

Årsredovisning 2019

BRF PORTRÄTTMEDALJONGEN 4 769612-9878

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter om totalt 1 791 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Lång	Ordförande
Benny Rosén	
Gabriella Westman	
Hans Wikström	
Håkan Aue Andersson	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två samtidigt

Revisorer

Margaretha Morén	Revisor
------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2020 Renovering av hiss

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
-----------------------	------

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "HAA", "HAA", "HAA", and "PB".

Övrig verksamhetsinformation

Inga större reparationer eller investeringar har gjorts under räkenskapsåret 2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga förändringar av avgifter. Amortering kommer att ske i början av 2020 med 250000kr.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med snöröjare, FT Drift

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 618	1 599	1 594	1 605
Resultat efter fin. poster	208	105	-4	82
Soliditet, %	70	70	70	70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 432	-	-	33 432
Upplåtelseavgifter	2 673	-	-	2 673
Fond, yttre underhåll	942	-	-	942
Balanserat resultat	-2 620	105	-	-2 515
Årets resultat	105	-105	208	208
Eget kapital	34 533	0	208	34 741

in HAA
HAA
BSC

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 515
Årets resultat	<u>208</u>
Totalt	-2 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	116
Balanseras i ny räkning	<u>-2 422</u>
	-2 306

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handl. in
HAA
BR

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 618	1 599
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 618	1 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-839	-922
Övriga externa kostnader	7	-110	-92
Personalkostnader	8	-51	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182	-182
Summa rörelsekostnader		-1 182	-1 247
Rörelseresultat		436	351
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-228	-246
Summa finansiella poster		-228	-246
Resultat efter finansiella poster		208	105
Årets resultat		208	105

Här del
HAA
BA

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	48 509	48 691
Summa materiella anläggningstillgångar		48 509	48 691
Summa anläggningstillgångar		48 509	48 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	12	0	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48	37
Summa kortfristiga fordringar		48	47
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 010	739
Summa kassa och bank		1 010	739
Summa omsättningstillgångar		1 058	786
Summa tillgångar		49 566	49 476

Handl. de
HAA
BR

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 105	36 105
Fond för yttre underhåll		942	942
Summa bundet eget kapital		37 047	37 047
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 515	-2 620
Årets resultat		208	105
Summa fritt eget kapital		-2 306	-2 515
Summa eget kapital		34 741	34 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 417	14 392
Summa långfristiga skulder		14 417	14 392
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	250
Leverantörsskulder		113	65
Övriga kortfristiga skulder		13	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282	235
Summa kortfristiga skulder		409	552
Summa eget kapital och skulder		49 566	49 476

HAA
BRR
AW

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Porträttmedaljongen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	100	83
Hysesintäkter, lokaler	38	34
Hysesintäkter, p-platser	28	29
Årsavgifter, bostäder	1 366	1 366
Övriga intäkter	87	86
Summa	1 618	1 599

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	10	13
Fastighetsskötsel	45	40
Snöskottning	42	49
Städning	44	40
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	11	0
Summa	155	141

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	4	13
El	0	13
Gård/markytor	5	4
Hissar	20	1
Hyseslägenheter	0	39
Reparationer	14	8
Tvättstuga	4	42
VA	0	5
Vattenskada	0	19
Värme	0	3
Summa	47	146

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	45	47
Sophämtning	23	23
Uppvärmning	330	341
Vatten	50	49
Summa	447	460

Handwritten signatures and initials: HAA, BIL, and others.

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	91	91
Fastighetsförsäkringar	32	33
Fastighetsskatt	68	51
Summa	190	175

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	3
Kameral förvaltning	51	49
Programvaror	1	0
Revisionsarvoden	22	22
Övriga förvaltningskostnader	30	18
Summa	110	92

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	40	40
Summa	51	51

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	228	245
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	228	246

HAN de HAT
902 AW

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 717	50 717
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 717	50 717
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 027	-1 845
Årets avskrivning	-182	-182
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 209	-2 027
Utgående restvärde enligt plan	48 509	48 691
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	18 272	18 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 352	22 600
Taxeringsvärde mark	20 418	15 200
Summa	38 770	37 800
Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Ingående ackumulerad avskrivning	-59	-59
Utgående ackumulerad avskrivning	-59	-59
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	10
Summa	0	10
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	23	0
Försäkringspremier	10	10
Förvaltning	13	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	27
Summa	48	37

H/Mh de HAA
BL an

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-03-03	3,56 %	3 000	3 000
Swedbank	2020-03-28	1,14 %	3 656	3 881
Swedbank	2020-03-28	1,14 %	3 881	3 881
Swedbank	2022-01-25	1,19 %	3 881	3 881
Summa			14 417	14 643
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			0	0

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	0
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	135	88
Löner	40	0
Sociala avgifter	11	0
Uppvärmning	43	0
Utgiftsräntor	17	9
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	139
Summa	282	235

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 061	20 061
Summa	20 061	20 061

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser.

Handwritten notes:
HAA de
BOL HAA
aw

Underskrifter

Johanneshov, 20 - 05 - 11
Ort och datum

Leif Lång
Ordförande

Benny Rosén
Benny Rosén

Gabriella Westman
Gabriella Westman

Hans Wikström
Hans Wikström

Håkan Aue Andersson
Håkan Aue Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 13

Margaretha Morén
Margaretha Morén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Porträttmedaljongen 4
Org.nr. 769612-9878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porträttmedaljongen 4 för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 upplyser, 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Porträttmedaljongen 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 13 maj 2020



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor