

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Porsvägen
Org nr: 7820001001



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Porsvägen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-02

Föreningen har sitt säte i Hedemora kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 471% till 467%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 467% till 32%.

I resultatet ingår avskrivningar med 191 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 282 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Hedemora 5:10 och Norrbyåkern 1 i Hedemora Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adress är Bergslagsgatan 14A-D i Hedemora.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k.	8	
2 r.o.k.	15	
3 r.o.k.	4	
4 r.o.k.	1	
Summa	28	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
P-platser med el	10	
Garageplatser	12	

Total tomtarea	2 884 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 502 m ²
Lokal	71 m ²
Total bostadsarea	1 573 m ²
Årets taxeringsvärde	7 022 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 022 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Södra dalarnas Städservice AB
Kabel-TV & Internet	Telia Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan.
En avsättning har gjorts på 135 tkr 2020 och 103 tkr 2019.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Tak och Fasadrenovering	1993
Fasadisolering	1993
Balkonger	1997
Byte av stammar	1997
Garagebyggnad	2003
Fjärrvärme	2003
Byte av lägenhetsdörrar	2006
Byte av fönster	2020

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Ventilation	37 275
Ommålning av gavel	18 750

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Pettersson	Ordförande	2021
Terese Avén	Sekreterare	2022
Lars Herre	Ledamot	2021
Jan Söderkvist	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Andersson	Suppleant	2021
Per-Erik Gustavsson	Suppleant	2021
Tommy Långdahl	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Revisionsbyrå	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Nordlöv	2021
Annelie Björnstad	2021

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Terese Alvén, Lena Pettersson och Jan Söderkvist två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-04-01 då den höjdes med 10,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 5% fr.o.m. 2021-01-01

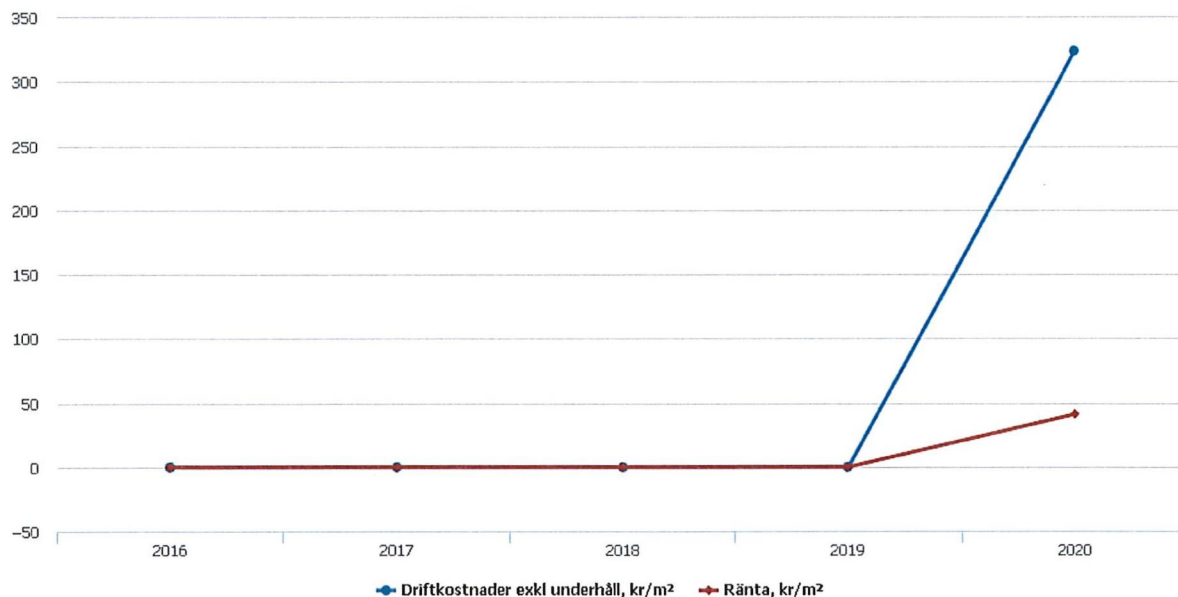
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 579 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 28 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt*

