

Årsredovisning 2019

BRF PORTALEN 1 769608-3547

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

BR
AS F&A

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 2002-05-15.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Portalen 1 på adressen Östervägen 11 i Solna. Föreningen har 17 lägenheter om totalt 752 kvm och 1 lokal om 131 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Axel Rameau	Ordförande
Fredrik Almgren	Styrelseledamot
Mikael Schantli	Styrelseledamot
Anna Sjögren	Styrelseledamot

Valberedning

Henrik Iderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Anders Lundberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2015-12-08	Komplettering av snörasskydd
2015-06-27	Utebyte av torktumlare och torkskåp
2016-11-14	Utbyte av tvättmaskin
2018-10-10	Ny stengång till den bakre entrén

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Ingen övrig verksamhetsinformation.

AL AR
AS FEL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avtalet för fastighetsskötsel och systematiskt brandskyddsunderhåll med Fastighetsägarna har nu sagts upp.

Ett avtal med en ny hyresgäst till restaurangen har tecknats från och med 2019-12-01. En deposition från tidigare hyresgäst av lokalen till tidigare ägare av fastigheten vilken inte redovisades när föreningen köpte fastigheten har framkommit. Föreningen har därav reserverat 50. 000;- för detta, vilket påverkar resultatet negativt.

Föreningen har under året haft kostnader på 106.823;- för att åtgärda de brister i fastigheten som framkommit vid den obligatoriska ventilations kontrollen som gjorts. Bristerna är nu åtgärdade.

Föreningen har under året haft en avgiftsfri månad.

Övriga uppgifter

Föreningen har 6 st parkeringsplatser varav 2 tillhör uthyrd lokal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	678	711	666	667
Resultat efter fin. poster	-97	-3	102	84
Soliditet, %	70	70	70	69
Yttre fond	485	442	400	358
Taxeringsvärde	19 270	14 068	14 068	14 068
Bostadsyta, kvm	752	752	752	752
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	637	637	637
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 780	6 898	7 015	7 132
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	1,20	1,11	1,29
Belåningsgrad, %	29,60	29,95	30,30	30,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	11 330	-	-	11 330
Fond, yttre underhåll	442	-	42	485
Balanserat resultat	940	-3	-42	895
Årets resultat	-3	3	-101	-101
Eget kapital	12 709	0	-101	12 609

AR
AS F&K

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	895
Årets resultat	<u>-101</u>
Totalt	<u>794</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	58
Balanseras i ny räkning	<u>736</u>
	<u>794</u>

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

AR AR
AS F&A

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		678	711
Rörelseintäkter		15	145
Summa rörelseintäkter		693	856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-474	-618
Övriga externa kostnader	7	-116	-59
Personalkostnader	8	-13	-13
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115	-106
Summa rörelsekostnader		-718	-796
Rörelseresultat		-25	60
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-76	-63
Summa finansiella poster		-76	-63
Resultat efter finansiella poster		-101	-3
Årets resultat		-101	-3

AK AL
AS FEL

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	17 226	17 319
Markanläggningar	11	86	95
Maskiner och inventarier	12	34	47
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 346</i>	<i>17 461</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>17 346</i>	<i>17 461</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	13	47	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32	102
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>79</i>	<i>116</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		541	570
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>541</i>	<i>570</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>620</i>	<i>686</i>

Summa tillgångar		17 966	18 147
-------------------------	--	---------------	---------------

AR R
AS F&C

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 330	11 330
Fond för yttre underhåll		485	442
Summa bundet eget kapital		11 815	11 772

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		895	940
Årets resultat		-101	-3
Summa fritt eget kapital		794	937

Summa eget kapital		12 609	12 709
---------------------------	--	---------------	---------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	5 010	5 099
Övriga långfristiga skulder		98	0
Summa långfristiga skulder		5 108	5 099

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		88	88
Leverantörsskulder		46	115
Skatteskulder		72	66
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	43	69
Summa kortfristiga skulder		250	339

Summa eget kapital och skulder		17 966	18 147
---------------------------------------	--	---------------	---------------

AR AR
AS FEK

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Portalen 1 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	0,07 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %
Markanläggningar	10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	202	197
Hysesintäkter, p-platser	24	24
Intäktsreduktion	-40	0
Årsavgifter, bostäder	479	479
Övriga intäkter	28	156
Summa	693	856

AN AL
AS FSC

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	109	17
Fastighetsskötsel	39	45
Städning	19	21
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	168	83

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	19	197
Summa	19	197

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	16	15
Sophämtning	8	8
Uppvärmning	167	161
Vatten	23	19
Summa	215	204

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	18	18
Fastighetsskatt	38	33
Kabel-TV	15	15
Självrisker	0	68
Summa	72	134

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	34	32
Övriga förvaltningskostnader	83	21
Summa	116	59

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	3	3
Styrelsearvoden	10	10
Summa	13	13

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75	63
Summa	76	63

Handwritten signatures and initials:
AS FSC

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 046	18 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 046</u>	<u>18 046</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-728	-636
Årets avskrivning	-92	-92
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-820</u>	<u>-728</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 226</u>	<u>17 319</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 682	7 609
Taxeringsvärde mark	10 588	6 459
Summa	<u>19 270</u>	<u>14 068</u>

Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	97	0
Årets inköp	0	97
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>97</u>	<u>97</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2	0
Årets avskrivning	-10	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11</u>	<u>-2</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>86</u>	<u>95</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	110	110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>110</u>	<u>110</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-63	-50
Avskrivningar	-13	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-75</u>	<u>-63</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>34</u>	<u>47</u>

AK AL

AS FE

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	33	0
Övriga fordringar	14	14
Summa	47	14

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	11	10
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	74
Summa	32	102

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2024-01-28	1,42 %	392	414
SEB	2024-01-28	1,42 %	1 561	1 594
SEB	2023-09-28	1,52 %	1 704	1 704
SEB	2022-06-28	1,47 %	1 441	1 474
Summa			5 099	5 187
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			88	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	14	42
Uppvärmning	23	24
Utgiftsräntor	2	2
Övriga uppl kostn	4	0
Summa	43	69

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 950	7 950
Summa	7 950	7 950

AC AR
AS FSK

Underskrifter

SOLNA, 2020 - 04 - 28
Ort och datum

Axel Rameau
Axel Rameau
Ordförande

Fredrik Almgren
~~Alexandra Westerlund~~ Fredrik Almgren
Styrelseledamot

Mikael Schantli
Mikael Schantli
Styrelseledamot

Anna Sjögren
Anna Sjögren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 11

Anders Lundberg
Anders Lundberg
Revisor

AS

AS

Revisionsberättelse till bokslut 2019

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Portalen 1 gällande räkenskapsåret 2019.

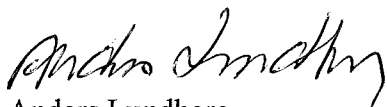
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat underlagen till redovisningen, redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dessa samt bedömt innehållet i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets förlust på 100.794 kronor samt balanserade vinstmedel på 894.705 kronor, totalt 793.911 kronor, i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2020-03-11



Anders Lundberg

Av föreningsstämman utsedd revisor