Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Porten
Org nr: 769608-5344

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 4
Resultaträkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Noter ..... 12

**Bilagor**
Ordlista

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Porten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31*

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 903 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 863 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

BRF Porten bildades i juni år 2003 och första inflyttning i föreningens fastighet skedde i februari år 2004. Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 57:4, som är en del av kvarteret Kvarngärdet 1:26 i stadsdelen Kapellgärdet, i Uppsala kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 63 lägenheter.

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 21 | 6 | 31 | 5 | 0 | 63 |

Föreningen har i SFF Portalen tillgång till garage och parkeringsplatser som delas med övriga medlemmar i samfälligheten, Brf Pilastern och Brf Passagen.

Total bostadsarea: 5 380 m²

Föregående års taxeringsvärde 100 210 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Lokalvård |
| Upplands Boservice | Fastighetsskötsel, i samordning med SFF Portalen |
| Otis AB | Hissar |
| ComHem AB | Kabel-TV |
| Ownit Broadband AB | Bredband |

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Portalen tillsammans med BRF Pilastern och BRF Passagen. Föreningens andel är 39,4 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 394 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Uppdaterades senast 2017.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Fönsterlister | 2013 |
| Ventilation | 2014 |
| Målningsarbete | 2014 |
| Stamspolning | 2014 |
| Montering duvskydd | 2014 |
| Postboxar | 2015 |
| Takrengöring | 2016 |
| Målning utvändigt | 2017 |
| Belysning | 2017 |

### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Målning utvändigt | 318 |
| LED-belysning | 76 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av | Kommentar |
|---|---|---|---|
| Sören Ohlsson | Ledamot | Stämman | |
| Åsa Wiklund | Ledamot | Stämman | |
| Henrik Lodén | Ledamot | Stämman | |
| Slavisa Stupic | Ledamot | Stämman | |
| Anna Cuturic | Ledamot | Stämman | Avgått p.g.a. flytt 171231 |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av | Kommentar |
|---|---|---|
| Tommy Wallin | Stämman | |
| Clas Hammarin | Stämman | Gick in som ordinarie 180101 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Utsedd av | Uppdrag |
|---|---|---|
| Deloitte AB | Stämman | Auktoriserad revisor |

| Valberedning | Utsedd av |
|---|---|
| Johanna Ohlsson | Stämman |
| Anne-Lie Johnsson | Stämman |

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

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt bredbandsleverantör till Ownit Broadband AB, avtalet gäller fr o m 2017-03-01.

Det har även skett ett byte gällande försäkringsbolag, fastigheten är försäkrad via Folksam fr o m 2017-05-01.

I början av maj drabbades föreningen av en brandskada i en lägenhet vilket har medfört att en självrisk på 23 381 kronor har belastat årets resultat. (Skadekostnad på 77 270 kronor se not 4 och försäkringsersättning 53 889 kronor se not 3).

Ett lån hos Stadshypotek på 8 800 000 kronor villkorsändrades 2017-10-30, räntan har bundits till 1,21% i fyra år. Beslut har tagits att extraamortera 2 000 000 kronor i samband med att nästa lån hos Nordea villkorsändras 2018-03-31.

Föreningen har i samarbete med Brf Passagen och Brf Pilastern bytt belysning i trapphusen till LED belysning. Målning av träpaneler vån 7, målning takfot och vindskivor har utförts under året.

Arbetet med skärmväggar på uteplatser har påbörjats för att slutföras 2018, dåliga byts ut och resterande målas.

Avtalet med Riksbyggen har utökats gällande hyra entrémattor fr o m 2017-10-01.

Vi har gått med i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för bostadsrättsföreningar, det har bl a gett oss möjlighet att förbättra vår hemsida www.brfporten.se.

# Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93.

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

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 634 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

# Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3 699 | 3 704 | 3 585 | 3 513 | 3 497 |
| Resultat efter finansiella poster | -41 | 465 | -221 | -708 | -117 |
| Årets resultat | -41 | 465 | -221 | -708 | -117 |
| Balansomslutning | 122 694 | 123 049 | 123 327 | 125 484 | 126 012 |
| Soliditet % | 68 | 68 | 67 | 66 | 66 |
| Likviditet % | 133 | 367 | 365 | 383 | 492 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 634 | 634 | 612 | 604 | 604 |
| Lån, kr/m² | 7 229 | 7 335 | 7 419 | 7 787 | 7 776 |

