

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Porten Organisationsnummer 769608-5344

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggen Brf Porten för år 2014.

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 vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing 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 Riksbyggen Brf Portens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Porten för år 2014.

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

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 revisionssed i Sverige.

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

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

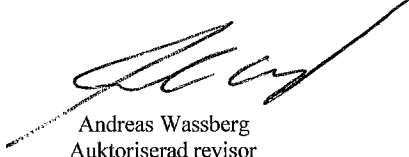
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Östersund den 13 april 2015

Deloitte AB



Andreas Wassberg

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

BRF PORTEN
1/1 2014 - 31/12 2014
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 överlätas 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 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PORTEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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 m²

Årets taxeringsvärde 95 610 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 95 610 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 390 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningen arbetar på att upprätta en underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterlister	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ventilation	44
Målningsarbeten	49
Stamspolning	222
Montering duvskydd	75

Planerat underhåll	År
Porttelefoner	2015

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel, <i>i samordning med SFF Portalen</i>
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.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

			Vald t.o.m. årsstämma
Styrelse			
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Katarina Landberg	Ordförande	Stämman	2015
Simon Bihagen	Sekreterare	Stämman	2015
Thomas Forsgren	Ledamot	Stämman	2015
Daniel Deogun	Ledamot	Stämman	2015
Johanna Ohlsson	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Anne-Lie Johnsson		Stämman	2015
Sören Olsson		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Valberedning			
Tommy Wallin		Stämman	2015
Nancy Bouchaoui		Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är väsentligt lägre än föregående år p.g.a. ändrade avskrivningsregler, där ny lagstiftning föreskriver att en progressiv avskrivning inte längre är tillåten. Stora underhåll av föreningens avloppsstammar är också en bidragande faktor till det negativa resultatet.

Räntekostnaderna har minskat med 411 331 kr under 2014 p.g.a. omsatta lån.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 903 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 196 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 st.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 540	3 581	3 499	3 181	3 227
Årets resultat	- 708	- 65	167	179	306
Balansomslutning	125 484	126 012	126 308	126 198	126 212
Soliditet	66%	66%	66%	66%	66%
Likviditet	383%	492%	481%	572%	548%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	604	604	584	584
Ränta, kr/m ²	216	292	294	283	245
Underhållsfond, kr/m ²	285	258	221	183	146
Lån, kr/m ²	7 787	7 776	7 817	7 858	7 899

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	637 915
Årets resultat före fondförändring	-707 721
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-222 630
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 845
Summa överskott	97 409

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 97 409

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 513 342	3 548 972
Övriga rörelseintäkter	2	26 497	31 862
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 539 839	3 580 834
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 530 213	-1 098 171
Fastighetsadministration	4	- 582 552	- 600 317
Personalkostnader	5	- 113 229	- 95 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 903 273	- 335 272
Summa rörelsekostnader		-3 129 267	-2 128 956
Rörelseresultat		410 573	1 451 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	42 840	55 208
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 161 134	-1 572 354
Summa finansiella poster		-1 118 294	-1 517 146
Resultat efter finansiella poster		- 707 721	- 65 268
Årets resultat		- 707 721	- 65 268

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	120 860 040	121 763 313
Summa materiella anläggningstillgångar		120 860 040	121 763 313
Summa anläggningstillgångar		120 860 040	121 763 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	19 252	1
Övriga fordringar	11	20 617	2 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	544 065	299 276
Summa kortfristiga fordringar		583 934	301 509
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	200 000	—
Summa kortfristiga placeringar		200 000	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 840 036	3 946 941
Summa kassa och bank		3 840 036	3 946 941
Summa omsättningstillgångar		4 623 969	4 248 450
SUMMA TILLGÅNGAR		125 484 009	126 011 763

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 362 000	81 362 000
Fond för yttre underhåll		1 532 609	1 389 704
Summa bundet eget kapital		<u>82 894 609</u>	<u>82 751 704</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		637 914	846 088
Årets resultat		- 707 721	- 65 268
Summa fritt eget kapital		<u>- 69 807</u>	<u>780 820</u>
Summa eget kapital		<u>82 824 802</u>	<u>83 532 524</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	41 451 494	41 615 045
Summa långfristiga skulder		<u>41 451 494</u>	<u>41 615 045</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	440 000	220 000
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst		600	600
Leverantörsskulder		271 472	285 874
Skatteskulder		24 939	- 11 736
Övriga kortfristiga skulder	20	2 501	21 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	468 201	347 985
Summa kortfristiga skulder		<u>1 207 713</u>	<u>864 194</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>125 484 009</u>	<u>126 011 763</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		43 868 000	43 868 000
Summa ställda säkerheter		<u>43 868 000</u>	<u>43 868 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

