

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porten i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 till och med 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Den oro som rådde på finansmarknaden i slutet av år 2007 fortsatte i oförminskad takt under det gångna verksamhetsåret för att sluta i den ekonomiska kris vi nu befinner oss i. Reporäntan, som vid verksamhetsårets början låg på 4 %, höjdes vid upprepade tillfällen under året, för att slutligen landa på 4,75 % den 10 september och finanskrisen kom allt närmare.

Räntan på föreningens rörliga lån är baserad på den så kallade stiborräntan, (i vårt fall Stibor 1W) det vill säga den ränta bankerna betalar för sina lån sinsemellan.

Stiborräntan brukar i normalfallet ligga på cirka 0,15 – 0,20 % över reporäntan. Bankens marginal för utlåning till föreningen låg tidigare på stiborräntan +0,21 procentenheter, men höjdes vid två tillfällen till 0,60 procentenheter.

I takt med bankernas ökade svårigheter att låna upp pengar ökade marginalen mellan reporäntan och stiborräntan till rekordhöga procenttal. Föreningens räntenivå hamnade därför under vissa perioder under hösten en bit över 6 %.

När den världsomfattande finanskrisen slog till på allvar reagerade Riksbanken med en sänkning av reporäntan i oktober vid två tillfällen till 3,75 %, för att i december komma med en överraskande kraftig sänkning av reporäntan ner till 2 %.

Marginalen mellan repo- och stiborräntan har nu också återgått till normal nivå medan banken fortfarande ligger kvar med sitt rätt höga påslag.

Trots den stora turbulens som rått under verksamhetsåret har räntan för lånen trots allt hållit sig inom den budgeterade ramen.

Tack vare den stora sänkningen av reporäntan är vi nu nere på en rörlig ränta under 3 %. Det får en gynnsam effekt på föreningens ekonomi och trots ett bortfall av räntebidrag på 70.000 kronor samt ökade driftkostnader, värme, el etc, har styrelsen bedömt att det inte erfordras någon höjning av nuvarande månadsavgifter.

Den första höjningen av månadsavgifterna i föreningens historia skedde 2008 01 01, då med 5 %. Tidigare har som bekant avgifterna sänkts med 5 % (2006 01 01) respektive 10 % (2006 07 01). Föreningens månadsavgifter ligger således nu cirka 10 % under den avgift som angavs för år 1 i föreningens ekonomiska plan, den plan som är grunden för föreningens ekonomi. Beaktar man inflationsuppräknningen i nämnda plan ligger föreningens månadsavgifter i själva verket cirka 16-17 % under beräknad nivå. Föreningens månadsavgift är med andra ord mycket förmånlig.

Självfallet är den kommande utvecklingen på kapitalmarkanden av högsta vikt för föreningens ekonomi.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 13 938 kr.
Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 022 421 kr.
Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 18 463 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 583,54 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fyra år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	584	556	587	650
Låneskuld kr/kvm	7 970	8 011	8 052	8 093
Likvida medel	2 728	2 672	2 168	2 155
Soliditet	65,6%	65,6%	65,5%	65,3%
Årets resultat	-14	185	204	1 047
Eget kapital	82 960	82 974	82 789	82 585
varav underhållsfond	576	413	263	119
Utfört underhåll	18	0	0	0

Fastighet

Föreningens fastighet Kvarngärdet 57:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 63 240 000 kr varav byggnadsvärdet är 54 157 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2003-2004.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	21
med sammanlagd yta av 5 380 kvm	3 rok	6
	4 rok	31
	5 rok	5
Summa bostadslägenheter		<u>63</u>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomförts för 18 463 kr.

Samtliga av föreningens trapphus har setts över och målningsförbättring har skett för en kostnad av 18.463 kronor. Till våren kommer träpaneler i entréerna mot Vattholmavägen att genomgå en erforderlig översyn, slipas och lackas, för en beräknad kostnad av cirka 25.000 kr.

Föreningen har under året uppgraderat bredbandsuppkopplingen till 100 M/bit.

Formaliteterna med anslutningen till det nya statliga Bostadsregistret ska på styrelsens uppdrag utföras av Upplands Boservice enligt lämnad offert.

En radonmätning i cirka 20 % utvalda lägenheter i fastigheten pågår och kommer att avslutas i januari 2009, då mätutrustningen insamlas och överlämnas till handläggande företag för en slutlig analys och sammanställning av resultatet.

Radonmätning ska ingå i den föreskrivna energideklaration som landets fastighetsägare skulle utföra och lämna till Boverket under året. Bristen på godkända företag har dock gjort att en viss eftersläpning råder men eftersom allt fler företag blir certifierade, kommer detta med myndighetens goda minne troligen att rättas till under det nya årets första månader.

Energideklarationen sker i samverkan med samfällighetens båda övriga föreningar.

