
Årsredovisning

BRF PORTEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769608-5344

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel, i samordning med SFF Portalen
Otis AB	Hissar
System	Bredband
Com Hem	Kabeltv

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

Efter den senaste stämman 2015-04-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Katarina Landberg	Ordförande	Stämman	2016
Simon Bihagen	Sekreterare	Stämman	2016
Sören Olsson	Ledamot	Stämman	2016
Ian Wainwright	Ledamot	Stämman	2016
Johanna Olsson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Anne-Lie Jonsson		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
-------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Tommy Wallin		Stämman	2016
Nancy Bouchaoui		Stämman	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 612 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2015.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterlister	2013
Ventilation	2014
Målningsarbeten	2014
Stamspolning	2014
Montering duvskydd	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Postboxar	102
Tak	15

Planerat underhåll	År
Porttelefoner	2016

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 903 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 683 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 585	3 513	3 497	3 455	3 181
Resultat efter finansiella poster	- 221	- 708	- 117	107	179
Årets resultat	- 221	- 708	- 117	167	179
Balansomslutning	123 327	125 484	126 012	126 308	126 198
Soliditet	67%	66%	66%	66%	66%
Likviditet	265%	383%	492%	481%	572%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	612	604	604	604	584
Ränta, kr/m ²	189	216	292	294	283
Underhållsfond, kr/m ²	254	285	258	221	183
Lån, kr/m ²	7 419	7 787	7 776	7 817	7 858

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	97 409
Årets resultat före fondförändring	-220 652
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-222 630
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 871
Summa underskott	-228 003

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-228 003
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 585 266	3 513 342
Övriga rörelseintäkter	2	22 469	26 497
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 607 735	3 539 839
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 190 421	-1 530 213
Övriga externa kostnader	4	- 626 398	- 582 552
Personalkostnader	5	- 112 529	- 113 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 903 273	- 903 273
Summa rörelsekostnader		-2 832 621	-3 129 267
Rörelseresultat		775 114	410 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	20 285	42 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 016 051	-1 161 134
Summa finansiella poster		- 995 766	-1 118 294
Resultat efter finansiella poster		- 220 652	- 707 721
Årets resultat	12	- 220 652	- 707 721

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	119 956 767	120 860 040
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>119 956 767</u>	<u>120 860 040</u>
Summa anläggningstillgångar		119 956 767	120 860 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 526	19 252
Övriga fordringar		5 483	20 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>313 077</u>	<u>544 065</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>328 086</u>	<u>583 934</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	<u>1 000 000</u>	<u>200 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	<u>2 041 983</u>	<u>3 840 036</u>
Summa kassa och bank		<u>2 041 983</u>	<u>3 840 036</u>
Summa omsättningstillgångar		3 370 069	4 623 969
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>123 326 836</u>	<u>125 484 009</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 362 000	81 362 000
Fond för yttre underhåll		1 365 394	1 532 609
Summa bundet eget kapital		<u>82 727 394</u>	<u>82 894 609</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		97 408	637 914
Årets resultat		- 220 652	- 707 721
Summa fritt eget kapital		<u>- 123 244</u>	<u>- 69 807</u>
Summa eget kapital		82 604 150	82 824 802
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	39 452 020	41 451 494
Summa långfristiga skulder		<u>39 452 020</u>	<u>41 451 494</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	462 592	440 000
Leverantörskulder	14	317 381	271 472
Skatteskulder		44 804	24 939
Övriga skulder		2 200	3 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	443 689	468 201
Summa kortfristiga skulder		<u>1 270 666</u>	<u>1 207 713</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 326 836	125 484 009
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		43 868 000	43 868 000
Summa ställda säkerheter		<u>43 868 000</u>	<u>43 868 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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 ränteutgifter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 289 989	3 249 372
Hyror, garage	710 400	714 350
Hyror, p-platser	117 600	117 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 447 523	- 456 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 85 200	- 88 400
Rabatter	–	- 23 180
	<u>3 585 266</u>	<u>3 513 342</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	22 100	22 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	4 397
Inkassointäkter	360	–
	<u>22 469</u>	<u>26 497</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	78 109	77 878
Underhåll	117 871	389 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	97 908	98 771
Samfällighetsavgift	702 406	783 668
Försäkringspremier	66 835	60 554
Kabel- och digital-TV	77 854	70 360
Städning gemensamma utrymmen	209	–
Obligatoriska besiktningar	32 240	31 021
Förbrukningsmateriel	16 989	17 415
El	–	701
	<u>1 190 421</u>	<u>1 530 213</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	152 425	140 316
Lokalkostnader	316 800	302 400
IT-kostnader	113 650	113 929
Juridiska kostnader	675	–
Arvode, yrkesrevisor	7 875	7 250
Möteskostnader	9 535	7 591
Övriga förvaltningskostnader	700	1 425
Representation	812	–
Kontorsmateriel	11 125	5 874
Telefon och porto	2 583	2 013
Köpta tjänster	3 125	900
Konsultarvoden	6 713	–
Bankkostnader	380	480
Övriga externa kostnader	–	374
	<u>626 398</u>	<u>582 552</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	67 500	64 875
Sammanträdesarvoden	22 125	20 000
Arvode till valberedningen	- 3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	1 000	4 000
Summa	<u>87 625</u>	<u>91 875</u>
Sociala kostnader	<u>24 904</u>	<u>21 354</u>
	<u>112 529</u>	<u>113 229</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	18 879	42 017
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	290
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	635	425
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	758	–
Övriga ränteintäkter	13	108
	<u>20 285</u>	<u>42 840</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 016 051	1 160 961
Övriga räntekostnader	–	173
	<u>1 016 051</u>	<u>1 161 134</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