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	922	997	1 010	1 004	1 015
Resultat efter finansiella poster	91	40	69	128	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	90	0	0	0	0
Balansomslutning	3 961	4 046	4 275	0	0
Soliditet %	23	0	0	0	0
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår%	467	0	0	0	0
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår%	31				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	579	535	497	460	477
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	324	0	0	0	0
Ränta, kr/m ²	41	42	43	45	77
Underhållsfond, kr/m ²	390	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	1 957	2 023	2 090	2 157	2 224



*Då byte av ekonomisk förvaltare har skett finns inte vissa nyckeltal i tidigare flerårsöversikt. Då Riksbyggen har tagit över som ekonomisk förvaltare kommer nyckeltalen byggas på efter årens gång.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 940	0	0	507 537	216 165	39 708
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					39 708	-39 708
Reservering underhållsfond				135 000	-135 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-56 025	56 025	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						61 555
Vid årets slut	58 940	0	0	586 512	176 898	61 555

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	255 873
Årets resultat	61 555
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 025
Summa	238 453

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **238 453**

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

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	61 555
Avsättning till underhållsfond	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond	56 025
<i>Årets resultat när fondförändringen beaktas</i>	<u>-17 420</u>

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	922 731	917 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 583	80 178
Summa rörelseintäkter		1 016 314	997 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-572 436	-654 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 345	-41 377
Personalkostnader	Not 6	-43 486	-29 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-190 643	-168 934
Summa rörelsekostnader		-898 910	-894 863
Rörelseresultat		117 404	102 682
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 096	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-60 948	-62 974
Summa finansiella poster		-55 849	-62 974
Resultat efter finansiella poster		61 555	39 708
Årets resultat		61 555	39 708

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 900 904	3 063 364
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	86 700	-31 765
Summa materiella anläggningstillgångar		2 987 604	3 031 599
Summa anläggningstillgångar		2 987 604	3 178 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	5 256
Övriga fordringar	Not 14	13 794	16 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	38 922	37 744
Summa kortfristiga fordringar		52 716	59 376
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	909 207	808 521
Summa kassa och bank		909 207	808 521
Summa omsättningstillgångar		961 922	867 897
Summa tillgångar		3 949 526	4 046 144



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 940	58 940
Fond för yttre underhåll		586 512	507 537
Summa bundet eget kapital		645 452	566 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		176 898	216 165
Årets resultat		61 555	39 708
Summa fritt eget kapital		238 453	255 873
Summa eget kapital		883 905	822 350
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	3 039 686
Summa långfristiga skulder		0	3 039 686
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 939 682	0
Leverantörsskulder	Not 18	-9 990	44 076
Skatteskulder	Not 19	0	3 547
Övriga skulder	Not 20	0	54 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	135 929	81 620
Summa kortfristiga skulder		3 065 621	184 108
Summa eget kapital och skulder		3 949 526	4 046 144

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade i jämförelse med föregående år.

Den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

En ny ekonomisk bedömning av livslängden på tillgångarna har gjorts och avskrivningstiderna har förändrats fr.o.m. verksamhetsåret 2020.

Tidigare avskrivningar har gjorts med 2% årligen på anläggningstillgångarna. Inventarierna och markanläggningarna hade tidigare en avskrivningstid på 5år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Markanläggningar	Linjär	50 år
Mark	Ej föremål för avskrivningar	
Standardförbättringar		
Fastighetsisolering	Linjär	40 år
Tak och fasadrenovering	Linjär	40 år
Fjärrvärme	Linjär	20 år
Balkonger	Linjär	40 år
Fönsterbyte	Linjär	50 år
Stambyte	Linjär	50 år
Dörrbyte	Linjär	30 år
Garagebyggnad	Linjär	40 år
Inventarier	Linjär	5 år

