

Välkommen till årsredovisningen för Brf Portalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mållgan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som löper ut 2032.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 4 719 kvm och 3 lokaler om 297 kvm. Byggnadens totalyta är 6 221 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Schaefer	Ordförande
Andreas Bergekrans	Styrelseledamot
Anja Maria Veem	Styrelseledamot
Edvin Falkman	Styrelseledamot
Jan Günther-Hanssen	Styrelseledamot
Lars Sandén	Styrelseledamot
Viktor Karl Johan Holte	Styrelseledamot
Måns Nedlich	Suppleant

Valberedning

Alexander Ketonen
Fredrik Wettring

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Passersystem garage (fjärrkontroller/taggar)
- 2017 ● Passersystem entréer (porttelefoner/taggar)
- 2017-2018 ● Åtgärder efter 2-års garantibesiktning
- 2018 ● Elbilsaddning, 7 platser i garaget
- 2020 ● Byte till LED-belysning garage
- 2021 ● Elbilsaddning, 12 nya platser (10 garaget, 2 utanför huset)
Optimerat värmesystem
Stamspolning
Byte till LED-armaturer i garaget
- 2021-2022 ● Låsbar grind innergård
- 2022 ● Byte glaspartier lokal - Defekt glas
OVK - Åtgärd enligt besiktning
Brandskyddsåtgärder - Brandsläckare, kontroll batterier mm
- 2023 ● Byte ställdon VV och VS till rätt (starkare) modell
Byte till LED-armaturer trapphus, loftgångar, innergård
- 2024 ● Entréerna, plåtarbete och uppfräschning
10-årsbesiktning
- 2024-2025 ● Installation av solpaneler
- 2025 ● Byte till LED-armaturer förråd och övriga utrymmen
Lagerbyte Ventilation FX
- 2025-2026 ● OVK inklusive rengöring av frånluftkanaler och injustering

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering sandlåda

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia AB
Ekonomisk, teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El	Fortum och Ellevio
Fjärrvärme	Norrenergi
Garageplatsuthyrning och skötsel	Aimo Park AB
Hiss serviceavtal	Kone AB
Innergård, städning	Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecila Sopsug samfällighetsförening, med en andel på 2.12%. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Femårslån omsatt, för närvarande 3-månaderslån

Återbetalning av moms 2017-2024 från Skatteverket

Arbete med övergång från K2 till K3 redovisningsregelverk

Enligt styrelsens beslut höjdes avgiften för garageplats till 1000 kr/mån

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 15 %.

Förändringar i avtal

Ny lokalhyresgäst Puustelli fr.o.m 2025-08-01

Övriga uppgifter

SunHill solarium 91 m2 Löptid: 2026-12-31

STC gym 141 m2 Löptid: 2026-09-30

Puustelli kök 65 m2 Löptid: 2028-07-31

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 938 908	4 325 446	4 519 814	4 192 445
Resultat efter fin. poster	-935 566	-2 040 611	-1 211 558	-1 754 092
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 099 515	882 950	887 157	878 227
Taxeringsvärde	184 989 000	183 461 000	183 461 000	183 461 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	635	640	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,7	68,5	64,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 633	8 713	8 793	8 873
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 549	6 610	6 670	6 731
Sparande / kvm totalyta, kr	142	-45	123	34
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	103	96	150
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	93	76	77
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	40	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	236	197	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,99	1,86	0,98
Räntekänslighet (%)	11,56	13,72	13,74	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 595 343 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -935 566 kr inklusive planenliga avskrivningar samt räntekostnader för föreningens lån. Avskrivningarna påverkar resultatet men innebär inget utflöde av likvida medel. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och en fortsatt stark finansiell ställning, med en soliditet om 78%. Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	140 154 300	-	-	140 154 300
Upplåtelseavgifter	18 785 700	-	-	18 785 700
Fond, yttre underhåll	882 950	-54 543	271 108	1 099 515
Balanserat resultat	-8 670 190	-1 986 068	-271 108	-10 927 365
Årets resultat	-2 040 611	2 040 611	-935 566	-935 566
Eget kapital	149 112 149	0	-935 566	148 176 584

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 656 257
Årets resultat	-935 566
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 108
Totalt	-11 862 931

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	89 027
Balanseras i ny räkning	-11 773 904

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 938 907	4 325 446
Övriga rörelseintäkter	3	509 785	50 411
Summa rörelseintäkter		5 448 692	4 375 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 019 245	-2 976 668
Övriga externa kostnader	9	-473 331	-436 440
Personalkostnader	10	-134 808	-121 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 722 364	-1 704 108
Summa rörelsekostnader		-5 349 747	-5 238 903
RÖRELSERESULTAT		98 945	-863 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 129	56 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 070 594	-1 233 768
Summa finansiella poster		-1 029 465	-1 177 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-930 520	-2 040 611
Skatt		-5 046	0
ÅRETS RESULTAT		-935 566	-2 040 611

