

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Portalen i Ystad**  
716438-8816  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för BRF Portalen i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Uppllysning vid förlust

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är en privat bostadsförening. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Portalernas Samfällighetsförening. Föreningens andel är 40 %. Samfälligheten förvaltar skötsel och underhåll av S Kasernvägen med uppställningsplats för bilar inklusive miljöhus med återvinning av diverse sopor.

#### **Fastighetsbeteckning**

Vemmenhög 5, Ystad kommun. Fastigheten förvärvades 2002.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1909 men ombyggdes 2003 till ett flerbostadshus i 4 våningar. Fastighetens värdeår är 2003.

Enligt taxeringsbeskedet är fastighetens tomtareal 5 528 kvadratmeter. Lägenhetsytan utgör 3 564 kvadratmeter.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Fastighetens lägenheter innehåller 2, 3, 4 och 5:or.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu  
Gemensamhetslokal, Mässen  
Gästrum  
Gym  
Förvaringsutrymme  
Hobbylokal  
Tvättstuga med torkrum

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Ludvig & Co i Ystad:

Ekonomisk förvaltning

Registrering av pantförskrivningar och registrering av lägenhetsregister

### **Övriga avtal:**

El, elnät och fjärrvärme	Ystad Energihandel
Vatten och avlopp	Ystad Kommun
Fastighetsskötsel	A:sons Fastighetsservice i Ystad
Trapplyftsunderhåll	MPR Lifts AB
Yttre renhållning	Portalernas Samfällighet
Brandsläckare, röklucka, utrymningslarm och hjärtstartare	Acriplan
Hissunderhåll	TK Elevator Sweden AB
Internet- och Kabel-TV	Teleservice Bredband Skåne AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Fläktar och ventilation	Climat 80 Aktiebolag
Tvättmaskiner	Electrolux Professional via Bengtssons Tvättmaskinsservice AB
Service porttelefon, nyckelservice	Bravida Sverige AB
Underhållsspolning avlopp	Allpipe AB
Kredit- och personupplysning	UC Direkt

Föreningen har bredband via TP-kabel-uppkoppling.

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

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

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: lägenhetsinnehavaren måste ansöka hos styrelsen om samtycke och lägenhetsinnehavaren skall säkerställa att bankgaranti utfärdas motsvarande ackumulerade månadsavgifter.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Patrik Hartlén	Ordförande
Carina Telsing	Sekreterare
Elisabeth Liedholm	Kassör
Niklas Linde	Vice ordförande
Jerker Silfverberg	Ledamot
Laila Ivarsson	Suppleant
Fernando Viagas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.  
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-03.

## Revisorer

Johan Gabrielsson	Faktor AB	Ordinarie extern
J-O Fridenman		Ordinarie intern

## Valberedning

Gunilla Syrén	Sammanställande
Ingrid Lindqvist	

Föreningen har sitt säte i Ystad

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Information och kommunikation

Styrelsen tog fram ett ”Välkomst informationsblad” att dela ut till nya medlemmar som flyttar in i föreningen.

Även ett förtydligande informationsblad togs fram av styrelsen: “Regler för förändring i lägenhet” under sensommaren som komplement till de regler som sedan tidigare står i föreningens stadgar och trivselregler.

Efter önskemål från flera boende begränsades tiderna för när renoveringsarbete får utföras i lägenheterna under kvällar och helger. Även information och klarläggande kring parkering av arbetsfordon för hantverkare samt nyttjande av gemensamma utrymmen såsom gästtoalett förtydligades. De nya reglerna började gälla 2025-01-01. I samband med revideringen skickades “Regler för förändring i lägenhet” ut till samtliga hushåll tillsammans med Bostadsrätternas informationsblad “Att bo i bostadsrätt”.

Viktig information har förmedlats dels genom vårt informationsblad PortalenNytt och dels på vår hemsida [www.brf-portalen.se](http://www.brf-portalen.se)

Tydligare och enhetlig kontaktväg för medlemmar direkt till styrelsen har förbättrats via länk på vår hemsida

### **Underhållsarbete som gjorts i fastigheten:**

Två lägenheter på vindsvåning med värmeproblem fick kompletterande element under vårvintern.

Elarbeten i källaren: Bravida gick över elen i gästrummet efter flertal incidenter där jordfelsbrytare slagit ut. Av brandsäkerhetsskäl flyttades permobilparkering från trappa B till trappa A.

