



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Portalen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PORTALEN 3	2006	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1961

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 645 kvm. Byggnadernas totalyta är 645 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anne Maria Schenning	Ordförande
Kajsa Litton Fredriksson	Styrelseledamot
Kenneth Jean Olof Hellkvist	Styrelseledamot
Malin Ohlsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

Två i styrelsen

### Revisorer

Ruth Myrin Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan från 2006 då föreningen bildades. Den ekonomiska planen som då upprättades har varit den underhållsplan vi följt. Det är nu dags att uppdatera denna.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Rensning av stuprännor och hängrännor  
Altanbygge och lite myslampor  
Ny lampa på baksidan  
Vattenskada  
Beskrining av stora eken  
Rensning av grovsopor  
Kärl för matavfall. Nycklar till alla  
Ny värmecentral, injustering, nya ventiler  
asbestsanering i pannrum  
Brandskyddsgenomgång  
Ny vattenslang i pannrummet
- 2022** ● Bortforsling av skräp
- 2021** ● Skräp bortforslat från vinden  
Täta pannrumsdörr
- 2020** ● Lägenhet byggdes i lokalen - Färdigställd okt 2020  
Inköp av ny postlåda  
Rensning av sly på kortsidan på huset  
Rensning av stuprör
- 2019** ● Brandlarm installerades på vinden  
Lokal såld - Troligen bygga nya lgh
- 2018-2019** ● byte av port
- 2018** ● Byte av bakdörr  
Värmslinga i hängränna
- 2016** ● Tvättstuga och torkrum målade  
Gallring av träd  
Radonmätning - Mätning visade under gränsvärden
- 2015-2016** ● Nya fönster

- 2013-2014 ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2013 ● Grundisolering  
Asfaltering  
Trapphusrenovering
- 2010-2011 ● Takrenovering  
Fasad- och balkongrenovering
- 2007 ● stamrenovering

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Rörlig ränta. Tog lån med 300 000kr för värmecentralen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	426 113	396 367	390 136	389 800
Resultat efter fin. poster	-394 124	-189 165	-162 524	-177 988
Soliditet (%)	63	69	66	66
Yttre fond	225 498	163 698	101 898	50 949
Taxeringsvärde	20 600 000	20 600 000	16 983 000	16 983 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	618	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 581	5 116	5 831	5 831
Skuldsättning per kvm totalyta	5 581	5 116	5 540	5 540
Sparande per kvm totalyta	0	158	178	156
Elkostnad per kvm totalyta	40	45	29	24
Värmekostnad per kvm totalyta	189	175	155	148
Vattenkostnad per kvm totalyta	26	23	20	20
Energikostnad per kvm totalyta	256	243	205	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,04	-	-	-

**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.

**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

Vårt negativa resultat beror på att vi satsat lite mer på vår utemiljö.

Vi har gjort många investeringar 2023. Bland annat invester i en ny undercentral, nytt altandäck och ny utomhusbelysning. Vi har även haft en vattenskada som varit kostsam. Allt detta har bekostats med sparade pengar och ett lån på 300 000 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 277 767	0	0	9 277 767
Upplåtelseavgifter	2 014 897	0	0	2 014 897
Fond, yttre underhåll	163 698	0	61 800	225 498
Balanserat resultat	-3 696 996	-189 165	-61 800	-3 947 961
Årets resultat	-189 165	189 165	-394 124	-394 124
<b>Eget kapital</b>	<b>7 570 201</b>	<b>0</b>	<b>-394 124</b>	<b>7 176 077</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 886 161
Årets resultat	-394 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 800
<b>Totalt</b>	<b>-4 342 085</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	79 019
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 263 066</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	426 113	396 367
Övriga rörelseintäkter	3	53 693	49 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>479 806</b>	<b>445 967</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-395 492	-238 677
Övriga externa kostnader	9	-46 894	-44 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 964	-290 956
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-733 350</b>	<b>-574 319</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-253 545</b>	<b>-128 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 761	3 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-149 340	-64 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 579</b>	<b>-60 812</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-394 124</b>	<b>-189 165</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-394 124</b>	<b>-189 165</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 15, 17	10 205 993	9 944 580
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 205 993</b>	<b>9 944 580</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	434 000	434 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>434 000</b>	<b>434 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 639 993</b>	<b>10 378 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-1 050	0
Övriga fordringar	14	804 925	586 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>803 875</b>	<b>586 423</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 168	4 975
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 168</b>	<b>4 975</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>813 043</b>	<b>591 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 453 036</b>	<b>10 969 978</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 292 664	11 292 664
Fond för yttre underhåll		225 498	163 698
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 518 162</b>	<b>11 456 362</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 947 961	-3 696 996
Årets resultat		-394 124	-189 165
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 342 085</b>	<b>-3 886 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 176 077</b>	<b>7 570 201</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 600 000	3 300 000
Leverantörsskulder		577 812	13 515
Skatteskulder		40 404	41 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	58 743	45 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 276 959</b>	<b>3 399 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 453 036</b>	<b>10 969 978</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-253 545</b>	<b>-128 352</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	290 964	290 956
	<b>37 419</b>	<b>162 604</b>
Erhållen ränta	8 761	3 394
Erlagd ränta	-135 773	-58 924
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-89 593</b>	<b>107 073</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 430	-21 359
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	563 615	14 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>476 452</b>	<b>100 555</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-552 377	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-552 377</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	0	-700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>300 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>224 075</b>	<b>-599 445</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>570 039</b>	<b>1 169 484</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>794 114</b>	<b>570 039</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Portalen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

