

Bostadsrättsföreningen

Portvakten 2

Org.nr: 769631-8463

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Portvakten 2, 769631-8463, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Victor Jonasson
Kassör	Christopher Rube
Ledamot	Lars Lundin
Suppleant	Ebba Fors

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Portvakten 2 i Växjö kommun med därpå uppförd byggnad med 10 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Emil Lindells Väg. Fastigheten köptes av Fastigiata AB 2016-09-15 och bostadsrättsföreningen bildades 2016-03-09 av de fd ägarna.

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5	4	1	-	-	-

Total tomtarea:	2514	kvm
Total bostadsarea:	519	kvm
- varav bostadsrättsarea:	484	kvm
- varav hyresrättsarea:	35	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar kronoberg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Avfallshantering	SSAM
Elavtal avseende volym	Bixia
Fjärrvärme	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 0 kr (4320).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 15.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 22 kr/kvm.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	375	359	348	340
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 129	- 168	- 105	- 78
Soliditet, %	64	64	64	64
Sparande kr/ kvm	24	-51	71	
Årsavgift/kvm	890	818	766	
Energikostnad kr/kvm	311	274	247	
Räntekostnad kr/kvm	569	545	448	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	15 079	15 249	15 418	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	16 169	16 351	16 533	
Skuldkvot	14.5	15.7	16.2	
Räntekänslighet	18.2	20	21.6	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	80	79	75	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 760 000	118 938	- 167 003	- 168 089
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-168 089	168 089
Avsättning till underhållsfond		18 379	-18 379	
Årets resultat				-129 278
Vid årets slut	14 760 000	137 317	- 353 471	- 129 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 353 471
Årets resultat	- 129 278
Totalt	- 482 749

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	18 747
Balanseras i ny räkning	- 501 496
Totalt	- 482 749

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	374 533	358 561
Övriga rörelseintäkter	3	164 571	145 326
Summa rörelseintäkter		539 104	503 887
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-231 082	-247 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 768	-141 768
Summa rörelsekostnader		-372 850	-389 026
RÖRELSERESULTAT		166 254	114 861
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 532	-282 950
Summa finansiella poster		-295 532	-282 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 278	-168 089
RESULTAT FÖRE SKATT		-129 278	-168 089
ÅRETS RESULTAT		-129 278	-168 089

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 102 622	22 244 390
Summa materiella anläggningstillgångar		22 102 622	22 244 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 102 622	22 244 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 475	100 282
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 939	7 183
Summa kortfristiga fordringar		117 417	107 468
Kassa och bank			
Kassa och bank		222 939	313 684
Summa kassa och bank		222 939	313 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		340 356	421 152
SUMMA TILLGÅNGAR		22 442 978	22 665 542

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 760 000	14 760 000
Underhållsfond		137 317	118 938
Summa bundet eget kapital		14 897 317	14 878 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-353 471	-167 003
Årets resultat		-129 278	-168 089
Summa fritt eget kapital		-482 749	-335 092
SUMMA EGET KAPITAL		14 414 568	14 543 846
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 874 500	7 826 000
Summa långfristiga skulder		3 874 500	7 826 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 874 500	7 826 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		18 215	19 086
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 951 500	88 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 195	188 610
Summa kortfristiga skulder		4 153 910	295 696
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 153 910	295 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 442 978	22 665 542

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	166 254	114 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	141 768	141 768
Summa	308 022	256 629
Erlagd ränta	-295 532	-282 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 490	-26 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-9 949	32 671
Minskning av rörelseskulder	-5 286	31 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 745	38 170
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-88 000	-88 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 000	-88 000
Årets kassaflöde	-90 745	-49 830
Likvida medel vid årets början	313 684	363 514
Likvida medel vid årets slut	222 939	313 684

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	374 533	358 561
Totalt årsavgifter och hyror	374 533	358 561

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Hyror	66 000	63 000
Parkering	32 400	32 400
Förråd	9 000	9 000
El	56 077	37 497
Övriga intäkter	1 094	3 429
Totalt övriga rörelseintäkter	164 571	145 326

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	54 603	43 923
Värme	74 493	70 668
Vatten och avlopp	32 296	27 570
Städning och renhållning	15 628	11 143
Reparation och underhåll fastighet	0	4 320
Försäkring	9 643	9 093
Programvaror	5 232	4 933
Ekonomisk förvaltning	34 586	33 498
Bankavgifter	3 241	2 517
Kundförluster	0	35 974
Övriga kostnader	1 360	3 618
Totalt övriga externa kostnader	231 082	247 258

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	17 012 933	17 012 933
Mark	6 392 067	6 392 067
Utgående anskaffningsvärden	23 405 000	23 405 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 160 610	- 1 018 842
Årets avskrivning på byggnader	- 141 768	- 141 768
Utgående avskrivningar	-1 302 378	-1 160 610
Utgående redovisat värde	22 102 622	22 244 390
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 710 555	15 852 323
Mark	6 392 067	6 392 067

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 205730	2026-03-30	3,84 %	3 907 500	3 951 500
Stadshypotek 252961	2027-03-30	3,67 %	3 918 500	3 962 500
Summa skulder till kreditinstitut			7 826 000	7 914 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 951 500	-88 000
			3 874 500	7 826 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 275 000	9 275 000
Summa:	9 275 000	9 275 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Victor Jonasson
Ordförande

Christopher Rube
Kassör

Lars Lundin
Ledamot

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2026



Brf Portvakten ÅR 2025.pdf

(85652 byte)
SHA-512: 800b3975b04e541ef0c09bb04181953fb730f
7e2da59561e291f8b890bf45f1197b9a6e3fdcc5fade7e
9046a58644b6531e0f3f1efe96a2de434b87e8d29dd8f

Underskrifter

2026-03-19 08:51:04 (CET)



Victor Jonasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 21:54:33 (CET)



Christofer Rube

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 11:36:52 (CET)



Lars Lundin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Portvakten ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
59fd603d8e24e292beb1016cb3e4d47a1ae046de1092f08283d87d20820dde52aad1091dfa193ecbf92eb9c22e05d7a901ad0929232e7032a82b8fcff8c899c8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.