I enlighet med beslutad underhållsplan, målades fönsterna på östra sidan om. Det upptäcktes även att flera av balkongdörrarna på södra sidan var i behov av underhåll. Dessa sågs över utanför ordinarie plan.

Balkongräckena bättringsmålades under sommarhalvåret.

Efter beslut av extra stämma sattes automatiska dörröppnare in i källaren. Reparation av hiss i trappa A.

Under året har även rutinmässiga besiktningar genomförts av hissar, brandsläckare, brandlarm och röklucka genomförts.

Besiktning av fläktar på vinden.

Gällande problemet med nedfallande kastanjer samt fågelavträde vid föreningens norra P-plats har både kommunekolog samt Länsstyrelsen konsulterats. Föreningen arbetar vidare då det råder inskränkningar i vad som får åtgärdas.

### **Trivsel och gemenskap:**

Två städdagar hölls med bra deltagarantal. Festkommittén anordnade sommar- och julfester.

Boulegänget fortsatte sin verksamhet på söndagsförmiddagarna. Vid dåligt väder spelas shuffleboule i källaren.

En uppskattad AfterWork startades på fredagar. Gästrummet har varit uthyrt 88 nätter.

### ***Föreningens ekonomi***

Styrelsen hade regelbundna möten med lånegruppen och skrev om två lån under året. Ett lån tecknades till rörlig stibor-ränta med förfalldatum 30 juni 2025, och ett annat lån bands till fast ränta fram till 30 september 2026.

### ***Skatter och avgifter***

Fastighetsskatten förändrades från och med 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat efter finansiella poster	-196	292	589	107
Soliditet (%)	58	57	57	56
Totala intäkter fastighet	3 202	3 049	3 004	2 989
Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt	898	856	843	839
Årsavgifter i % av totala intäkter	99	98	99	0
Skuldsättning/kvm	6 031	6 179	6 312	6 452
Sparande/kvm	35	170	252	0
Räntekänslighet %	7	7	7	0
Energikostnad/kvm	244	216	203	197

### Upplysning vid förlust

Årets förlust härrör till en omfattande renovering av hiss i trappa A på 270tkr. Vidare har föreningen även varit tvungna att renovera ett flertal fönster på södersidan utanför ordinarie underhållsplan pga dåligt skick. Vi har även haft högre kostnader än budgeterat för spolning pga stopp i avlopp i ett par lägenheter. Styrelsen har reviderat underhållsplanen och justerat budget för att ta höjd för kommande behov framåt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	26 743 251	1 455 475	2 125 484	291 743	<b>30 615 953</b>
Disposition av föregående års resultat:		164 400	127 343	-291 743	<b>0</b>
Årets resultat				-195 625	<b>-195 625</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 743 251</b>	<b>1 619 875</b>	<b>2 252 827</b>	<b>-195 625</b>	<b>30 420 328</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 252 827
årets förlust	-195 625
	<b>2 057 202</b>
disponeras så att	
till yttre fond avsättes enligt stadgarna	164 400
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-200 000
i ny räkning överföres	2 092 802
	<b>2 057 202</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Årsavgifter och hyror		3 201 635	3 049 152
Övriga rörelseintäkter		24 524	62 382
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 226 159</b>	<b>3 111 534</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
Driftskostnader		-2 268 524	-1 814 163
Övriga externa kostnader		-118 195	-110 573
Personalkostnader		-97 448	-78 864
Avskrivningar		-321 063	-315 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 805 230</b>	<b>-2 319 468</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>420 929</b>	<b>792 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		85 008	67 517
Räntekostnader		-701 562	-567 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-616 554</b>	<b>-500 323</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-195 625</b>	<b>291 743</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	49 691 781	50 001 691
Inventarier, verktyg och installationer	4	38 654	49 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 730 435</b>	<b>50 051 498</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**49 730 435**

**50 051 498**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		222	222
Förutbetalda kostnader	5	58 357	47 615
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 579</b>	<b>47 837</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 729 409	3 225 590
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 787 988</b>	<b>3 273 427</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**52 518 423**