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	185 449 927	187 154 035
Maskiner och inventarier	13	1 351 020	0
Pågående projekt	14	0	657 786
Summa materiella anläggningstillgångar		186 800 947	187 811 821
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		186 800 947	187 811 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 904	13 575
Övriga fordringar	15	1 543 787	2 035 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	425 610	342 183
Summa kortfristiga fordringar		2 042 301	2 390 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 120 020	1 120 020
Summa kassa och bank		1 120 020	1 120 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 162 321	3 510 895
SUMMA TILLGÅNGAR		189 963 269	191 322 717

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 940 000	140 154 300
Fond för yttre underhåll		1 099 515	882 950
Eget kapital övrigt		0	18 785 700
Summa bundet eget kapital		160 039 515	159 822 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 927 365	-8 670 190
Årets resultat		-935 566	-2 040 611
Summa fritt eget kapital		-11 862 931	-10 710 800
SUMMA EGET KAPITAL		148 176 584	149 112 150
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		-400	0
Summa långfristiga skulder		-400	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	40 741 180	41 118 516
Leverantörsskulder		182 615	16 346
Skatteskulder		149 546	149 220
Övriga kortfristiga skulder		141 910	341 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	571 834	585 005
Summa kortfristiga skulder		41 787 085	42 210 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 963 269	191 322 717

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	98 945	-863 046
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 722 364	1 704 108
	1 821 309	841 062
Erhållen ränta	22 915	94 177
Erlagd ränta	-1 054 018	-1 239 358
Betald inkomstskatt	-5 046	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	785 161	-304 120
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 243	-203 631
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-62 722	104 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 195	-403 500
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-711 490	-657 786
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-711 490	-657 786
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-377 336	-377 336
Depositioner	-400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-377 736	-377 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	-527 031	-1 438 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 073 450	4 512 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 546 420	3 073 450

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Portalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
Solceller	4 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD EI.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 649 720	2 304 240
Hysesintäkter lokaler, moms	642 022	707 207
Hysesintäkter p-plats	3 600	4 855
Hysesintäkter p-plats, moms	9 000	36 000
Hysesintäkter förråd	80 300	79 959
Hysesintäkter förråd, moms	3 000	12 000
Deb. fastighetsskatt	22 836	20 933
Deb. fastighetsskatt, moms	39 669	37 423
Bredband	203 628	203 628
IntäktParkeringsbolag	528 135	0
Kallvatten, moms	103 344	77 272
Varmvatten, moms	194 198	168 942
El, moms	372 708	322 591
Elintäkter laddstolpe	12 961	5 700
Elintäkter laddstolpe moms	3 000	12 000
Intäkter solel, moms	224	0
Parkering	0	275 995
Dröjsmålsränta	0	172
Pantsättningsavgift	26 438	17 612
Överlåtelseavgift	29 642	24 072
Administrativ avgift	1 225	588
Andrahandsuthyrning	-1 250	5 000
Vidarefakturerade kostnader	14 515	4 581
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	4 679
Öres- och kronutjämning	-8	-3
Summa	4 938 907	4 325 446

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	19 170	4 260
Övriga intäkter	17 532	9 932
Försäkringsersättning	0	36 219
Återvunnen moms	473 083	0
Summa	509 785	50 411

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 390	4 316
Fastighetsskötsel gård enl avtal	116 246	164 958
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 248	0
Städning utöver avtal	590	0
Hissbesiktning	11 264	7 346
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	82 600	0
Energideklarationer	0	8 029
Brandskydd	32 086	32 342
Garage/parkering	39 304	150
Snöröjning/sandning	5 546	868
Serviceavtal	180 577	143 248
Förbrukningsmaterial	1 169	1 526
Summa	486 021	362 784

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	19 852
Sophantering/återvinning	23 679	0
Dörrar och lås/porttele	11 100	8 052
VVS	0	34 093
Värmeanläggning/undercentral	6 601	20 061
Ventilation	41 652	40 590
Elinstallationer	0	21 285
Hissar	18 778	17 530
Vattenskada	20 222	44 619
Skador/klotter/skadegörelse	354	0
Summa	122 388	206 081

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	48 349
Elinstallationer	89 027	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 194
Summa	89 027	54 543

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	465 515	639 302
Uppvärmning	462 134	577 081
Vatten	187 363	250 787
Sophämtning/renhållning	51 908	53 719
Summa	1 166 920	1 520 890

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 593	21 621
Markhyra/vägavgift/avgälder	3 144	0
Tomträttsavgäld	632 700	474 525
Kabel-TV	60 436	5 555
Bredband	137 690	166 087
Samfällighetsavgifter	120 436	89 972
Fastighetsskatt	69 890	74 610
Summa	1 154 889	832 370

