



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Portalen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan 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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,4 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Styrelsen

Martin Schaefer	Ordförande
Viktor Karl Johan Holte	Ledamot
Dev Kunver Bharat Jobanputra	Ledamot
Lars Georg Sandén	Ledamot
Yngve Jonas Tröjer	Ledamot

Fredrik Stefan Hansson Attack	Suppleant
-------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Jan Günther Hanssen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mållgan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

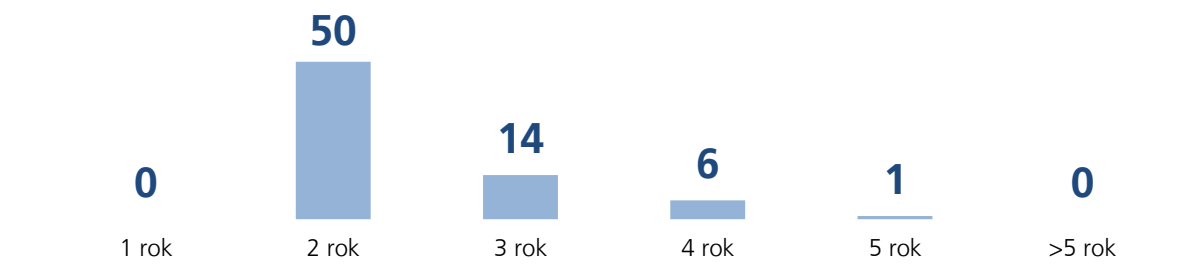
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 223 m², varav 4 719 m² utgör lägenhetsyta och 1 504 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
SunHill Drop in Solarium	91 m ²	2021-12-31
Puls & Träning Sweden AB (utgör två lokaler)	141 m ²	2023-03-31
Bisse of Sweden AB (showroom kläder)	65 m ²	2022-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster samt individuell mätning av el och vatten.

Gemensamhetsutrymmen

Återvinningsrum
Cykelrum
Barnvagnsrum
Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till LED belysning garage	2020
Konstgräs på brandpodium	2020
Underhåll Entréer	2020
Elbilsladdning, 7 platser i garaget	2018
Passersystem entréer (porttelefoner/taggar)	2017
Åtgärder efter 2-års garantibesiktning	2017 - 2018
Passersystem garage (fjärrkontroller/taggar)	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk, teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgård, städning	Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB
Garageplatsuthyrning och- skötsel	Aimo Park

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 862 891	4 391 580
Finansiella intäkter	2 030	148
Minskning kortfristiga fordringar	88 614	7 370
	3 953 535	4 399 097

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 795 595	2 804 474
Finansiella kostnader	515 550	642 203
Minskning av långfristiga skulder	377 336	377 336
Minskning av kortfristiga skulder	56 348	290 981
	3 744 828	4 114 994

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

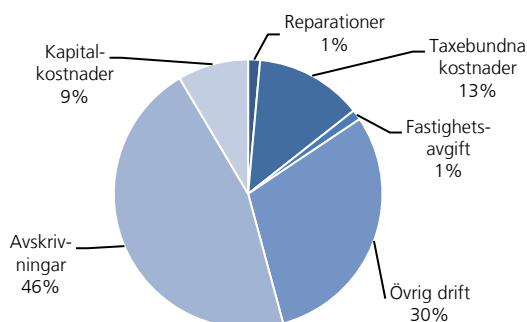
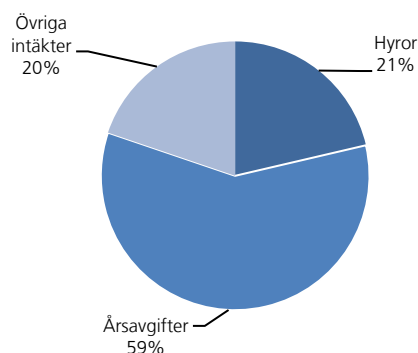
4 647 411 **4 438 704**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

208 706 **284 103**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SBC, ny teknisk förvaltare och fortsatt ekonomisk förvaltare efter upphandling