103 149 063 103 149 063

Mark

21 500 000 21 500 000

124 649 063 124 649 063

Summa anskaffningsvärden

124 649 063 124 649 063

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-3 789 023 -2 885 750

-3 789 023 -2 885 750

Årets avskrivning byggnader

- 903 273 - 903 273

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 692 296 -3 789 023

Restvärde enligt plan vid årets slut

119 956 767 120 860 040

Varav

Byggnader

98 456 767 99 360 040

Mark

21 500 000 21 500 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

100 51

Förutbetalda försäkringspremier

11 382 9 925

Förutbetald kabel-tv-avgift

17 340 17 685

Övriga förutbetalda kostnader

2 342 -

Förutbetald samfällighetsavgift

202 713 192 272

Övriga periodiserade kostnader

- 2 302

Övrigt

79 200 321 830

313 077 544 065

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 000 000 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	0,20	2016-01-14

1 000 000 200 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Kassa och bank

Bankmedel	1 234 343	2 732 137
Förvaltningskonto i Swedbank	807 640	1 107 898
	<u>2 041 983</u>	<u>3 840 036</u>

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	26 530 000	54 832 000	1 532 609	637 914	- 707 721
Disposition enl. årsstämmbeslut					- 707 721	707 721
Reservering underhållsfond				222 630	- 222 630	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 389 845	389 845	
Årets resultat						- 220 652
Vid årets slut	–	26 530 000	54 832 000	1 365 394	97 409	- 220 652

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	39 914 612	41 891 494
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 462 592	- 440 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>39 452 020</u>	<u>41 451 494</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	1,95%	2016-03-31	11 388 602		231 296	11 157 306
NORDEA	2,51%	2018-03-31	11 388 602		231 296	11 157 306
HANDELSBANKEN	0,85%	2015-11-19	1 514 290		1 514 290	
HANDELSBANKEN	1,29%	2017-10-30	8 800 000			8 800 000
HANDELSBANKEN	1,66%	2019-10-30	8 800 000			8 800 000
			41 891 494		1 976 882	39 914 612

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 462 592 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 850 368 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 37 601 652 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	317 381	271 472
	<u>317 381</u>	<u>271 472</u>

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	–	12 897
Upplupna räntekostnader	147 412	160 073
Upplupna kostnader för kabel-TV	–	28 350
Upplupna revisionsarvoden	7 375	7 375
Upplupna styrelsearvoden	–	49 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 902	210 131
	<u>443 689</u>	<u>468 201</u>

Uppsala / -2016

 Katarina Landberg

 Simon Bihagen

 Sören Olsson

 Ian Wainwright

 Johanna Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

 Deloitte

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

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 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.

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 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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

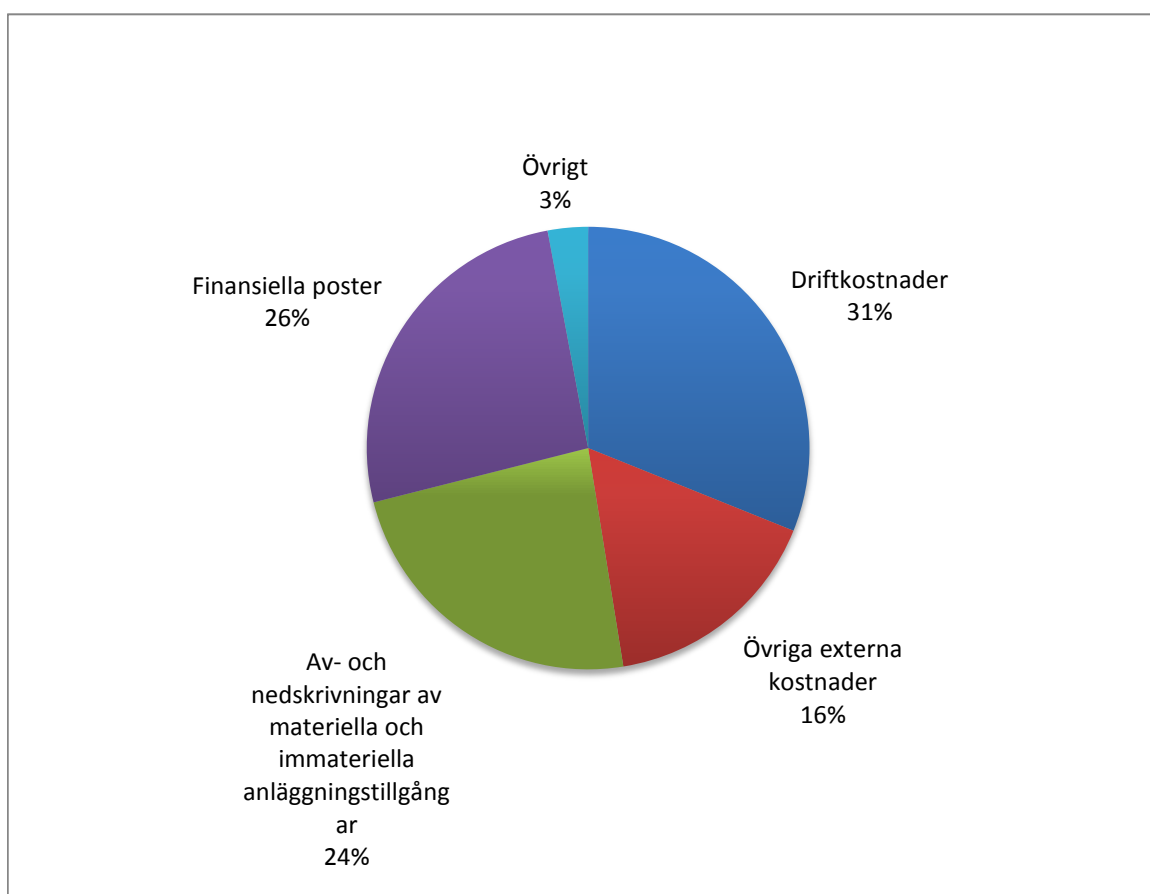
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