**Nettoomsättning**: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster**: Se resultaträkningen.

**Soliditet**: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 54 832 000 | 26 530 000 | 1 470 153 | -228 003 | 465 263 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 465 263 | -465 263 |
| Reservering underhållsfond | | | 222 630 | -222 630 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -33 575 | 33 575 | |
| Årets resultat | | | | | -40 816 |
| **Vid årets slut** | **54 832 000** | **26 530 000** | **1 659 208** | **48 205** | **-40 816** |

# Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 48 205 |
| Årets resultat | -40 816 |
| **Summa** | **7 390** |

| | |
|---|---|
| Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: | |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -385 000 |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond | 393 605 |
| **Att balansera i ny räkning** | **15 995** |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 698 761 | 3 703 787 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 88 462 | 22 495 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 787 223** | **3 726 282** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 928 128 | -1 613 046 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -210 827 | -194 127 |
| Personalkostnader | Not 6 | -137 274 | -117 346 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -903 495 | -903 273 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-3 179 724** | **-2 827 792** |
| **Rörelseresultat** | | **607 499** | **898 490** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 | 3 412 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 9 | -648 316 | -436 639 |
| **Summa finansiella poster** | | **-648 315** | **-433 227** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-40 816** | **465 263** |
| **Årets resultat** | | **-40 816** | **465 263** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 118 149 999 | 119 053 494 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **118 149 999** | **119 053 494** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **118 149 999** | **119 053 494** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Förskott till leverantörer | Not 11 | 823 | 0 |
| **Summa Lager och pågående arbeten** | | **823** | **0** |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 2 240 | 600 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 79 619 | 24 478 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 396 096 | 313 419 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **477 955** | **338 497** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 4 065 633 | 3 656 770 |
| **Summa kassa och bank** | | **4 065 633** | **3 656 770** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 544 411** | **3 995 267** |
| **Summa Tillgångar** | | **122 694 410** | **123 048 761** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 81 362 000 | 81 362 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 659 208 | 1 470 153 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **83 021 208** | **82 832 153** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 48 205 | -228 003 |
| Årets resultat | | -40 816 | 465 263 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **7 390** | **237 260** |
| **Summa eget kapital** | | **83 028 598** | **83 069 413** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 36 259 237 | 38 892 092 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **36 259 237** | **38 892 092** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 2 632 855 | 452 128 |
| Leverantörskulder | Not 18 | 242 964 | 287 695 |
| Skatteskulder | Not 19 | 3 701 | 22 255 |
| Övriga skulder | Not 20 | 162 420 | 2 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 364 635 | 322 978 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 406 575** | **1 087 256** |
| **Summa Eget kapital och Skulder** | | **122 694 410** | **123 048 761** |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Immaterialla anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 3 411 861 | 3 411 841 |
| Hyror, garage | 250 900 | 259 347 |
| Hyror, p-platser | 36 000 | 32 600 |
| **Summa nettoomsättning** | **3 698 761** | **3 703 787** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga ersättningar | 34 196 | 22 100 |
| Fakturerade kostnader | 360 | 360 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 17 | 35 |
| Försäkringsersättningar | 53 889 | 0 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **88 462** | **22 495** |

## Not 4 Driftkostnader

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -393 605 | -33 575 |
| Reparationer | -49 977 | -40 638 |
| Självrisk | -77 270 | 0 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -104 945 | -101 984 |
| Samfällighetsavgifter | -1 039 455 | -1 127 652 |
| Försäkringspremier | -72 222 | -70 000 |
| Kabel- och digital-TV samt bredband | -151 515 | -183 010 |
| Obligatoriska besiktningar | -38 181 | -32 028 |
| Förbrukningsinventarier | -958 | -18 534 |
| Förvaltningsarvode drift | 0 | -5 625 |
| **Summa driftkostnader** | **-1 928 128** | **-1 613 046** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -167 274 | -154 216 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -7 788 | -7 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 580 | -11 634 |
| Kreditupplysningar | -675 | -450 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 128 | 0 |
| Kontorsmateriel | -726 | -5 441 |
| Telefon och porto | -4 486 | -2 874 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -9 527 |
| Köpta tjänster | 0 | -280 |
| Bankkostnader | -460 | -1 800 |
| Övriga externa kostnader | -2 709 | -280 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-210 827** | **-194 127** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -55 000 | -55 000 |
| Sammanträdesarvoden | -46 750 | -35 250 |
| Arvode valberedning | -3 000 | 0 |
| Övriga personalkostnader | -3 000 | -1 000 |
| Sociala kostnader | -29 524 | -26 096 |
| **Summa personalkostnader** | **-137 274** | **-117 346** |