**53 324 925**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 743 251	26 743 251
Fond för yttre underhåll		1 619 875	1 455 475
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 363 126</b>	<b>28 198 726</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 252 827	2 125 484
Årets resultat		-195 625	291 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 057 202</b>	<b>2 417 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 420 328</b>	<b>30 615 953</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	6 635 000	6 811 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		14 861 000	15 210 000
Leverantörsskulder		137 278	158 525
Skatteskulder		8 340	6 515
Övriga skulder	8	42 922	34 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	413 555	488 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 463 095</b>	<b>15 897 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 518 423</b>	<b>53 324 925</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-195 625	291 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	321 063	315 868
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>125 438</b>	<b>607 611</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	0	10 350
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 742	-9 188
Förändring av leverantörsskulder	-21 247	42 779
Förändring av kortfristiga skulder	-64 631	44 660
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28 818</b>	<b>696 212</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-55 765
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån	-525 000	-475 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-525 000</b>	<b>-475 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-496 182</b>	<b>165 447</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 225 590	3 060 143
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 729 408</b>	<b>3 225 590</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
vilket motsvarar	0,6666 procent
eller	309 910 kronor
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2024	2023
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter	3 201 636	3 049 152
	<b>3 201 636</b>	<b>3 049 152</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Gästlägenhet	17 600	16 700
Överlåtelse/pantsättning	6 924	2 625
Övriga ersättningar och intäkter	0	43 057
	<b>24 524</b>	<b>62 382</b>
	<b>3 226 160</b>	<b>3 111 534</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning och p-plats.

### Not 2 Rörelsens kostnader

	2024	2023
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	376 811	361 118
Trädgård	3 975	7 103
Serviceavtal	37 183	39 683
Förbrukningsmaterial	11 208	17 735
Underhåll installationer	6 263	24 933
Fastighetsförbättringar	669 445	286 095
El	104 234	110 597
Fjärrvärme	610 354	513 857
Vatten	155 991	146 452
Försäkringspremier	49 302	38 495
Samfällighetsavgift	135 000	165 000
Kabel TV	48 116	44 301
Fastighetsskatt	60 642	58 793
	<b>2 268 524</b>	<b>1 814 162</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	309 910	309 910
Inventarier	11 153	5 958
	<b>321 063</b>	<b>315 868</b>

**Övriga externa kostnader**

Revision	16 320	10 313
Trivsel	13 510	20 086
Administration	9 280	8 732
Medlemsavgift	5 410	5 410
Förvaltningsarvode	51 025	46 286
Korttidsinventarier	22 650	19 747
	<b>118 195</b>	<b>110 574</b>

**Anställda och personalkostnader**

Styrelsearvode	77 199	62 412
Sociala avgifter	20 062	15 827
Bilersättning	187	625
	<b>97 448</b>	<b>78 864</b>
	<b>2 805 230</b>	<b>2 319 468</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 486 552	46 486 552
Ingående anskaffningsvärden mark	8 261 478	8 261 478
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 748 030</b>	<b>54 748 030</b>
Ingående avskrivningar	-4 746 339	-4 436 429
Årets avskrivningar	-309 910	-309 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 056 249</b>	<b>-4 746 339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 691 781</b>	<b>50 001 691</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	<b>54 800 000</b>	<b>54 800 000</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 765	0
Inköp	0	55 765
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 765</b>	<b>55 765</b>
Ingående avskrivningar	-5 958	0
Årets avskrivningar	-11 153	-5 958
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 111</b>	<b>-5 958</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 654</b>	<b>49 807</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	16 415	15 063
Kabel-Tv 2025	24 058	24 058
Bostadsrätterna 2025	5 410	5 410
Fordran boende	4 099	3 084
Ränta bank	8 375	0
	<b>58 357</b>	<b>47 615</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	rörlig ränta	2025-06-30	7 950 000	6 860 000
Handelsbanken	2,64	2026-09-30	6 735 000	0
SEB	0		0	8 150 000
SEB	1,08	2025-06-28	6 811 000	7 011 000
			<b>21 496 000</b>	<b>22 021 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 861 000	15 210 000

Skuld som förfaller mellan 2-5 år: 6 635 000 kronor

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla lån på 14 761 000 kronor, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	28 100 000	28 100 000
	<b>28 100 000</b>	<b>28 100 000</b>

### Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Betald källskatt	22 860	18 724
Lagstadgade sociala avgifter	20 062	15 827
	<b>42 922</b>	<b>34 551</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Extern revisor	13 000	10 000
Upplupen kostnad el, vatten o värme, fastighetsservice	133 178	129 634
Förutbetalda avgifter januari 2025	267 376	267 679
Upplupen ränta	0	81 068
	<b>413 554</b>	<b>488 381</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hartlén

Jerker Silfverberg

Elisabeth Liedholm

Carina Telsing

Niklas Linde

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Gabrielsson  
Auktoriserad revisor

JO Fridenman  
Intern revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>