Som en uppföljning av den tidigare nämnda energideklarationen har föreningarna i samfälligheten gemensamt också beställt en energiutredning beträffande möjligheten att göra en återvinning av den uppvärmda luft som vi nu ventilerar bort från våra lägenheter. Mycket tyder på att den åtgärden kan bli mycket lönsam.

Kostnaden för vår förening vad gäller energideklarationen och energiutredningen kommer att sluta på cirka 20.000 kr varav cirka 17.000 kronor faller på den lagstadgade energideklarationen.

Under det kommande verksamhetsåret är målsättningen att den enligt stadgarna föreskrivna underhållsplanen ska upprättas. För att nedbringa kostnaderna kommer detta också ske gemensamt för hela samfälligheten.

Den under några år diskuterade installationen av ytterligare lås i föreningens lägenhetsdörrar har under året kommit till stånd. Styrelsen gick i början av året ut med ett erbjudande till samtliga lägenhetsinnehavare om att föreningen, för att infria ett tidigare löfte skulle stå för kostanden av installationen av ett extra niotillhållarlås eller motsvarande kostnad (grundutbudet) för dem som ville installera ett extralås där man kunde behålla "ennyckelsystemet". Erbjudandet mottogs mycket positivt av medlemmarna och flertalet anslöts sig. Hela kostnaden slutade på 120.630 kronor varav grundutbudet, som föreningen bekostade utgjorde 62.130 kronor. Mellanskillnaden 58.500 kronor betalades kontant av de medlemmar som valde att behålla alternativet med en nyckel. Installationen blev en klar farmgång och säkerheten i fastigheten har därmed höjts avsevärt.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 575 667 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 162 000 kr till underhållsfonden. Avsättningen till underhållsfonden enligt plan är 162 000 kr.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 94.
Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Sven Lundberg	ordförande
Kia Eriksson	sekreterare
Tuula Grydén	ledamot
Daniel Deogun	ledamot
Dan Olsson	ledamot

Suppleanter är:

Gunnel Harlin
Anders Carlsson

Hela styrelsen är vald på ett år.

Revisorer

Revisorer är Lars Jonasson med Tomas Jonasson som suppleant, båda BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning

I valberedningen ingår Wendy Fredriksson, Parkash Deogun, Milan Golubovic och Helena Peterson med Wendy Fredriksson som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-17.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har, i samordning med Samfällighetsföreningen, Upplands Boservice AB anlåtats. För städning har utförts av Riksbyggen Uppsala. Hissarna servas av OTIS.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Många i föreningen kanske funderar över vad som händer med alla uppgrävningar på den gemensamma gården. Orsaken till ingreppet är att NCC söker komma till rätta med ett svåråtkomligt vattenläckage i garage och fläktrum. Detta är en angelägenhet som inte berör föreningen ekonomiskt utan kostnaderna faller på entreprenören. Detta gäller även alla återställningsarbeten så snart arbetet är slutfört.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2008-12-31	1 036 359
Årets resultat	<u>-13 938</u>
Att disponera	1 022 421

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	162 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-18 463
Balanserat resultat	<u>878 884</u>
	1 022 421

RESULTATRÄKNING	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Nettoomsättning	1	3 151 659	2 996 266
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 226 150	- 1 143 847
Underhåll	3	- 18 463	- 0
Avskrivningar	5	- 282 290	- 272 744
Bruttoresultat		1 624 756	1 579 675
Rörelseresultat		1 624 756	1 579 675
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	112 134	62 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 962 713	- 1 797 594
Räntebidrag		243 204	358 052
Resultat efter finansiella poster		17 381	202 825
Skatt		- 31 319	- 17 554
Årets resultat		-13 938	185 271

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	101 830 065	102 112 355
Mark	5	21 500 000	21 500 000
		<u>123 330 065</u>	<u>123 612 355</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		123 330 065	123 612 355
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		626 807	673 423
Kundfordringar	6	64 800	4 543
Övriga kortfristiga fordringar		36 025	42 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>270 712</u>	<u>243 943</u>
		998 344	964 246
<i>Kassa och bank</i>	8	2 101 384	1 998 445
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		3 099 728	2 962 691
Summa tillgångar		126 429 793	126 575 046

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 832 000	54 832 000
Upplåtelseavgifter		26 530 000	26 530 000
Fond för yttre underhåll		<u>575 667</u>	<u>413 167</u>
		81 937 667	81 775 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 036 359	1 013 589
Årets resultat		<u>-13 938</u>	<u>185 270</u>
		1 022 421	1 198 859
<i>Summa eget kapital</i>	9	82 960 088	82 974 026
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>42 659 155</u>	<u>42 879 155</u>
		42 659 155	42 879 155
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	220 000	220 000
Leverantörsskulder		253 107	203 822
Skatteskulder		63 719	49 954
Övriga skulder	11	15 101	14 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>258 623</u>	<u>233 944</u>
		810 550	721 865
Summa skulder och eget kapital		126 429 793	126 575 046