Årsavgifter bostäder

2023

396 442

2022

365 175

Hysesintäkter garage	9 696	9 696
Hysesintäkter p-plats	14 986	14 224
Pantsättningsavgift	1 050	7 245
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-0	27
<b>Summa</b>	<b>426 113</b>	<b>396 367</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Elstöd	4 193	0
Övriga intäkter	3 000	0
Återbäring försäkringsbolag	46 500	49 600
<b>Summa</b>	<b>53 693</b>	<b>49 600</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Städning enligt avtal	17 500	9 000
Gårdkostnader	17 253	0
Gemensamma utrymmen	0	719
Förbrukningsmaterial	2 037	989
Mark/gård/utemiljö	14 375	0
<b>Summa</b>	<b>51 165</b>	<b>10 708</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförbättringar	1 718	0
Tak	2 750	0
Vattenskada	10 000	0
Elinstallationer	6 837	0
<b>Summa</b>	<b>21 305</b>	<b>0</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tak	4 019	0
Balkonger/altaner	75 000	0
<b>Summa</b>	<b>79 019</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 090	29 336
Uppvärmning	122 108	112 697
Vatten	16 882	14 825
Sophämtning/renhållning	18 789	24 221
Grovsopor	10 444	0
<b>Summa</b>	<b>194 313</b>	<b>181 079</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	13 322	12 718
Kabel-TV	15 712	14 425
Fastighetsskatt	20 657	19 747
<b>Summa</b>	<b>49 691</b>	<b>46 890</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	5 625	5 000
Fritids och trivselkostnader	0	607
Förvaltningsarvode enl avtal	28 114	27 328
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 520	11 752
Konsultkostnader	2 969	0
<b>Summa</b>	<b>46 894</b>	<b>44 687</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	149 255	64 206
Dröjsmålsränta	85	0
<b>Summa</b>	<b>149 340</b>	<b>64 206</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 207 308	14 207 308
Årets inköp	552 377	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 759 685</b>	<b>14 207 308</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 262 728	-3 971 772
Årets avskrivning	-290 964	-290 956
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 553 692</b>	<b>-4 262 728</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 205 993</b>	<b>9 944 580</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 325 749</i>	<i>4 325 749</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
<b>Summa</b>	<b>20 600 000</b>	<b>20 600 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	54 598	54 598
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 598</b>	<b>54 598</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-54 598	-54 598
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-54 598</b>	<b>-54 598</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Premielån Brandkontoret	434 000	434 000
<b>Summa</b>	<b>434 000</b>	<b>434 000</b>



## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 979	21 359
Klientmedel	0	92 274
Transaktionskonto	612 606	0
Borgo räntekonto	172 340	472 790
<b>Summa</b>	<b>804 925</b>	<b>586 423</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-10-28	4,99 %	1 600 000	1 300 000
Swedbank	2024-10-28	4,94 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>3 600 000</b>	<b>3 300 000</b>
Varav kortfristig del			3 600 000	3 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 600 000 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	23 465	9 898
Förutbet hyror/avgifter	35 278	35 278
<b>Summa</b>	<b>58 743</b>	<b>45 176</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 100 000	7 100 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har bestämt för 2024 en höjning om 5% from 1/3 på samtliga bostäder, garage och parkering. Eventuellt en till höjning på 5% i slutet av sommaren.

## Underskrifter

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

Solna

---

Anne Maria Schenning  
Ordförande

---

Kajsa Litton Fredriksson  
Styrelseledamot

---

Kenneth Jean Olof Hellkvist  
Styrelseledamot

---

Malin Ohlsson  
Styrelseledamot

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

---

Myrins  
Ruth Myrin  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Portalen 3  
Org nr 769613-1783

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Portalen 3 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Audition och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen för föreningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Portalen 3 för år 2023.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### ***Revisorns ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlagt i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### ***Uttalanden***

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

Stockholm den        maj 2024

Ruth Myrin  
Extern revisor