Nytt bygglov för inglasning av balkonger

Januari 2020 avgiftsfri enligt styrelsebeslut

Omsättning 5-årslån

Hyresrabatt för lokalhyresgäster pga pandemi. Ersättning från staten mottagen

Mindre förbättringar innergård bla konstgräs, ny sand och kattskydd över sandlåda

Allmänna utrymmen med lågt utnyttjande ombyggda till låsbara förråd för boende

Sparkonto öppnad med ränta öppnat för framtida underhåll

Åtgärdat sprickor i trälister vid entréer

Lysrör i garage utbytta till LED-lysrör

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el och vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	525	546	652
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 399	2 269	2 295	2 303
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 033	9 113	9 193	9 273
Elkostnad/m ² totalyta	38	79	73	62
Värmekostnad/m ² totalyta	73	86	86	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	18	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	103	97	107
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 214	-528	-824	-600
Nettoomsättning (tkr)	3 851	4 307	4 148	4 380

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 719 m² bostäder och 1 504 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	140 154 300	0	0	140 154 300
Inträdesavgifter	18 785 700	0	0	18 785 700
Fond för yttre underhåll	530 241	200 000	-7 076	337 317
S:a bundet eget kapital	159 470 241	200 000	-7 076	159 277 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 029 841	-200 000	-521 123	-1 308 718
Årets resultat	-2 214 274	-2 214 274	528 199	-528 199
S:a ansamlad förlust	-4 244 114	-2 414 274	7 076	-1 836 917
S:a eget kapital	155 226 127	-2 214 274	0	157 440 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 214 274
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 829 841
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
summa balanserat resultat	-4 244 115

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>19 173</u>
att i ny räkning överförs	-4 224 942

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 851 022	4 306 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 869	84 647
Summa rörelseintäkter		3 862 891	4 391 580
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 272 007	-2 487 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 539	-225 082
Personalkostnader	Not 6	-93 048	-91 703
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 768 050	-1 473 250
Summa rörelsekostnader		-5 563 644	-4 277 724
RÖRELSERESULTAT		-1 700 753	113 856
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 030	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 550	-642 203
Summa finansiella poster		-513 520	-642 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 214 274	-528 199
ÅRETS RESULTAT		-2 214 274	-528 199

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	193 729 575	196 497 625
Summa materiella anläggningstillgångar	193 729 575	196 497 625
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	193 729 575	196 497 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	344	2 598
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 802 436	4 591 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	1 890	40 073
Summa kortfristiga fordringar	3 804 670	4 634 647
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	950 070	0
Summa kassa och bank	950 070	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 754 740	4 634 647
SUMMA TILLGÅNGAR	198 484 315	201 132 273

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		18 785 700	18 785 700
Medlemsinsatser		140 154 300	140 154 300
Fond för yttre underhåll	Not 11	530 241	337 317
Summa bundet eget kapital		159 470 241	159 277 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 029 841	-1 308 718
Årets resultat		-2 214 274	-528 199
Summa fritt eget kapital		-4 244 114	-1 836 917
SUMMA EGET KAPITAL		155 226 127	157 440 400
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 843 108	42 627 860
Summa långfristiga skulder		27 843 108	42 627 860
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 784 752	377 336
Leverantörsskulder		26 953	91 232
Skatteskulder		143 780	137 270
Övriga skulder		179 140	169 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	280 455	288 803
Summa kortfristiga skulder		15 415 080	1 064 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 484 315	201 132 273

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Tomträtt till ett värde av 26 000 000 har efter en översyn lagts om från Mark till Byggnader. Avskrivning för perioden 2015-2019, till ett värde av 1 079 000 har redovisats retroaktivt under 2020. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	2 273 684	2 476 519
	Hyror lokaler momspliktiga	730 576	678 432
	Hyror lokaler	-13 203	0
	Hyror parkering moms	10 500	13 500
	Hyror parkering	16 200	8 100
	Hyror förråd	80 622	82 046
	Bredbandsintäkter	203 867	203 628
	Hysesrabatt	-61 205	0
	Kallvattenintäkter	33 994	58 862
	Varmvattenintäkter	89 384	180 155
	Elintäkter	0	237 082
	Elintäkter moms	203 297	84 049
	Parkering	278 246	279 518
	Avgift andrahandsuthyrning	5 000	5 000
	Öresutjämning	60	41
		3 851 022	4 306 933

