

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portalen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Kenneth Jean Olof Hellkvist	Ledamot
Niklas Joachim Nilsson	Ledamot
Anne Maria Schenning	Ledamot
Frida Linnéa Andrea Rocksten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ruth Myrin	Ordinarie Extern	Myrins Redovisning AB
------------	------------------	-----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PORTALEN 3	2006	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

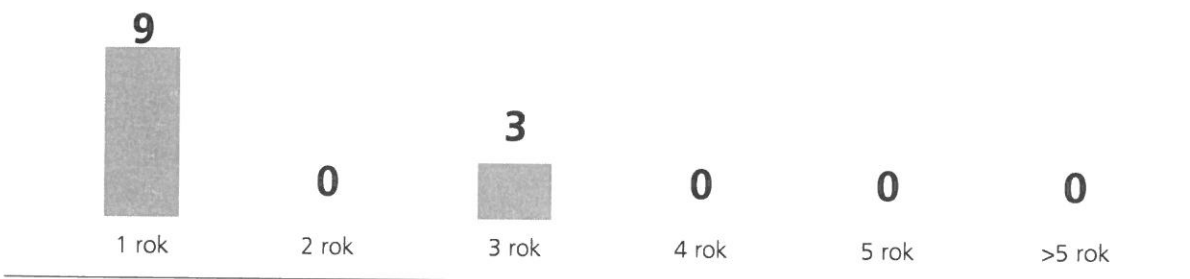
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 722 m², varav 686 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandlarm installerades på vinden	2019	
Byte av bakdörr	2018	
Värmeslinga i hänggränna	2018	
byte av port	2018 - 2019	
Tvättstuga och torkrum målade	2016	
Gallring av träd	2016	
Radonmätning	2016	Mätning visade under gränsvärden
Nya fönster	2015 - 2016	
Grundisolering	2013	
Installation av säkerhetsdörrar	2013 - 2014	
Asfaltering	2013	
Trapphusrenovering	2013	
Takrenovering	2010 - 2011	
Fasad- och balkongrenovering	2010 - 2011	
Stamrenovering	2007	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lokal såld	2019	Troligen bygga nya lgh
Täta pannrumsdörr	2020	
Takrenovering	2022	
		Vi kommer besiktiga taket och eventuellt behöva byta det

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

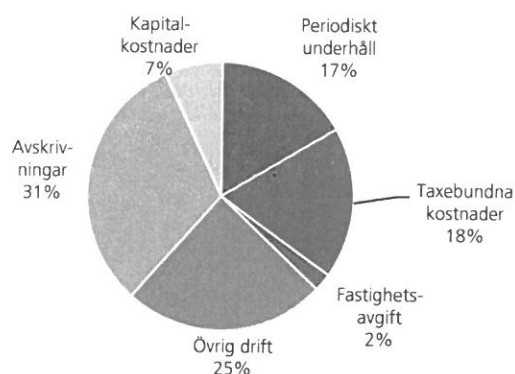
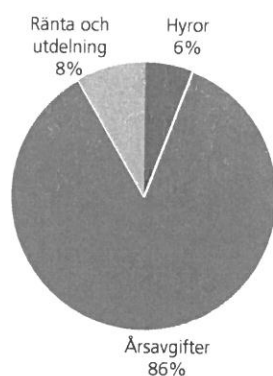
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	449 513	470 177
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	399 936	436 361
Finansiella intäkter	36 443	9
Minskning kortfristiga fordringar	19 008	127
Ökning av kortfristiga skulder	495 040	0
	950 427	436 497
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	570 953	372 703
Finansiella kostnader	64 811	81 811
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 646
	635 765	457 160
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	764 175	449 513
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	314 662	-20 663

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen såldes till Make Space för att ny lägenhet ska byggas.

OVK utfördes

Energideklaration utfördes

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	619	619	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	171	295
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 601	6 601	6 601	6 601
Elkostnad/m ² totalyta	36	23	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	158	164	166	179
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	26	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	113	120	124
Soliditet (%)	62	66	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-490	-310	-210	-322
Nettoomsättning (tkr)	400	400	418	432

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 686 m² bostäder och 36 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 614 414	0	0	10 614 414
Fond för yttre underhåll	112 612	50 949	-104 171	165 834
S:a bundet eget kapital	10 727 026	50 949	-104 171	10 780 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 815 058	-50 949	-205 362	-2 558 747
Årets resultat	-490 341	-490 341	309 532	-309 532
S:a ansamlad förlust	-3 305 399	-541 290	104 170	-2 868 280
S:a eget kapital	7 421 627	-490 341	-1	7 911 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-490 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 764 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 949
summa balanserat resultat	-3 305 398