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	870 276	865 728
Hyrer, bostäder	498	0
Hyrer, garage	40 464	45 756
Hyrer, p-platser	12 240	13 851
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-498	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-6 744
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 224
Rabatter	-249	0
Summa nettoomsättning	922 731	917 367

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	80 925	80 178
Övriga ersättningar	12 538	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	93 583	80 178

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-56 025	0
Reparationer	-719	-73 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 648	-22 648
Försäkringspremier	-29 989	-29 205
Kabel- och digital-TV	-63 395	-83 861
Snö- och halkbekämpning	-8 638	-14 240
Drift och förbrukning, övrigt	9 057	-2 220
Förbrukningsinventarier	-7 790	-8 576
Fordons- och maskinkostnader	-995	-4 081
Vatten	-76 178	-86 160
Fastighetsel	-24 342	-23 046
Uppvärmning	-223 469	-232 561
Sophantering och återvinning	-31 751	-33 017
Förvaltningsarvode drift	-35 555	-41 958
Summa driftskostnader	-572 436	-654 638

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 625	-27 000
Arvode, yrkesrevisorer	-12 156	-4 688
Övriga förvaltningskostnader	-16 005	-7 297
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 774	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 256	0
Bankkostnader	-1 304	-2 392
Summa övriga externa kostnader	-92 345	-41 377

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till övrig personal	-5 040	0
Styrelsearvoden	-25 000	-21 900
Sammanträdesarvoden	-5 000	0
Sociala kostnader	-8 446	-8 014
Summa personalkostnader	-43 486	-29 914

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-14 203
Avskrivning Markanläggningar	-14 000	-3 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-135 960	-119 568
Avskrivning Övriga avskrivningar	-12 500	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 183	-31 663
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-190 643	-168 934

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag Återbäring Länsförsäkringar	5 096	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 096	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-60 948	-62 974
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-60 948	-62 974

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	697 685	
Mark	12 500	
Standardförbättring	6 171 012	
Markanläggning	70 000	
	6 951 197	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 951 197	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-697 985	
Standardförbättring	-3 192 148	
Markanläggningar	-10 500	
	-3 900 633	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning Standardförbättring	-135 960	
Årets avskrivning markanläggningar	-14 000	
	-149 960	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 050 593	0
-------------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 900 904	0
------------------	----------

Varav

Byggnader	0
Mark	12 500
Standardförbättringar	2 842 904
Markanläggningar	45 500



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	422 749	
	422 749	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	422 749	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-307 866	
	-307 866	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 183	
	-28 183	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-336 049	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-336 049	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 700	0
Varav		
Inventarier och verktyg	86 700	

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	0	5 256
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5 256

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	6 693	16 369
Skattekonto	7 101	7
Summa övriga fordringar	13 794	16 376

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 778	19 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 156	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 988	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 144
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 922	37 744

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	909 207	0
Transaktionskonto	0	808 521
Summa kassa och bank	909 207	808 521

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 939 682	-3 039 686
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut		0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 939 682	
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 039 686

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,03%	2021-06-30	3 389 700,00	-350 014,00	100 004,00	2 939 682,00
Summa			3 389 700,00	-350 014,00	100 004,00	2 939 682,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	9 990	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	44 076
Summa leverantörsskulder	9 990	44 076

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	3 547
Summa skatteskulder	0	3 547

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	54 175
Skuld sociala avgifter och skatter	0	690
Summa övriga skulder	0	54 865

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	320
Upplupna elkostnader	2 465	0
Upplupna värmekostnader	27 946	0
Upplupna revisionsarvoden	7 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 290	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 228	81 300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 929	81 620

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 705 000	4 705 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

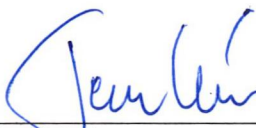


Styrelsens underskrifter

Hedemora 2021 - 03 - 29



Lena Pettersson



Terese Arén



Lars Herre



Jan Söderkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-04 - 12



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Porsvägen, org. nr 782000-1001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Porsvägen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Porsvägen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 2021-04-12

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Porsvägen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Porsvägen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