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	43 868 000	43 868 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Fastighetsskatten på bostäder ersätts fr o m 1 januari med en "Kommunal fastighetsavgift" med 1 200 kr/bostad.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 75 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
	31	31
till styrelsen	64 250	48 375
sociala kostnader	14 742	13 416
summa	<u>78 992</u>	<u>61 791</u>

Not 1 Nettoomsättning

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Årsavgifter bostäder	3 139 428	2 989 956
Överlåtelseavgift	6 116	3 987
Pantförskrivningsavgift	6 115	2 003
Övriga intäkter	0	320
	<u>3 151 659</u>	<u>2 996 266</u>

	2008-01-01	2007-01-01
	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Serviceavtal	0	21 000
Entreprenadstäd	77 443	73 458
Besiktningkostnader	29 690	3 300
Förbrukningsmaterial	16 700	17 187
Reparationer	113 431	44 998
Fastighetsförsäkringar	46 291	46 191
Kabel-TV, bredband m.m.	171 490	168 580
Styrelsearvode	64 250	48 375
Revisionsarvode	10 191	9 750
Administrativ förvaltning enligt avtal	43 212	43 212
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	14 742	13 416
Avgift till samfällighetsförening	617 995	626 063
Övriga driftkostnader	20 715	28 317
	<u>1 226 150</u>	<u>1 143 847</u>
	2008-01-01	2007-01-01
	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll fasad	18 463	0
	<u>18 463</u>	<u>0</u>
	2008-01-01	2007-01-01
	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	111 855	62 348
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	279	344
	<u>112 134</u>	<u>62 692</u>
	2008-12-31	2007-12-31
Not 5 Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	103 149 063	103 149 063
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 036 708	-763 964
Årets avskrivningar, byggnader	-282 290	-272 744
Bokförda värden byggnader	<u>101 830 065</u>	<u>102 112 355</u>
Mark	21 500 000	21 500 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>123 330 065</u>	<u>123 612 355</u>
Taxeringsvärde byggnader	54 157 000	54 157 000
Taxeringsvärde mark	9 083 000	9 083 000

Not 6 Kundfordringar	2008-12-31	2007-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 543
Kundfordringar	64 800	0
	64 800	4 543

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Försäkringspremier	52 553	3 855
Kabel TV-avgifter m.m.	15 295	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	5 250
Upplupna ränteintäkter	0	17 814
Upplupna räntebidrag	30 401	43 430
Övrigt upplupet och förutbetalt	172 463	173 594
	270 712	243 943

Not 8 Kassa och bank	2008-12-31	2007-12-31
Upplandsbanken bankkonto	2 101 384	1 998 445
	2 101 384	1 998 445

Not 9 Förändring av eget kapital				
	Belopp vid	Disposition	Räkenskaps-	Belopp vid
	årets	enl	årets	årets
	ingång	stämmbeslut	resultat	utgång
Insatser	54 832 000			54 832 000
Upplåtelseavgifter	26 530 000			26 530 000
Underhållsfond	413 167	162 500		575 667
Balanserat resultat	1 013 589	22 770		1 036 359
Redovisat resultat	185 270	-185 270	-13 938	-13 938
	82 974 026			82 960 088

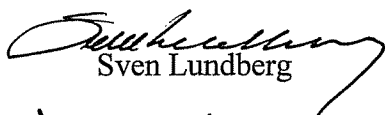
Not 10 Skulder till kreditinstitut			
Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Upplands Banken	4,72%	Rörligt	19 295 905
Upplands Banken	4,35%	2013-12-31	23 583 250
Summa			42 879 155
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			220 000
Summa			42 659 155



<i>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</i>	2008-12-31	2007-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	8 585	7 610
Avräkning sociala avgifter	6 516	6 535
	<hr/>	<hr/>
	15 101	14 145

<i>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2008-12-31	2007-12-31
Arvode BOREV revisionsbyrå AB	9 816	9 000
Förutbetalda hyror och avgifter	238 045	209 264
Upplupna räntekostnader	10 762	15 680
	<hr/>	<hr/>
	258 623	233 944

Uppsala 2009-



Sven Lundberg



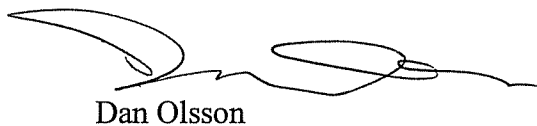
Kia Eriksson



Tuula Grydén

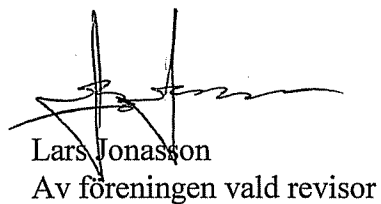


Daniel Deogun



Dan Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-04-15



Lars Jonasson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Porten, Uppsala**
Org. nr. 769608 - 5344


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Porten, Uppsala för räkenskapsår 2008.01.01 – 2008.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala den 15 april 2009



Lars Jonasson
Godkänd revisor