



BRF PORLABACKEN 1

Org. nr. 769615-9255



Styrelsen för Brf Porlabacken 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 27 maj 2015 kl. 19:00

Plats: Samlingslokalen, Lerbäcksgård 13 (lokalen ligger på gaveln)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordningen
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår (2015)
- § 14 Val av ordförande (1 år)
- § 15 Val av två ordinarie styrelseledamöter (2 år)
- § 16 Val av två styrelsesuppleanter (1 år)
- § 17 Val av extern revisor (1år)
- § 18 Val av två personer till valberedningen (1år)
- § 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)

Från styrelsen

Inga förslag

Från föreningsmedlemmar

Inga motioner har inkommit

- § 20 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!



Innehåll	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 10
• Resultaträkning	11
• Balansräkning	12 - 13
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
• Tilläggsupplysningar	14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20 - 21
• Årsredovisningen i bilder	22 - 25
• Ordlista	26
• Egna anteckningar	27
• Fullmakt för ombud	28



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2007-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-24 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Stockelden 3, Stockholms kommun.
Adress: Porlabacken 35-49, 124 70 BANDHAGEN

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

Ordinarie:

Niklas Wirdéus	Ordförande
Marita Lukas	Sekreterare
Christer Bruns	Kassör
Hanna Wallin	Ledamot
Jan-Erik Sohlin	Ledamot

Suppleanter:

Roland Wassfelt

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

Ordinarie:

Niklas Wirdéus	Ordförande
Marita Lukas	Sekreterare
Christer Bruns	Kassör
Lenita Holmberg	Ledamot
Jan-Erik Sohlin	Ledamot

Suppleanter:

Roland Wassfelt
Sead Redzic t.o.m. 2014-11-30
Marco Schwanengel

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Niklas Wirdéus, Christer Bruns och Marita Lukas.

Revisorer

Ordinarie:

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Valberedning

Jan-Åke Almlöf	Sammanställande
Ove Törnkvist	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014. Då närvarande 20 st röstberättigande medlemmar varav 1 st fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls den 12 juni 2014. Då närvarade 21 st röstberättigande medlemmar samt 9 inlämnade förhandsröster. Vid extra stämman beslutades om nya stadgar andra läsningen samt information och beslut om stambyte.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 17 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