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

112 612
-3 192 786

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	399 936	399 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	36 425
Summa rörelseintäkter		399 936	436 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-402 925	-338 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 028	-33 880
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 956	-291 388
Summa rörelsekostnader		-861 909	-664 091
RÖRELSERESULTAT		-461 973	-227 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 443	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 811	-81 811
Summa finansiella poster		-28 368	-81 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-490 341	-309 532
ÅRETS RESULTAT		-490 341	-309 532

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 817 447	11 108 403
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 817 447	11 108 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	434 000	434 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		434 000	434 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 251 447	11 542 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	759 200	463 930
Summa kortfristiga fordringar		759 200	463 930
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 975	4 591
Summa kassa och bank		4 975	4 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		764 175	468 521
SUMMA TILLGÅNGAR		12 015 623	12 010 924

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 614 414	10 614 414
Fond för yttre underhåll	Not 12	112 612	165 834
Summa bundet eget kapital		10 727 026	10 780 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 815 058	-2 558 747
Årets resultat		-490 341	-309 532
Summa fritt eget kapital		-3 305 399	-2 868 280
SUMMA EGET KAPITAL		7 421 627	7 911 968
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		37 274	17 038
Skatteskulder		20 354	38 504
Övriga skulder		499 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	37 168	43 414
Summa kortfristiga skulder		593 996	98 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 015 623	12 010 924

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Inventarier	7år	7år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	374 973	374 973
	Hyror parkering	15 240	15 240
	Hyror garage	9 696	9 696
	Öresutjämning	27	27
		399 936	399 936

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	0	36 425
	Övriga intäkter	0	0
		0	36 425

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	12 650	12 650
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 500	0
	Myndighetstillsyn	11 363	0
	Förbrukningsmateriel	602	0
	Brandskydd	289	0
		34 404	12 650
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	13 800
	Lås	0	1 550
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 250	0
		1 250	15 350
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	61 671
	Entré/trapphus	153 400	0
	Tak	0	42 500
		153 400	104 171
	Taxebundna kostnader		
	El	25 837	16 746
	Värme	114 431	118 178
	Vatten	17 880	17 408
	Sophämtning/renhållning	11 123	11 123
		169 271	163 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 951	11 790
	Kabel-TV	12 295	12 023
		24 246	23 813
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 354	19 384
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	402 925	338 823

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
	Föreningskostnader	406	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	255
	Förvaltningsarvode	25 782	27 908
	Administration	540	717
	Konsultarvode	136 300	0
		168 028	33 880

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
--------------	--------------------------	-------------	-------------

Föreningen har inte haft anställda.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	50 781	50 781
	Förbättringar	240 175	240 175
	Inventarier	0	432
		290 956	291 388
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 207 308	14 207 308
	Utgående anskaffningsvärde	14 207 308	14 207 308
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 098 905	-2 807 949
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 956	-290 956
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 389 861	-3 098 905
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 817 447	11 108 403
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 325 749	4 325 749
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 632 000	6 834 000
	Taxeringsvärde mark	9 351 000	5 700 000
		16 983 000	12 534 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 600 000	12 200 000
	Lokaler	383 000	334 000
		16 983 000	12 534 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 598	54 598
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 598	54 598
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 598	-54 166
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-432
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 598	-54 598
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Premielån Brandkontoret	0	434 000	434 000	434 000
		434 000	434 000	434 000
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR				
		2019-12-31	2018-12-31	
Skattekonto		0	19 008	
Klientmedel hos SBC		759 200	444 922	
		759 200	463 930	
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
		2019-12-31	2018-12-31	
Vid årets början		165 834	128 232	
Reservering enligt stadgar		50 949	37 602	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-104 171	0	
Vid årets slut		112 612	165 834	
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,005 %	2 000 000	2 000 000	2022-05-25
Swedbank	1,690 %	2 000 000	2 000 000	2022-05-25
Summa skulder till kreditinstitut		4 000 000	4 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 000 000	4 000 000	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 941	7 650
	Avgifter och hyror	32 227	35 764
		37 168	43 414
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Avvakta lägenhetsbygget		

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 13 / 4 2020

Kenneth Jean Olof Hellkvist
Ledamot

Niklas Joachim Nilsson
Ledamot

Anne Maria Schenning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020

Ruth Myrin
Extern 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 2019.

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 2019 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 2019.

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 revisionsd i Sverige.

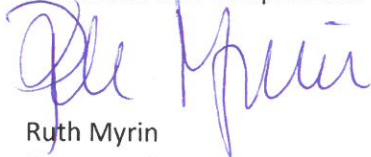
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga 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 23 april 2020



Ruth Myrin
Extern revisor