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 styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2124

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 249 372	3 249 372
Hyrer, garage	714 350	717 500
Hyrer, p-platser	117 600	117 600
Hyresbortfall, bilplatser	- 544 800	- 535 500
Rabatter	- 23 180	—
	<u>3 513 342</u>	<u>3 548 972</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	22 100	31 862
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4 397	—
	<u>26 497</u>	<u>31 862</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	77 878	38 991
Underhåll	389 845	79 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 771	60 215
Samfällighetsavgift	783 668	734 035
Försäkringspremier	60 554	63 137
Kabel- och digital-TV	70 360	68 417
Obligatoriska besiktningar	31 021	34 275
Förbrukningsmateriel	17 415	19 376
El	701	—
	<u>1 530 213</u>	<u>1 098 171</u>

4

2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	140 316	143 463
Lokalkostnader	302 400	315 872
IT-kostnader	113 929	113 821
Arvode, yrkesrevisor	7 250	13 200
Möteskostnader	7 591	7 070
Övriga förvaltningskostnader	1 425	–
Kontorsmateriel	5 874	1 364
Telefon och porto	2 013	1 984
Köpta tjänster	900	–
Bankkostnader	480	–
Övriga externa kostnader	374	3 543
	<u>582 552</u>	<u>600 317</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	84 875	80 925
Arvode till valberedningen	3 000	–
Utbildning, förtroendevalda	4 000	–
Summa	<u>91 875</u>	<u>80 925</u>
Sociala kostnader	<u>21 354</u>	<u>14 271</u>
	<u>113 229</u>	<u>95 196</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	42 017	55 042
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	290	1
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	425	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	148
Övriga ränteintäkter	108	17
	<u>42 840</u>	<u>55 208</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 160 961	1 572 292
Övriga räntekostnader	173	17
Övriga finansiella kostnader	–	45
	<u>1 161 134</u>	<u>1 572 354</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	103 149 063	103 149 063
Mark	21 500 000	21 500 000
	<u>124 649 063</u>	<u>124 649 063</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>124 649 063</u>	<u>124 649 063</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 885 750	-2 550 478
	<u>-2 885 750</u>	<u>-2 550 478</u>
Årets avskrivning byggnader	- 903 273	- 335 272
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 789 023</u>	<u>-2 885 750</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>120 860 040</u>	<u>121 763 313</u>
Varav		
Byggnader	99 360 040	100 263 313
Mark	21 500 000	21 500 000

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	19 252	- 59 118
Kundfordringar	—	59 119
	<u>19 252</u>	<u>1</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	18 277	—
Skattekonto	2 340	2 232
	<u>20 617</u>	<u>2 232</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	51	—
Förutbetalda försäkringspremier	9 925	5 306
Förutbetalt förvaltningsarvode	—	273 617
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 685	17 928
Övriga förutbetalda kostnader	—	2 425
Förutbetald samfällighetsavgift	192 272	—
Övriga periodiserade kostnader	2 302	—
Förutbetalda blockhyra	79 200	—
Förutbetald amortering/ränta	242 630	—
	<u>544 065</u>	<u>299 276</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					200 000	—
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	200 000	0,70	2015-01-19	200 000	—

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	2 732 137	3 713 488
Förvaltningskonto i Swedbank	1 107 898	233 453
	3 840 036	3 946 941

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 530 000	54 832 000	1 389 704	846 088	- 65 268
Disposition enl årsstämmobeslut				- 65 268	65 268
Avsättning till underhållsfond			222 630	- 222 630	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 79 725	79 725	
Årets resultat					- 707 721
Vid årets slut	26 530 000	54 832 000	1 532 609	637 915	- 707 721

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	41 891 494	41 835 045
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 440 000	- 220 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	41 451 494	41 615 045

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,28%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,00%	2014-11-19	18 826 500		18 826 500	
Danske Bank	4,35%	2014-03-31	23 008 545		23 008 545	
HANDELSBANKEN	1,29%	2017-10-30		8 800 000		8 800 000
HANDELSBANKEN	1,23%	2015-02-19		1 514 290		1 514 290
HANDELSBANKEN	1,66%	2019-10-30		8 800 000		8 800 000
NORDEA	1,95%	2016-03-31		11 564 750	176 148	11 388 602
NORDEA	2,51%	2018-03-29		11 564 750	176 148	11 388 602
			41 835 045	42 243 790	42 187 341	41 891 494

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 760 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 39 691 494 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Felinbetalning till skattekonto	2 501	—
Skuld sociala avgifter och skatter	—	21 471
	2 501	21 471

2014-12-31

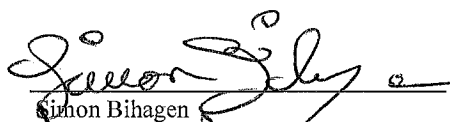
2013-12-31

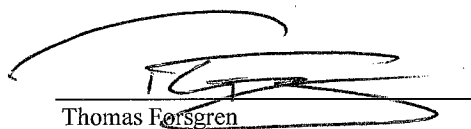
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

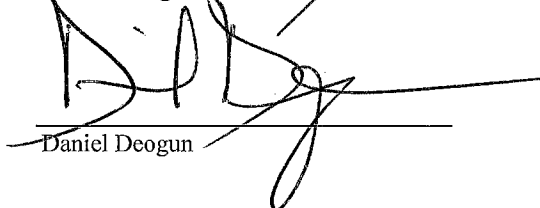
Upplupna löner och sociala avgifter	12 897	–
Upplupna räntekostnader	160 073	76 158
Upplupna kostnader för kabel-TV	28 350	–
Upplupna revisionsarvoden	7 375	13 250
Upplupna styrelsearvoden	49 375	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	19 663
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 131	238 915
	<u>468 201</u>	<u>347 985</u>

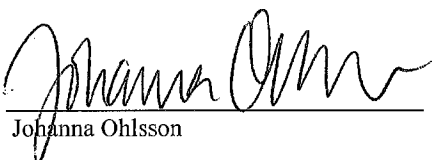
Uppsala 25/3 2015


 Katarina Landberg

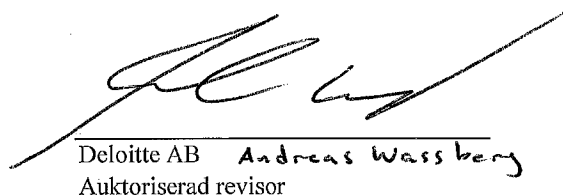

 Simon Bihagen


 Thomas Forsgren


 Daniel Deogun


 Johanna Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 - 2015


 Deloitte AB Andreas Wassberg
 Auktoriserad 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 bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätthavaren 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.

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.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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

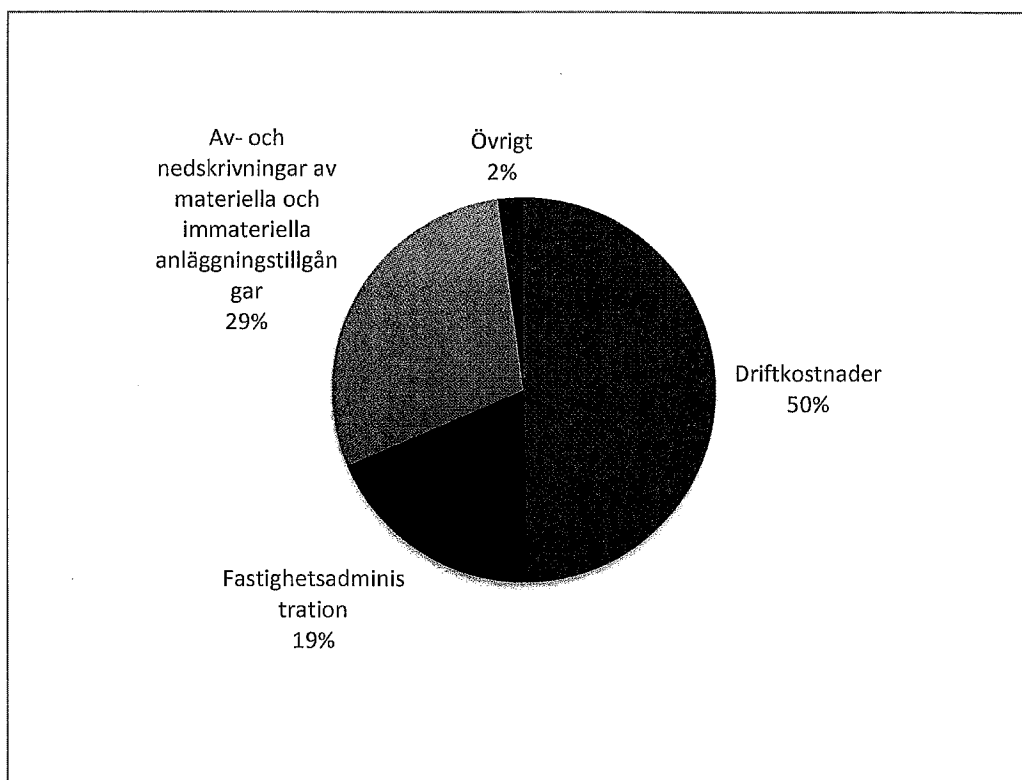
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