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga erhållna bidrag	41 392	0
	Försäkringsersättning	-40 073	80 146
	Övriga intäkter	10 550	4 501
		11 869	84 647

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 703	107 693
	Fastighetsskötsel beställning	7 406	4 076
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 294	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 532
	Snöröjning/sandning	618	23 840
	Hissbesiktning	6 201	6 043
	Myndighetstillsyn	7 200	0
	Bevakning	-8 721	10 465
	Gemensamma utrymmen	3 267	1 293
	Garage/parkering	74	112
	Gård	1 769	80
	Serviceavtal	46 775	44 956
	Förbrukningsmateriel	79 364	28 487
	Teleport/hissanläggning	22 383	22 383
	Brandskydd	27 551	0
		298 882	251 960
	Reparationer		
	Lokaler	451	0
	Gemensamma utrymmen	0	255
	Sophantering/återvinning	7 154	0
	Entré/trapphus	7 288	2 415
	Lås	5 649	0
	VVS	32 422	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 063	0
	Ventilation	2 800	0
	Elinstallationer	18 581	0
	Mark/gård/utemiljö	5 781	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 343	13 958
	Vattenskada	4 571	3 480
		89 103	20 108
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	1 106
	Lås	0	5 971
	Mark/gård/utemiljö	14 479	0
	Garage/parkering	4 694	0
		19 173	7 076
	Taxebundna kostnader		
	El	233 520	491 234
	Värme	451 532	537 972
	Vatten	73 432	110 146
	Sophämtning/renhållning	26 258	24 679
		784 743	1 164 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 247	35 679
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 088	5 008
	Tomträttsavgäld	682 300	682 300
	Samfällighetsavgift	76 622	69 432
	Bredband	204 960	180 204
		1 008 217	972 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 890	71 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 272 007	2 487 689

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	106 263	12 870
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 700
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 158	17 294
	Föreningskostnader	3 916	4 149
	Förvaltningsarvode	227 895	102 779
	Administration	2 844	2 896
	Konsultarvode	62 903	70 264
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	13 130
		430 539	225 082

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	71 000
	Sociala kostnader	18 048	20 703
		93 048	91 703

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 768 050	1 473 250
		2 768 050	1 473 250

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 500 000	203 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	203 500 000	203 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 002 375	-5 529 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 768 050	-1 473 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 770 425	-7 002 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	193 729 575	196 497 625
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	0	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 400 000	98 400 000
	Taxeringsvärde mark	53 789 000	53 789 000
		152 189 000	152 189 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	145 000 000	145 000 000
	Lokaler	7 189 000	7 189 000
		152 189 000	152 189 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	10 036	65 922	
	Klientmedel hos SBC	3 697 341	4 438 704	
	Fordringar	95 059	87 350	
		3 802 436	4 591 976	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Upplupna ränteintäkter	1 890	0	
	Försäkringsersättning	0	40 073	
		1 890	40 073	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	337 317	290 111	
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-7 076	-152 794	
	Vid årets slut	530 241	337 317	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,370 %	14 481 680	14 555 944	2021-02-19
	Swedbank 1,060 %	14 482 660	14 556 928	2025-02-25
	Swedbank 0,850 %	13 663 520	13 892 324	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	42 627 860	43 005 196	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-14 784 752	-377 336	
		27 843 108	42 627 860	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 741 180 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 560 000	44 560 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	29 718	27 259
	Ränta	42 955	56 609
	Avgifter och hyror	210 746	204 936
	Förskottsaviserade avgifter	-2 964	0
		280 455	288 803

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Januari 2021 avgiftsfri enligt styrelsebeslut
	Låneförhandling, 3-årslån. Förlängdes 25/2 med 0,47% ränta
	Allmänt utrymme med lågt utnyttjande ombyggt till låsbart förråd för boende
	Avgiftssänkning 7% från och med april enligt styrelsebeslut