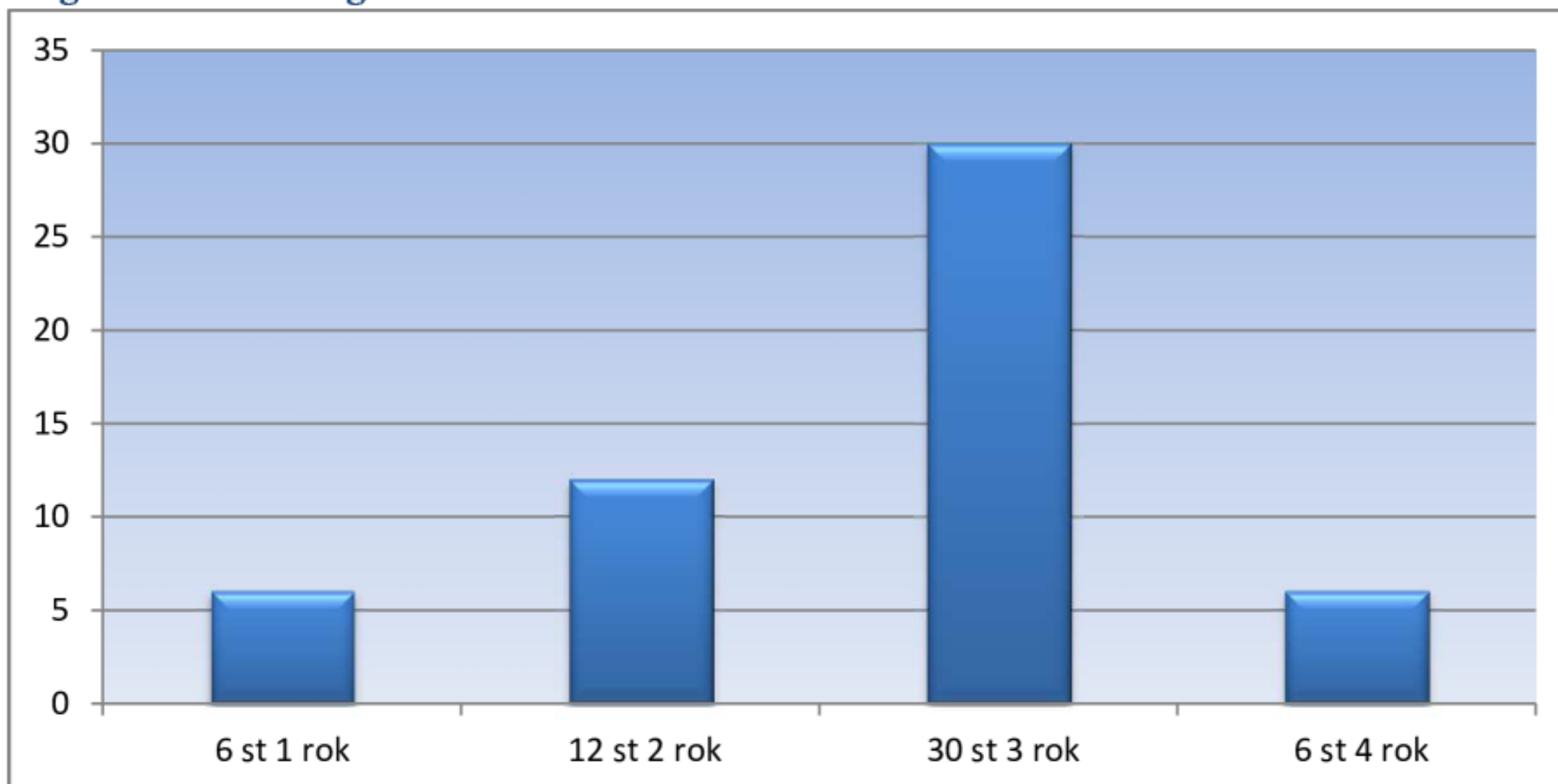
Fastighetsbeteckning: Stockelden 3, Stockholms kommun.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	37 343 000	37 343 000
Varav byggnader:	23 943 000	23 943 000
Varav mark:	13 400 000	13 400 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 54 lägenheter, varav 48 upplåtna med bostadsrätt, 6 hyresrätter samt två lokaler. Den totala bostadsytan är 3 360 kvm och lokalytan 130 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB t.o.m. 2014-04-30 T&T Förvaltnings AB fr.o.m. 2014-05-01
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB t.o.m. 2014-04-30 T&T Förvaltnings AB fr.o.m. 2014-05-01
Städning	CleanWise Services
Markskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB t.o.m. 2014-04-30 T&T Förvaltnings AB fr.o.m. 2014-04-01 (De träder parallellt i april)
Snöröjning	Jensen Drift och Underhåll AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB/AllTele
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen
Tidningsåtervinning	TÅV AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	2 761 528	2 744 061
Driftkostnader	-1 688 065	-1 803 884
Kapitalkostnader	-246 451	-395 626
Slitagekostnader	-181 000	-112 029
	646 012	432 522

