

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porten i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till och med 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Den finanskris som råder över världen har i mycket hög grad präglat även vår förening. Den kraftiga sänkningen av reporäntan som skett under året har medfört att föreningens ränta på det obundna lånet har sjunkit, från cirka 6 % som vi stundtals betalade i slutet av förra verksamhetsåret, till i dagsläget då vi betalar 1,25 % för samma lånebelopp. Sänkningen har dock skett i etapper under året vilket innebär att snitträntan på det aktuella lånet under hela året räknat ligger på cirka 1,7 %.

En annan bidragande orsak till den rekordlåga räntan är att föreningen under sommaren bytte bank och fick betydligt bättre lånevillkor än tidigare.

Föreningens bundna lån på cirka 23 500 000 kr löper med en ränta på 4.35 % fram till 2013-12-31.

I budgeten för nästa år har föreningen ett utrymme för en höjning av "reporäntan" med 0,75 % på årsbasis utan att behöva vidta några avgiftshöjningar. I nuläget finns det ingenting som talar för någon räntehöjning under den större delen av verksamhetsåret. Styrelsens uppfattning är att om en räntehöjning blir aktuell så inträffar den tidigast till hösten 2010.

Föreningen kan därför med tillförsikt se fram mot nästa verksamhetsår. En mycket stark budget trots minskning av det statliga räntebidraget med cirka 50 000 kr och minskade intäktsräntor.

Den låga räntan gjorde givetvis att föreningen inte uppnådde den budgeterade intäktsräntan på sitt kapital för år 2009.

Den ekonomiska utvecklingen i vårt land och i vår omvärld, kommer att bli helt avgörande för föreningens närmaste år. Naturligtvis kommer det att bli en återgång till mera normala räntenivåer och därmed ökade boendekostnader även i vår förening. Vi kan dock glädja oss åt att föreningen går in på det nya året med en oförändrat stark ekonomi och med en budget som med stor säkerhet tillåter oss att behålla våra mycket låga månadsavgifter oförändrade minst ytterligare ett år.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 37 369 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 916 253 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 97 500 kr.

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

Fem år i sammandrag

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	584	584	556	587	650
Låneskuld kr/kvm	7 940	7 970	8 011	8 052	8 093
Likvida medel	2 991	2 728	2 672	2 168	2 155
Soliditet	65,7%	65,6%	65,6%	65,5%	65,3%
Årets resultat	37	-14	185	204	1 047
Eget kapital	82 997	82 960	82 974	82 789	82 585
varav underhållsfond	719	576	413	263	119
Utfört underhåll	98	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 med sammanlagd yta av 5 380 kvm	2 rok	21
	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 97 500 kr.

Under verksamhetsåret har det lagts ner betydande belopp för underhåll och andra åtgärder i fastigheten.

Entrépartierna mot Vattholmavägen har målats för en kostnad av 15 000 kr.

Radonmätningen som påbörjades förra verksamhetsåret, slutfördes under årets första månader. De uppmätta värdena var mycket bra och ligger med bred marginal under de lägsta godkända gränsvärdena.

Energideklarationen har slutförts och de erhållna värdena finns anslagna i samtliga trapphus.

En fullständig rengöring av samtliga frånluftskanaler och aggregat har utförts och avslutats med en OVK- mätning med gott resultat. Kostnaden för de sistnämnda åtgärderna slutade på 47 500 kr.

Under slutet av året har hissarna byggts om med godkänd mätutrustning (RBI-mätning) enligt besiktningsorganens krav, för en kostnad av 50 000 kr. Detta arbete var egentligen inplanerat att utföras i början på år 2010.

Som vanligt är hissunderhållet en dryg post i fastighetens budget.

Planerat underhåll kommande år

Under det kommande året ska den tidigare diskuterade underhållsplanen upprättas. Detta sker efter en med övriga föreningar i samfälligheten gemensam upphandling. Vår förenings kostnad rör sig om cirka 27 000 kr. Arbetet utförs under mars – april 2010. I samband med detta arbete kommer fastigheten att undergå en genomgående besiktning. Någon särskild fastighetsbesiktning har därför inte utförts under året.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 719 204 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 95.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Sven Lundberg	ordförande
Marcus Andersson	sekreterare
Daniel Deogun	ledamot (webbmaster)
Torsten Börjemalm	ledamot
Dan Olsson	ledamot

Suppleanter är:

Gunnel Harlin
Per Fredriksson

Samtliga valda på ett år.

