 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 935 804	150 892 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		168 751	8 875
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 848 470	2 030 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 660	14 980
Summa kortfristiga fordringar		2 022 881	2 054 758
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		1 505 204	1 558 848
		1 505 204	1 558 848
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		24 644	24 609
Summa kassa och bank		24 644	24 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 552 729	3 638 215
SUMMA TILLGÅNGAR		153 488 534	154 531 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 404 000	115 404 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	906 455	893 175
Summa bundet eget kapital		116 310 455	116 297 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 539 239	-8 451 980
Årets resultat		-1 137 975	-1 073 979
Summa fritt eget kapital		-10 677 214	-9 525 959
SUMMA EGET KAPITAL		105 633 241	106 771 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 666 666	31 333 333
Summa långfristiga skulder		15 666 666	31 333 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 333 333	15 666 666
Leverantörsskulder		184 358	230 593
Skatteskulder		86 812	81 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	584 124	447 831
Summa kortfristiga skulder		32 188 627	16 426 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 488 534	154 531 001

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Kylanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 448 797	2 456 642
Hyror lokaler momspliktiga	305 240	296 592
Hyror garage moms	192 000	192 000
Hyror förråd	6 000	6 000
Varmvattenintäkter	18 922	30 853
Elintäkter moms	213 666	176 760
Serviceavgifter	16 800	16 800
Övriga debiterade avgifter	4 200	4 200
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 380
Gästlägenhet	0	9 400
Öresutjämning	-4	-5
	3 210 934	3 191 622

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	37 016	0
Övriga intäkter	13 867	760
	50 883	760

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 275	57 590
	Fastighetsskötsel beställning	12 450	11 338
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 220	47 725
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	32 587
	Städning entreprenad	67 780	72 516
	Mattvätt/Hyrmattor	4 535	4 961
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	98 216
	Hissbesiktning	4 606	6 496
	Gemensamma utrymmen	16 264	101 510
	Gård	4 273	13 788
	Serviceavtal	44 041	38 386
	Förbrukningsmateriel	4 772	57 690
	Teleport/hissanläggning	3 000	3 000
	Brandskydd	16 375	42 407
	Fordon	313	3 553
		287 902	591 764
	Reparationer		
	Lokaler	6 875	45 002
	Gemensamma utrymmen	6 520	0
	Vind	0	3 133
	Bastu/pool	6 112	1 414
	Entré/trapphus	1 063	0
	Lås	1 843	6 386
	VVS	1 603	14 896
	Värmeanläggning/undercentral	18 096	0
	Ventilation	107 769	29 948
	Elinstallationer	1 751	15 985
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	354	30 052
	Hiss	35 478	21 827
	Mark/gård/utemiljö	1 394	0
	Garage/parkering	911	1 606
	Skador/klotter/skadegörelse	4 250	3 473
	Vattenskada	34 353	0
		228 372	173 722
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	49 908	0
	Elinstallationer	126 989	84 288
	Hiss	0	9 005
	Balkonger/altaner	0	129 248
		176 897	222 541
	Taxebundna kostnader		
	El	311 965	280 563
	Värme	295 263	300 644
	Vatten	207 862	203 149
	Sophämtning/renhållning	92 063	105 898
		907 153	890 254
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 639	49 195
	Samfällighetsavgift	8 113	0
	Kabel-TV	103 370	79 341
	Bredband	80 805	78 675
		244 927	207 212
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 070	34 260
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 885 321	2 119 753

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	685	0
	Tele- och datakommunikation	5 758	9 954
	Juridiska åtgärder	144 015	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 164	16 612
	Föreningskostnader	79 559	8 120
	Styrelseomkostnader	9 000	3 440
	Fritids- och trivselkostnader	5 232	299
	Förvaltningsarvode	68 991	52 332
	Administration	82 370	-27 406
	Korttidsinventarier	0	4 231
	Konsultarvode	79 543	38 777
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 520
		497 897	111 878

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	168 000	150 000
	Kostnadsersättningar	0	1 627
	Sociala kostnader	25 208	19 553
		193 208	171 180

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 465 915	1 465 915
	Förbättringar	68 246	46 602
		1 534 161	1 512 517

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	162 657 547	162 657 547	
	Nyanskaffningar	577 180	0	
	Utgående anskaffningsvärde	163 234 727	162 657 547	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-11 814 761	-10 302 244	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 534 161	-1 512 517	
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 348 923	-11 814 761	
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 885 804	150 842 786	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 600 000	15 600 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	64 238 000	48 590 000	
	Taxeringsvärde mark	14 369 000	10 072 000	
		78 607 000	58 662 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	74 600 000	55 200 000	
	Lokaler	4 007 000	3 462 000	
		78 607 000	58 662 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Portikhuset Drift AB 100%	50 000	50 000	50 000
		50 000	50 000	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	103 215	53 233	
	Momsavräkning	20 490	7 620	
	Klientmedel hos SBC	670 203	1 969 949	
	Räntekonto hos SBC	1 054 562	101	
		1 848 470	2 030 903	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Bostadsrätterna	5 660	5 580	
	Gästlägenhet	0	9 400	
		5 660	14 980	

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Nord Fondkommision	1 505 204	1 505 204	1 558 848
	1 505 204	1 505 204	1 558 848

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	893 175	717 189
Reservering enligt stadgar	235 821	175 986
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 541	0
Vid årets slut	906 455	893 175

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,212 %	15 666 666	15 666 666	Rörligt
SBAB	0,600 %	15 666 666	15 666 666	2024-12-11
SEB	0,440 %	15 666 667	15 666 667	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		46 999 999	46 999 999	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 333 333	-15 666 666	
		15 666 666	31 333 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 999 999 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2022-12-31	2021-12-31
Extern revisor	16 000	15 962
Arvoden	139 500	121 500
Sociala avgifter	43 830	38 175
Ränta	68 730	18 453
Avgifter och hyror	285 643	253 741
Bredband	19 678	0
Gemensamma utrymmen	10 743	0
	584 124	447 831

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

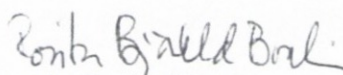
Bygga lägenheter i pool-området

Styrelsens underskrifter

Österåker den 12/5 2023



Benny Hansen
Ordförande



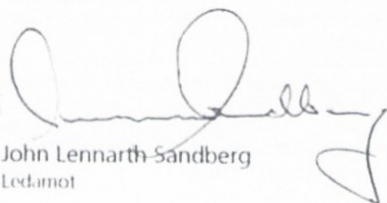
Rosita Björklund Bontin
Ledamot



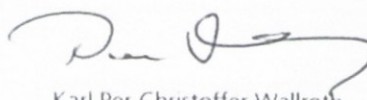
Roger Nils Oscarsson
Ledamot



Bo Stefan Ramström
Ledamot

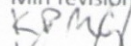


John Lennarth Sandberg
Ledamot



Karl Per Christoffer Wallroth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2023



Katrine Eljora
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Portikhuset för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Portikhuset för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se