Styrelsens underskrifter

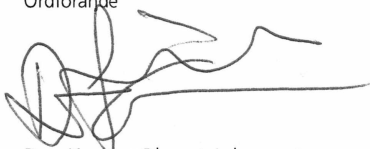
BROMMA den 15/3 2021



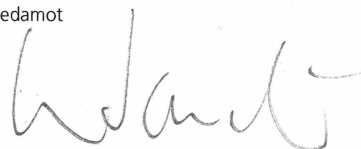
Martin Schaefer
Ordförande



Viktor Karl Johan Holte
Ledamot



Dev Kunver Bharat Jobanputra
Ledamot



Lars Georg Sandén
Ledamot



Yngve Jonas Tröjer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Portalen, org.nr 769624-3760.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Portalen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Portalen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 21/4 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	2 111 000	2 273 684	2 270 000
Hyror lokaler momspliktiga	746 000	730 576	750 000
Hyror lokaler	0	-13 203	0
Hyror parkering moms	24 000	10 500	12 000
Hyror parkering	9 000	16 200	17 000
Hyror förråd	83 000	80 622	84 000
Bredbandsintäkter	203 000	203 867	203 000
Hyesrabatt	0	-61 205	0
Kallvattenintäkter	65 000	33 994	64 000
Varmvattenintäkter	196 000	89 384	193 000
Elintäkter	240 000	0	236 000
Elintäkter moms	80 000	203 297	79 000
Parkering	285 000	278 246	285 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 000	0
Öresutjämning	0	60	0
Övriga erhållna bidrag	0	41 392	0
Försäkringersättning	0	-40 073	0
Övriga intäkter	0	10 550	0
	4 042 000	3 862 891	4 193 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-113 000	-87 703	-105 000
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-7 406	-35 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-17 294	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-618	-20 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 201	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-7 200	0
Bevakning	-11 000	8 721	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 267	-1 000
Garage/parkering	-1 000	-74	0
Gård	-1 000	-1 769	0
Serviceavtal	-47 000	-46 775	-48 000
Förbrukningsmateriel	-24 000	-79 364	-25 000
Teleport/hissanläggning	-37 000	-22 383	-24 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	0	-27 551	0
	-286 000	-298 882	-270 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-16 000	0	-27 000
Lokaler	0	-451	0
Sophantering/återvinning	0	-7 154	0
Entré/trapphus	0	-7 288	0
Lås	0	-5 649	0
VVS	0	-32 422	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 063	0
Ventilation	0	-2 800	0
Elinstallationer	0	-18 581	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 781	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 343	0
Vattenskada	0	-4 571	0
	-16 000	-89 103	-27 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Mark/gård/utemiljö	0	-14 479	0
Garage/parkering	0	-4 694	0
	0	-19 173	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-512 000	-233 520	-472 000
Värme	-560 000	-451 532	-559 000
Vatten	-111 000	-73 432	-110 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-26 258	-25 000
	-1 209 000	-784 743	-1 166 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-39 247	-34 000
Självrisk	-19 000	0	0
Markhyra/välgavgift/avgäld	-6 000	-5 088	-6 000
Tomträttsavgäld	-683 000	-682 300	-683 000
Samfällighetsavgift	-73 000	-76 622	-68 000
Bredband	-188 000	-204 960	-187 000
	-1 008 000	-1 008 217	-978 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-71 890	-71 890
	-72 000	-71 890	-71 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-106 263	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 158	-19 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 916	-5 000
Förvaltningsarvode	-235 000	-227 895	-230 000
Administration	-4 000	-2 844	-4 000
Konsultarvode	-10 000	-62 903	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-14 000	-6 760	-7 000
	-300 000	-430 539	-280 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-18 048	-24 000
	-99 000	-93 048	-99 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 689 800	-2 768 050	-1 474 000
	-1 689 800	-2 768 050	-1 474 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 450 000	-5 563 644	-4 565 890
RÖRELSERESULTAT	-637 800	-1 700 753	-372 890
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 960	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Låneräntor	-380 000	-515 233	-599 000
Räntekostnader skattekonto	0	-317	0
	-380 000	-513 520	-599 000
RESULTAT	-1 017 800	-2 214 274	-971 890

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se