Dan Olsson, (ordinarie ledamot) och Per Fredriksson (suppleant) har representerat föreningen i Samfälligheten Portalen, styrelse.

Revisorer

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

Valberedning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-17.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

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

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Det under föregående verksamhetsår inledda utredningsarbetet i samfälligheten om energisparande åtgärder fortsätter. Under 2010 kan en utvärdering förväntas ge underlag för hur vi ska agera i ärendet.

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 2009-12-31	878 884
Årets resultat	37 369
Att disponera	<u>916 253</u>

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	-97 500
Balanserat resultat	<u>851 753</u>
	916 253

RESULTATRÄKNING		2009-01-01	2008-01-01
	Not	- 2009-12-31	- 2008-12-31
Nettoomsättning	1	2 893 734	3 151 659
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 222 920	- 1 226 150
Underhåll	3	- 97 500	- 18 463
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 72 468	- 0
Avskrivningar	5	- 292 170	- 282 290
Bruttoresultat		1 208 676	1 624 756
Rörelseresultat		1 208 676	1 624 756
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	22 726	112 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 358 888	- 1 962 713
Räntebidrag		170 817	243 204
Resultat efter finansiella poster		43 331	17 381
Skatt		- 5 962	- 31 319
Årets resultat		37 369	-13 938

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	101 537 895	101 830 065
Mark	5	<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
		123 037 895	123 330 065
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		 123 037 895	 123 330 065
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		734 833	626 807
Kundfordringar	6	0	64 800
Skattefordringar		6 210	0
Övriga kortfristiga fordringar		26 211	36 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>267 089</u>	<u>270 712</u>
		1 034 343	998 344
 <i>Kassa och bank</i>	8	 2 256 214	 2 101 384
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		 3 290 557	 3 099 728
 Summa tillgångar		 126 328 452	 126 429 793

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 832 000	54 832 000
Upplåtelseavgifter		26 530 000	26 530 000
Fond för yttre underhåll		<u>719 204</u>	<u>575 667</u>
		82 081 204	81 937 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		878 884	1 036 359
Årets resultat		<u>37 369</u>	<u>-13 938</u>
		916 253	1 022 421
<i>Summa eget kapital</i>	9	82 997 457	82 960 088
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>42 495 000</u>	<u>42 659 155</u>
		42 495 000	42 659 155
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	220 000	220 000
Leverantörsskulder		299 535	253 107
Skatteskulder		0	63 719
Övriga skulder	11	16 720	15 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>299 740</u>	<u>258 623</u>
		835 995	810 550
Summa skulder och eget kapital		126 328 452	126 429 793
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		43 868 000	43 868 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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 74 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening 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 26,3 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01	2008-01-01
	- 2009-12-31	- 2008-12-31
till styrelsen	61 300	64 250
sociala kostnader	11 998	14 742
summa	<u>73 298</u>	<u>78 992</u>

	2009-01-01	2008-01-01
	- 2009-12-31	- 2008-12-31
<i>Not 1 Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	3 139 428	3 139 428
Årsavgiftbortfall	-261 619	0
Överlåtelseavgift	8 515	6 116
Pantförskrivningsavgift	4 672	6 115
Övriga intäkter	2 738	0
	<u>2 893 734</u>	<u>3 151 659</u>

	2009-01-01	2008-01-01
<i>Not 2 Driftkostnader</i>	- 2009-12-31	- 2008-12-31
Entreprenadst�d	77 903	77 443
Besiktningkostnader	21 000	29 690
Förbrukningsmaterial	16 401	16 700
Reparationer	40 438	113 431
Fastighetsförsäkringar	52 553	46 291
Kabel-TV, bredband m.m.	174 894	171 490
Styrelsearvode	61 300	64 250
Revisionsarvode	10 684	10 191
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 588	43 212
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 998	14 742
Avgift till Samfällighetsförening	667 577	617 995
Övriga driftkostnader	39 584	20 715
	<hr/> 1 222 920	<hr/> 1 226 150
	2009-01-01	2008-01-01
<i>Not 3 Underhållskostnader</i>	- 2009-12-31	- 2008-12-31
Planerat underhåll fasad	0	18 463
Planerat underhåll hissar	50 000	0
Planerat underhåll övrig utrustning	47 500	0
	<hr/> 97 500	<hr/> 18 463
	2009-01-01	2008-01-01
<i>Not 4 Ränteintäkter och liknande</i>	- 2009-12-31	- 2008-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	22 591	111 855
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	78	279
Skattefria ränteintäkter	57	0
	<hr/> 22 726	<hr/> 112 134



Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2009-12-31	2008-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	103 149 063	103 149 063
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 318 998	-1 036 708
Årets avskrivningar, byggnader	-292 170	-282 290
Bokförda värden byggnader	<u>101 537 895</u>	<u>101 830 065</u>
Mark	21 500 000	21 500 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>123 037 895</u>	<u>123 330 065</u>
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 54 157 000	 54 157 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 083 000	9 083 000
 Not 6 Kundfordringar	 2009-12-31	 2008-12-31
Kundfordringar	0	64 800
	<u>0</u>	<u>64 800</u>
 Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2009-12-31	 2008-12-31
Försäkringspremier	50 720	52 553
Kabel TV-avgifter m.m.	15 295	15 295
Upplupna räntebidrag	19 850	30 401
Övrigt upplupet och förutbetalt	181 224	172 463
	<u>267 089</u>	<u>270 712</u>
 Not 8 Kassa och bank	 2009-12-31	 2008-12-31
Upplandsbanken bankkonto	2 256 214	2 101 384
	<u>2 256 214</u>	<u>2 101 384</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	54 832 000			54 832 000
Upplåtelseavgifter	26 530 000			26 530 000
Underhållsfond	575 667	143 537		719 204
Balanserat resultat	1 036 359	-157 475		878 884
Redovisat resultat	-13 938	13 938	37 369	37 369
	<u>82 960 088</u>			<u>82 997 457</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Nordea Hypotek AB	1,26%	2009-11-15	19 222 500
Upplandsbanken	4,35%	2013-12-31	23 492 500
Summa			42 715 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			220 000
Summa			42 495 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	10 385	8 585
Avräkning sociala avgifter	6 335	6 516
	<u>16 720</u>	<u>15 101</u>

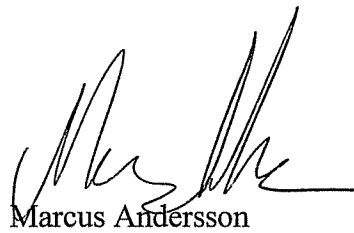
**Not 12 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Arvode BoRevision AB	10 500	9 816
Förutbetalda hyror och avgifter	252 745	238 045
Upplupna räntekostnader	36 495	10 762
	<u>299 740</u>	<u>258 623</u>

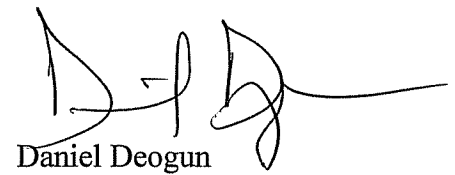
Uppsala 2010-02-03



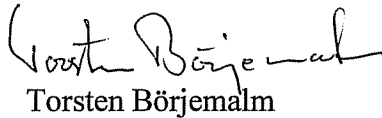
Sven Lundberg



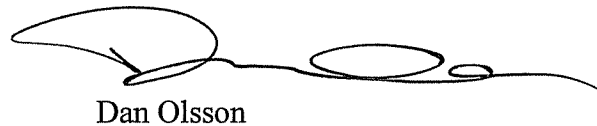
Marcus Andersson



Daniel Deogun

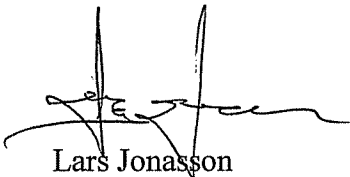


Torsten Börjemalm



Dan Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-02-26



Lars Jonasson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

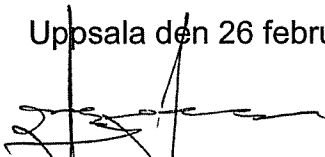
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Porten, Uppsala för räkenskapsår 2009.01.01 – 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 26 februari 2010



Lars Jonasson
Godkänd revisor