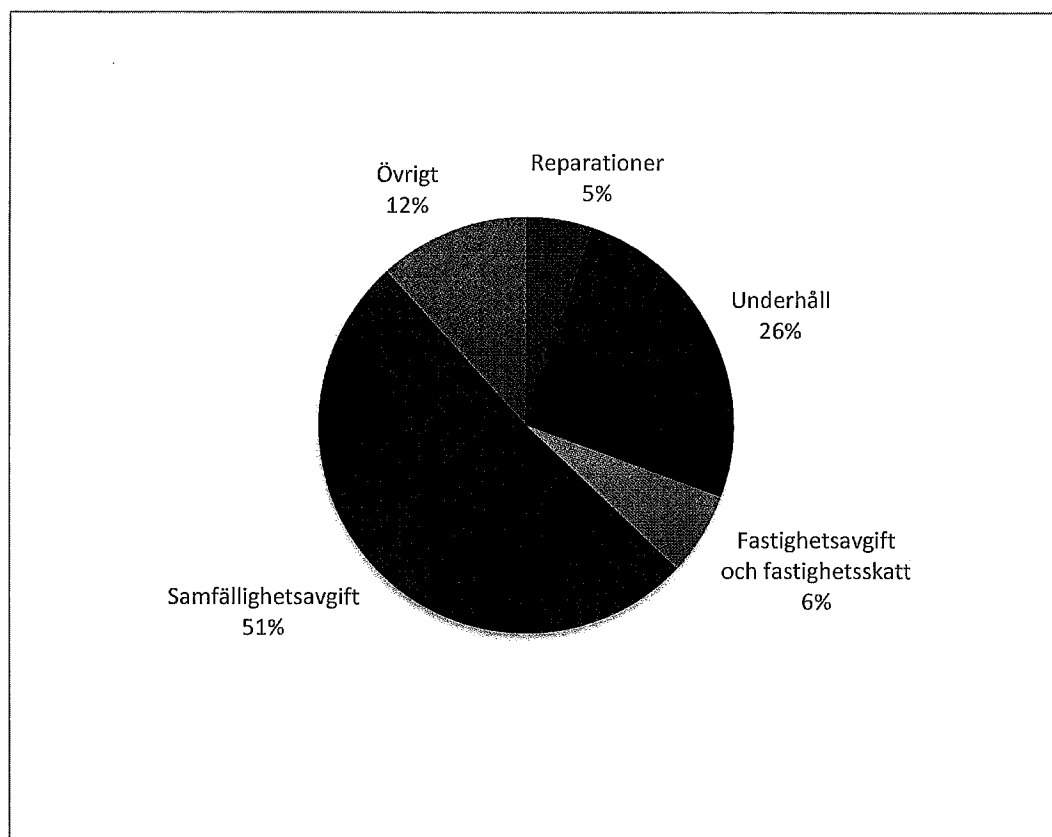
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 530 213	1 098 171
Fastighetsadministration	582 552	600 317
Personalkostnader	113 229	95 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	903 273	335 272
Summa kostnader	3 129 267	2 128 956



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	77 878	38 991
Underhåll	389 845	79 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 771	60 215
Samfällighetsavgift	783 668	734 035
Försäkringspremier	60 554	63 137
Kabel- och digital-TV	70 360	68 417
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	31 021	34 275
Förbrukningsmateriel	17 415	19 376
El	701	0
Summa driftkostnader	1 530 213	1 098 171



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