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -903 495 | -903 273 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **-903 495** | **-903 273** |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 0 | 3 403 |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar | 0 | 9 |
| Övriga ränteintäkter | 1 | 0 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **1** | **3 412** |

## Not 9 Räntekostnader och liknande poster

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån* | -648 316 | -436 639 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-648 316** | **-436 639** |

**rättelse av fastighetslån och räntekostnader avseende 2015 har gjorts under 2016.*

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 103 419 063 | 103 149 063 |
| Mark | 21 500 000 | 21 500 000 |
| | **124 919 063** | **124 649 063** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **124 919 063** | **124 649 063** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -5 595 569 | -4 692 296 |
| | **- 5 595 569** | **- 4 692 296** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -903 495 | -903 273 |
| | **- 903 495** | **- 903 273** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **- 6 499 064** | **- 5 595 569** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **118 149 999** | **119 053 494** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 96 649 999 | 97 553 494 |
| Mark | 21 500 000 | 21 500 000 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Byggnader | 69 210 000 | |
| Mark | 31 000 000 | |
| **Totalt taxeringsvärde** | **100 210 000** | |

## Not 11 Förskott till leverantörer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Påminnelse som skall betalas av Riksbyggen efter systembytet | 823 | 0 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **823** | **0** |

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 240 | 600 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **2 240** | **600** |

## Not 13 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 35 419 | 2 378 |
| Kortfristiga fordringar | 44 200 | 22 100 |
| **Summa övriga fordringar** | **79 619** | **24 478** |

*Fastighetsskatten för lokal faktureras Samfällighetsföreningen Portalen.*

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 23 843 | 11 723 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 29 950 | 17 432 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 53 889 | 2 351 |
| Förutbetald samfällighetsavgift | 209 214 | 202 713 |
| Förutbetalda hyreskostnader | 79 200 | 79 200 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **396 096** | **313 419** |

## Not 15 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 22 527 | 23 361 |
| Företagskonto | 0 | 1 213 263 |
| Transaktionskonto | 4 043 106 | 0 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0 | 2 420 146 |
| **Summa kassa och bank** | **4 065 633** | **3 656 770** |

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 38 892 092 | 39 344 220 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -2 632 855 | -452 128 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **36 259 237** | **38 892 092** |

| Långivare | Ränta | Räntan bunden till | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NORDEA | 2,51 % | 2018-03-31 | 10 868 186,00 | 0,00 | 231 296,00 | 10 636 890,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,66 % | 2019-10-30 | 8 800 000,00 | 0,00 | 0,00 | 8 800 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,10% | 2020-03-30 | 10 876 034,00 | 0,00 | 220 832,00 | 10 655 202,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,21% | 2021-10-30 | 8 800 000,00 | 0,00 | 0,00 | 8 800 000,00 |
| **Summa** | | | **39 344 220,00** | **0,00** | **452 128,00** | **38 892 092,00** |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 632 855 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 764 832 kr årligen i genomsnitt.

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 2 632 855 | 452 128 |
| **Summa övriga skulder till kreditinstitut** | **2 632 855** | **452 128** |

## Not 18 Leverantörskulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Leverantörskulder | 242 964 | 287 695 |
| **Summa leverantörskulder** | **242 964** | **287 695** |

## Not 19 Skatteskulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 104 945 | 103 622 |
| Debiterad preliminärskatt | -101 244 | -81 367 |
| **Summa skatteskulder** | **3 701** | **22 255** |

## Not 20 Övriga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Lån under betalning | 124 973 | 0 |
| Mottagna depositioner | 2 200 | 2 200 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 34 827 | 0 |
| Avräkning hyror och avgifter | 420 | 0 |
| **Summa övriga skulder** | **162 420** | **2 200** |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 29 920 | 21 723 |
| Upplupna revisionsarvoden | 7 500 | 7 500 |
| Upplupna försäkringskostnader | 51 919 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 275 296 | 293 755 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **364 635** | **322 978** |

| **Ställda säkerheter** | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 43 868 000 | 43 868 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Uppsala 2018-04-05

Ort och datum

Sören Ohlsson

Åsa Wiklund

Henrik Lodén

Slavisa Stupic

Clas Hammarin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-20

Revisor Deloitte
Auktoriserad revisor

Deloitte.

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i BRF Porten**
**organisationsnummer 769608-5344**

## Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Porten för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

*Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Porten för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar , årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 20 april 2018

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

# Ordlista

### Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

### Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

### 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

### 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
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

### 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### 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
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### 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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### 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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

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

### Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### 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 eller andelstal 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.

### 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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
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.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
**www.riksbyggen.se**

Riksbyggen
Rum för hela livet