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 378	8 577
Inkassokostnader	1 075	1 952
Övriga förluster	11 077	0
Revisionsarvoden extern revisor	-4 846	45 664
Styrelseomkostnader	1 349	2 219
Föreningskostnader	14 223	15 017
Förvaltningsarvode enl avtal	226 561	283 974
Överlåtelsekostnad	25 486	24 032
Pantsättningskostnad	26 008	22 275
Administration	3 443	4 649
Konsultkostnader	156 647	28 082
Bostadsrätterna Sverige	6 930	0
Summa	473 331	436 440

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 000	95 000
Arbetsgivaravgifter	29 808	26 687
Summa	134 808	121 687

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 070 429	1 233 724
Dröjsmålsränta	165	44
Summa	1 070 594	1 233 768

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 725 836	203 725 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 725 836	203 725 836
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 571 801	-14 867 693
Årets avskrivning	-1 704 108	-1 704 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 275 909	-16 571 801
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 449 927	187 154 035
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 200 000	128 600 000
Taxeringsvärde mark	47 789 000	54 861 000
Summa	184 989 000	183 461 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	1 369 276	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 369 276	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-18 256	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 256	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 351 020	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	657 786	0
Årets investeringar	711 490	657 786
Omfört till Byggnad	-1 369 276	0
Summa pågående arbeten	0	657 786

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 792	81 687
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	41 595	0
Transaktionskonto	500 955	883 130
Borgo räntekonto	925 444	1 070 300
Summa	1 543 787	2 035 117

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	51 204	195 413
Förutbet försäkr premier	112 431	108 107
Förutbet kabel-TV	9 860	11 109
Förutbet tomträttsavgäld	158 175	0
Förutbet bredband	22 880	23 294
Upplupna intäkter	52 847	4 260
Upplupna ränteintäkter	18 213	0
Summa	425 610	342 183

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,34 %	14 111 320	14 185 588
Swedbank	2026-02-28	2,34 %	14 110 360	14 184 624
Swedbank	2026-02-28	2,34 %	12 519 500	12 748 304
Summa			40 741 180	41 118 516
Varav kortfristig del			40 741 180	41 118 516

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 854 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 130	421
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	10 934
Uppl kostn el	54 413	60 781
Uppl kostnad Värme	58 504	67 279
Uppl kostn räntor	87 502	70 926
Uppl kostn vatten	53 712	52 981
Uppl kostnad Sophämtning	4 383	4 170
Förutbet hyror/avgifter	310 190	317 513
Summa	571 834	585 005

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 560 000	44 560 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt avtal med Telia träder i kraft våren 2026 med sänkt pris och bättre prestanda samt ny utrustning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Martin Schaefer
Ordförande

Andreas Bergekrans
Styrelseledamot

Anja Maria Veem
Styrelseledamot

Edvin Falkman
Styrelseledamot

Jan Günther-Hanssen
Styrelseledamot

Lars Sandén
Styrelseledamot

Viktor Karl Johan Holte
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 10:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2026 15:56

DOCUMENT ID:

HkeRtV8XJGg

ENVELOPE ID:

ByRFNUXJMg-HkeRtV8XJGg

DOCUMENT NAME:

Brf Portalen, 769624-3760 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

82ccc82858eaea4b4f29f01952d17fba5857ffd98c91990
26b894a0d272caf7780722569feec18b0a93c2a9b5b178
861fbeatc8592067b7a3b2694083d7e7609

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EDVIN FALKMAN e.falkman@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 16:00 14.05.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. MARTIN SCHAEFER m.schaefer1982@gmx.de	 Signed Authenticated	14.05.2026 16:20 14.05.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.163.80
3. VIKTOR KARL JOHAN HO LTE viktorholte@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 16:35 14.05.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.77.29
4. ANDREAS BERGEKRANS abergekrans@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:14 14.05.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.85.124
5. Jan Günther-Hanssen jangunt@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:19 14.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.136.103
6. LARS SANDÉN lars.sanden@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:25 14.05.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.141.242
7. ANJA MARIA VEEM maria@admayer.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 23:50 15.05.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 151.186.146.82
8. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 10:40 17.05.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.69.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 10:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2026 15:56

DOCUMENT ID:

r10tV8Xkfe

ENVELOPE ID:

HJ0K4L7kfg-r10tV8Xkfe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Portalen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8bb0e8dbc5f65da145c8a5ab9620e93aedfb59d7e2ba45
ce733f7788463eff0cf02926ab72bf8c82ba0c14ff976066
842f82dac30426d685d18c4e623cc03272

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	17.05.2026 10:39	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	17.05.2026 10:39	Low	IP: 2.70.69.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed