
Årsredovisning

BRF PORTEN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769608-5344

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PORTEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Thomas Forsgren	Ordförande	Stämman
Simon Bihagen	Sekreterare	Stämman
Daniel Deogun	Ledamot	Stämman
Gunnel Harlin	Ledamot	Stämman
Ingrid Qvist	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Johanna Ohlsson	Stämman
Katarina Landberg	Stämman

Ordinarie revisor

Borev Revisionsbyrå AB	Stämman
------------------------	---------

Valberedning

Tommy Wallin	Stämman
Sören Olsson	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Brf Porten bildades i juni år 2003 och första inflyttning i föreningens fastighet skedde i februari år 2004. Föreningens äger fastigheten Kvarngärdet 57:4, som är en del av kvarteret Kvarngärdet 1:26 i den nya stadsdelen Kapellgärdet. Ytterligare två bostadsrättsföreningar Pilastern och Passagen ingår i kvarterets fastighetsbildning. Ansvaret för gemensamma angelägenheter för de tre föreningarna, t ex garage, gård och parkering ligger på samfällighetsföreningen Portalen. Samtliga byggnader i kvarteret är uppförda av NCC Construction Sverige AB.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
–	21	6	31	5	63

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
–	79	49	Bilplatser administreras av SFF Portalen

Total bostadsarea: 5 380 kvm

Årets taxeringsvärde 95 610 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 87 175 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningen arbetar på att plocka fram en underhållsplan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 92 (2013-12-31)

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 581	3 447	3 181	3 227
Årets resultat	- 65	115	179	306
Balansomslutning	126 012	126 308	126 198	126 212
Soliditet %	66%	66%	66%	66%
Likviditet %	492%	481%	572%	548%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	604	604	584	584
Ränta, kr / kvm	292	294	283	245
Underhållsfond, kr / kvm	258	221	183	146
Lån, kr / kvm	7 776	7 817	7 858	7 899

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret fyra överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år sex st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Upplands Boservice	Ekonomisk förvaltning <i>tom. 2013-12-31</i>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning <i>fr.o.m. 2014-01-31</i>
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel, <i>i samordning med SFF Portalen</i>
Riksbyggen	Lokalvård
Otis AB	Hissar
System	Bredband
Com Hem	Kabeltv

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Portalen tillsammans med BRF Pilastern och BRF Passagen. Föreningens andel är 37 procent.

Versamhetsberättelse

Under 2013 kalkylerade föreningen med att göra ett plus-resultat men pga reparationer av hissar och högre driftskostnader landade resultatet på minus. Föreningen valde även att byta ut och reparera tätningslister i fönstren i samtliga lägenheter. Minusresultatet berodde således mycket på att föreningen prioriterat långsiktiga renoveringar över kortsiktiga besparingar.

I Q1 under 2014 kommer föreningens största lån att löpa ut. Ränteläget på marknaden kommer troligen vara gynnsamt då lånets nuvarande ränta är betydligt högre än dagens alternativ. Således väntas snitträntan på den totala lånestocken sjunka och resultera i lägre räntekostnader.

Rörande underhåll under 2014 planerar föreningen att genomföra spolning av stammar, duvsäkring av taken, underhåll av hissar och målning av trapphus och entréer.

Sist men inte minst beslutade styrelsen att byta ekonomisk förvaltare från Upplands Boservice till Riksbyggen under 2013. Riksbyggen tar över arbetet vid årsskiftet 2013/2014 varvid föreningen hoppas på ökad effektivitet, service och kvalitet.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	846 088
Årets resultat före fondförändring	-65 268
Summa överskott	780 820

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-222 630
Ianspråktagande av underhållsfond för årets utförda underhåll	79 725
Att balansera i ny räkning	637 915

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 084 472	3 735 572
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 535 500	- 332 450
Övriga förvaltningsintäkter	3	31 862	43 542
		<u>3 580 834</u>	<u>3 446 664</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 38 991	- 42 548
Planerat underhåll	5	- 79 725	—
Fastighetsavgift/skatt		- 60 215	- 76 716
Driftkostnader	6	-1 196 794	-1 195 319
Övriga kostnader	7	- 322 763	- 183 242
Personalkostnader	8	- 95 196	- 87 353
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 335 272	- 323 934
		<u>-2 128 956</u>	<u>-1 909 112</u>
Rörelseresultat		1 451 878	1 537 552
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	55 208	97 009
Räntekostnader	11	-1 572 354	-1 579 872
		<u>-1 517 146</u>	<u>-1 482 863</u>
Resultat efter finansiella poster		- 65 268	54 689
Skatt	12	—	60 076
Årets resultat		<u>- 65 268</u>	<u>114 765</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	121 763 313	122 098 585
Summa anläggningstillgångar		121 763 313	122 098 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		—	—
Kundfordringar	14	—	59 119
Övriga fordringar	15	2 232	15 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	299 276	269 741
		301 508	344 491
Kassa och bank			
Bankmedel	17	3 713 488	3 865 271
Avräkning med Swedbank		233 453	—
		3 946 941	3 865 271
Summa omsättningstillgångar		4 248 449	4 209 762
SUMMA TILLGÅNGAR		126 011 763	126 308 347

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		54 832 000	54 832 000
Upplåtelseavgifter		26 530 000	26 530 000
Uppskrivningsfond		—	—
Underhållsfond		1 389 704	1 187 704
		<u>82 751 704</u>	<u>82 549 704</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		846 088	933 323
Årets resultat		- 65 269	114 765
		<u>780 819</u>	<u>1 048 088</u>
Summa eget kapital		83 532 523	83 597 792
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	41 615 045	41 835 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	220 000	220 000
Leverantörsskulder		285 874	264 211
Skatteskulder		- 11 736	5 524
Övriga kortfristiga skulder	20	22 071	19 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	347 986	366 590
		<u>864 195</u>	<u>875 555</u>
Summa skulder		42 479 240	42 710 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 011 763	126 308 347
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		43 868 000	43 868 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar Avskrivningsplan

Byggnader Progressiv

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 249 372	3 249 372
Hyror, garage	717 500	417 200
Hyror, p-platser	117 600	69 000
	<u>4 084 472</u>	<u>3 735 572</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyresbortfall, bilplatser	- 535 500	- 332 450
	<u>- 535 500</u>	<u>- 332 450</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	31 862	43 542
	<u>31 862</u>	<u>43 542</u>
Not 4 Reparationer		
Gemensamma utrymmen	—	2 954
Vatten/Avlopp	—	12 390
Ventilation	—	20 350
Hissar	35 987	5 871
Huskropp	2 229	983
Gårdar och grönanläggningar	775	—
	<u>38 991</u>	<u>42 548</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Huskroppar, fönster och dörrar	79 725	—
	<u>79 725</u>	<u>—</u>
Not 6 Driftkostnader		
Samfällighetsavgift	734 035	744 969
Företagsförsäkring	63 137	56 931
Förvaltningsarvode	53 004	53 004
Kabel-TV	68 417	66 432
IT-kostnader	113 821	113 564
Juridiska kostnader	—	160
Arvode, yrkesrevisorer	13 200	12 800
Möteskostnader	7 070	8 629
Städning gemensamma utrymmen	90 459	87 128
Obligatoriska besiktningar	34 275	33 215
Förbrukningsmateriel	19 376	18 487
	<u>1 196 794</u>	<u>1 195 319</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	315 872	160 704
Kreditupplysningar	—	413
Kontorsmateriel	1 364	1 958
Telefon och porto	1 984	1 986
Övriga externa kostnader	3 543	18 181
	<u>322 763</u>	<u>183 242</u>
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	80 925	69 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	3 000
Föreningsvald revisor	—	19
Summa	<u>80 925</u>	<u>72 519</u>
Sociala kostnader	14 271	14 834
	<u>95 196</u>	<u>87 353</u>
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	335 272	323 934
	<u>335 272</u>	<u>323 934</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	55 042	20 811
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1	—
Ränteintäkter likviditetsplacering	—	74 836
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	148	181
Övriga ränteintäkter	17	1 181
	<u>55 208</u>	<u>97 009</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 572 292	1 577 313
Övriga räntekostnader	17	59
Övriga finansiella kostnader	45	2 500
	<u>1 572 354</u>	<u>1 579 872</u>
Not 12 Skatt		
Skatt	—	- 60 076
	<u>—</u>	<u>- 60 076</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	103 149 063	103 149 063
Mark	21 500 000	21 500 000
Summa anskaffningsvärden	124 649 063	124 649 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 550 478	-2 226 544
	-2 550 478	-2 226 544
Årets avskrivning byggnader	- 335 272	- 323 934
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 885 750	-2 550 478
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 763 313	122 098 585
Varav		
Byggnader	100 263 313	100 598 585
Mark	21 500 000	21 500 000
Not 14 Kundfordringar		
Kundfordringar	—	59 119
	—	59 119
Not 15 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 232	1 284
Andra kortfristiga fordringar	—	14 347
	2 232	15 631
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	5 306	68 443
Förutbetalt förvaltningsarvode	273 617	179 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 928	17 102
Övriga förutbetalda kostnader	2 425	4 335
	299 276	269 741
Not 17 Bankmedel		
I avräkning med HSB Uppsala	1 047 277	1 254 099
Fasträntekonto Länsförsäkringar	2 648 289	2 593 425
Nordea	17 091	16 920
Länsförsäkringar	832	827
	3 713 488	3 865 271

Not 18	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	2013-12-31 Fritt	2012-12-31 Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vid årets början	26 530 000	54 832 000	1 187 704	933 323	114 765
	Disposition enl årsstämmobeslut				114 765	- 114 765
	Avsättning till underhållsfond			202 000	- 202 000	
	Årets resultat					- 65 269
	Vid årets slut	26 530 000	54 832 000	1 389 704	846 088	- 65 269