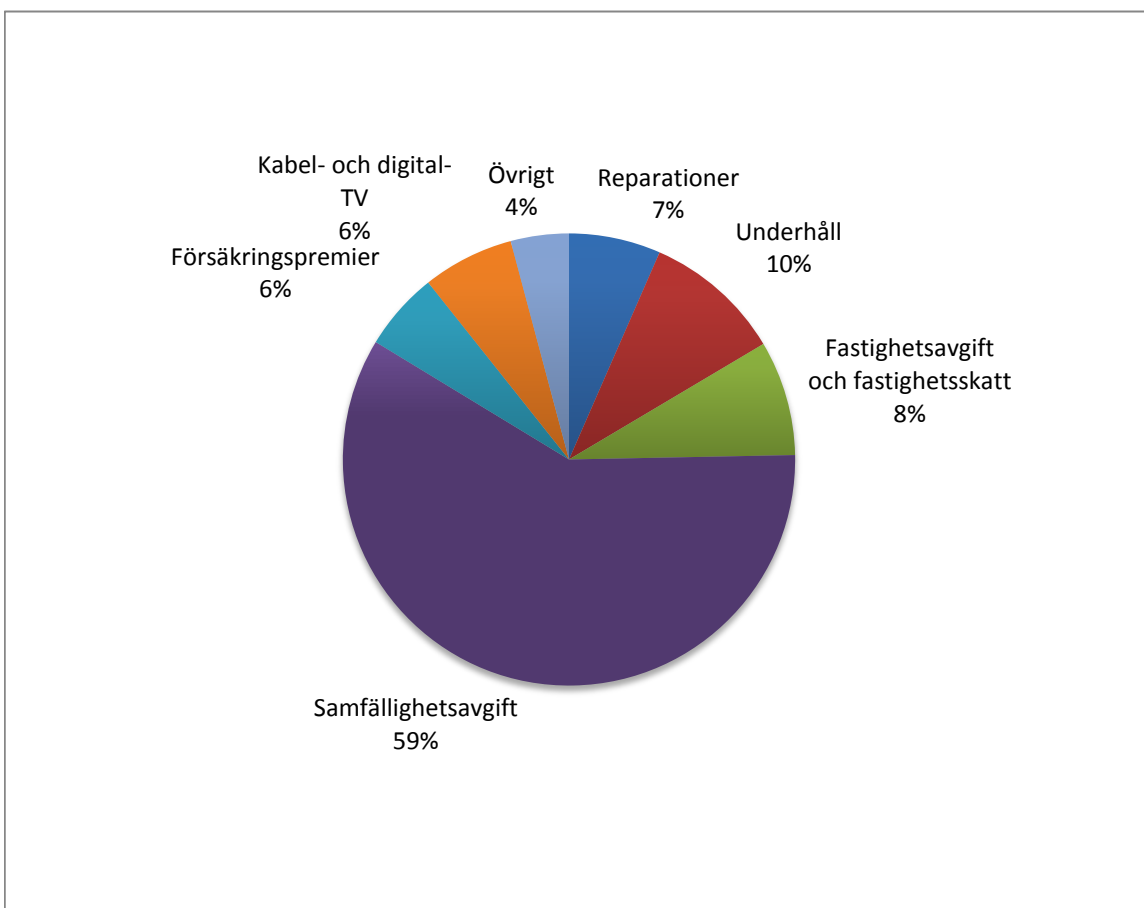
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 190 421	1 530 213
Övriga externa kostnader	626 398	582 552
Personalkostnader	112 529	113 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	903 273	903 273
Finansiella poster	995 766	1 118 294
Summa kostnader	3 828 387	4 247 560



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	78 109	77 878
Underhåll	117 871	389 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	97 908	98 771
Samfällighetsavgift	702 406	783 668
Försäkringspremier	66 835	60 554
Kabel- och digital-TV	77 854	70 360
Städning gemensamma utrymmen	209	0
Obligatoriska besiktningar	32 240	31 021
Förbrukningsmateriel	16 989	17 415
El	0	701
Summa driftkostnader	1 190 421	1 530 213



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