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån					41 835 045	42 055 000
Avgår nästa års amortering					- 220 000	- 220 000
Skuld vid årets slut					41 615 045	41 835 000
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,00%	2014-11-19	18 925 500		99 000	18 826 500
DANSKE BANK	4,35%	2014-03-31	23 129 500		120 955	23 008 545
			42 055 000		219 955	41 835 045

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	600	—
Skuld sociala avgifter och skatter	21 471	19 230
	22 071	19 230

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

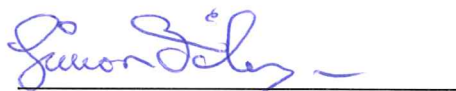
Upplupna räntekostnader	76 158	80 573
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	4 916
Upplupna revisionsarvoden	13 250	12 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 663	5 304
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 915	262 997
	<u>347 986</u>	<u>366 590</u>

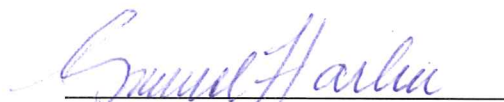
Uppsala den 4 / 4 2014


Thomas Forsgren

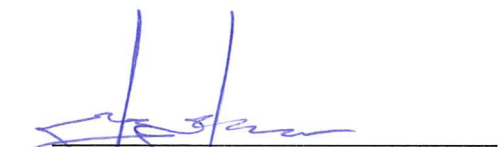

Daniel Deogun


Ingrid Qvist


Simon Bihagen


Gunnel Harlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014


Lars Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB

BOREV revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Porten, Uppsala, org.nr. 769608-5344

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Porten, Uppsala, för år 2013

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala 22 april 2014



Lars Jonasson
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

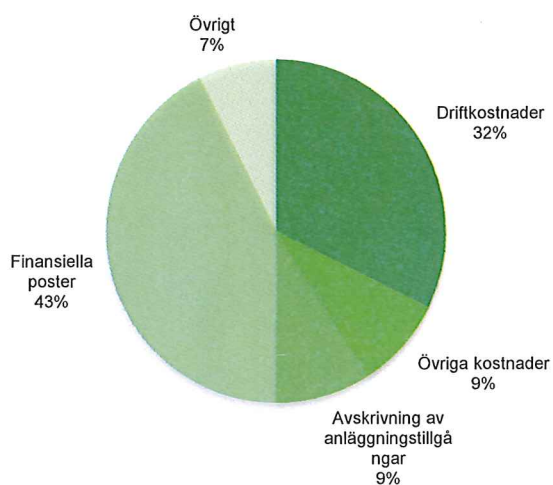
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

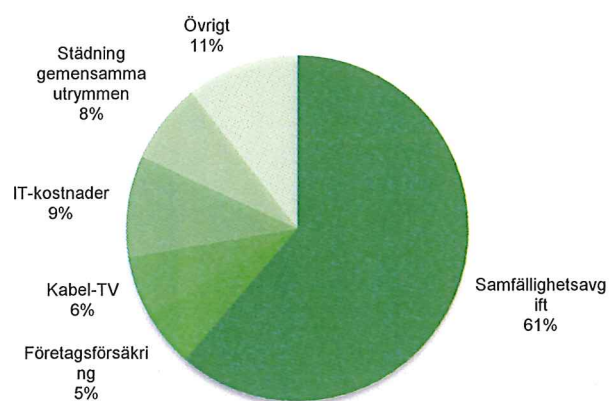
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	38 991	42 548
Planerat underhåll	79 725	0
Fastighetsavgift/skatt	60 215	76 716
Driftkostnader	1 196 794	1 195 319
Övriga kostnader	322 763	183 242
Personalkostnader	95 196	87 353
Avskrivning av anläggningstillgångar	335 272	323 934
Finansiella poster	1 572 354	1 579 872
Inkomstskatt	0	- 60 076
Summa kostnader	3 701 310	3 428 908



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Samfällighetsavgift	734 035	744 969
Företagsförsäkring	63 137	56 931
Förvaltningsarvode	53 004	53 004
Kabel-TV	68 417	66 432
IT-kostnader	113 821	113 564
Juridiska kostnader	0	160
Arvode, yrkesrevisorer	13 200	12 800
Möteskostnader	7 070	8 629
Städning gemensamma utrymmen	90 459	87 128
Obligatoriska besiktningar	34 275	33 215
Förbrukningsmateriel	19 376	18 487
Summa driftkostnader	1 196 794	1 195 319



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

5380

5380

Kr / kvm

Kr / kvm

Samfällighetsavgift

136

138

Företagsförsäkring

12

11

Förvaltningsarvode

10

10

Kabel-TV

13

12

IT-kostnader

21

21

Juridiska kostnader

0

0

Arvode, yrkesrevisorer

2

2

Möteskostnader

1

2

Städning gemensamma utrymmen

17

16

Obligatoriska besiktningar

6

6

Förbrukningsmateriel

4

3

Uppvärmning

0

0

Summa driftkostnader

222

222

BRF PORTEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF PORTEN 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se