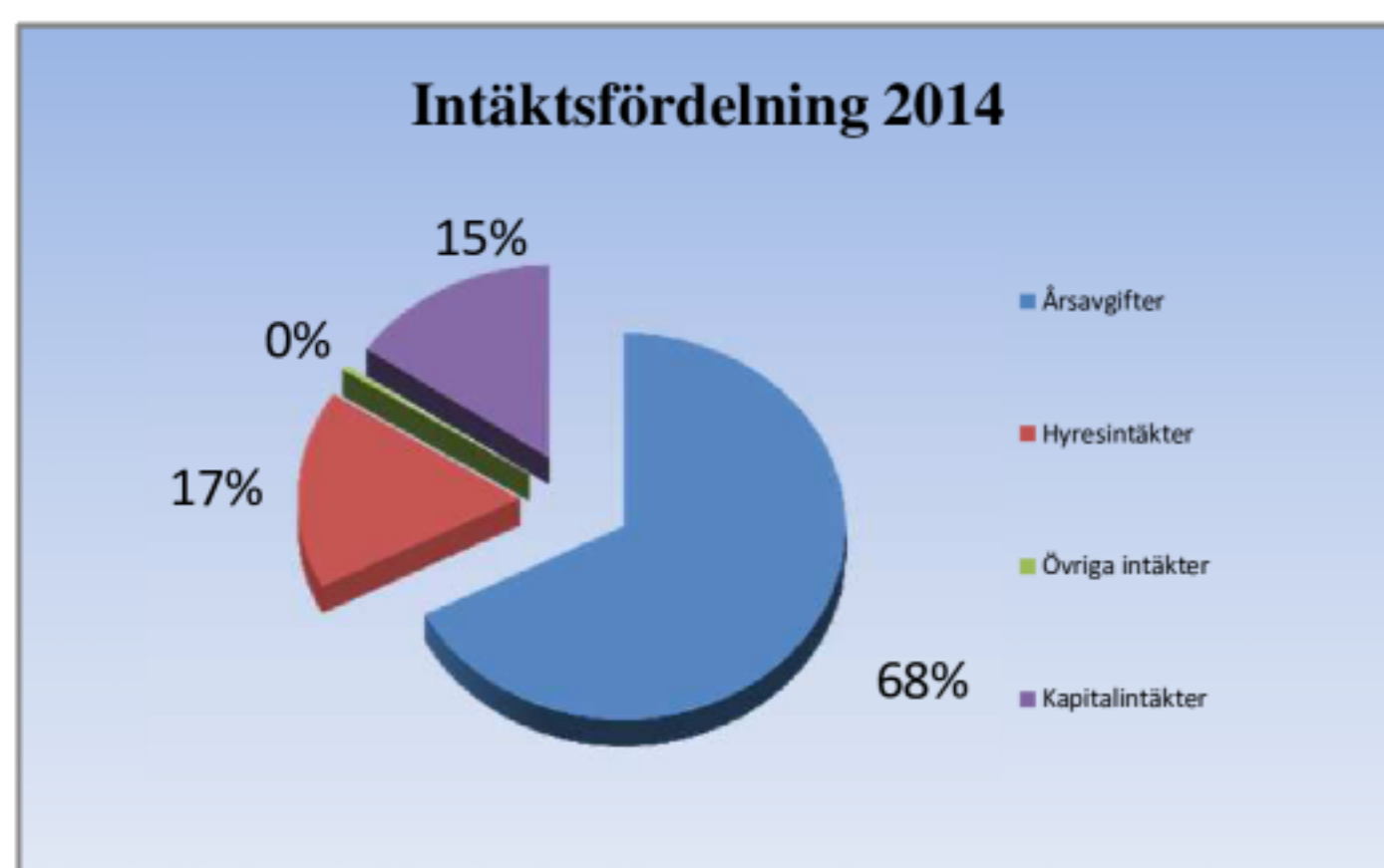
Nya redovisningsreglerna gäller from 2014-01-01 där styrelsen valt att redovisa enligt regelverket K3. De nya reglerna påverkar bokslutet främst av ökade avskrivningskostnader. De ökade avskrivningskostnaderna är inte kassaflödespåverkande och ingen justering behöver göras för årsavgiften med anledning av de nya redovisningsreglerna.

Föreningen redovisar i bokslutet ett resultatunderskott pga ökade avskrivningskostnader. En utredning framtagen av FAR har under 2014 fastslagit att en bostadsrättsförening kan visa resultatunderskott om kassaflödet är tillräckligt för att betala föreningens löpande utgifter och möta framtida kostnader för underhåll.

Avgifterna kommer att ses över när stambytet är slutfört. Idag vet vi inte hur stor avgiftshöjningen blir. Hyran för hyresgästerna kommer också att regleras efter stambytet i samband med hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen.

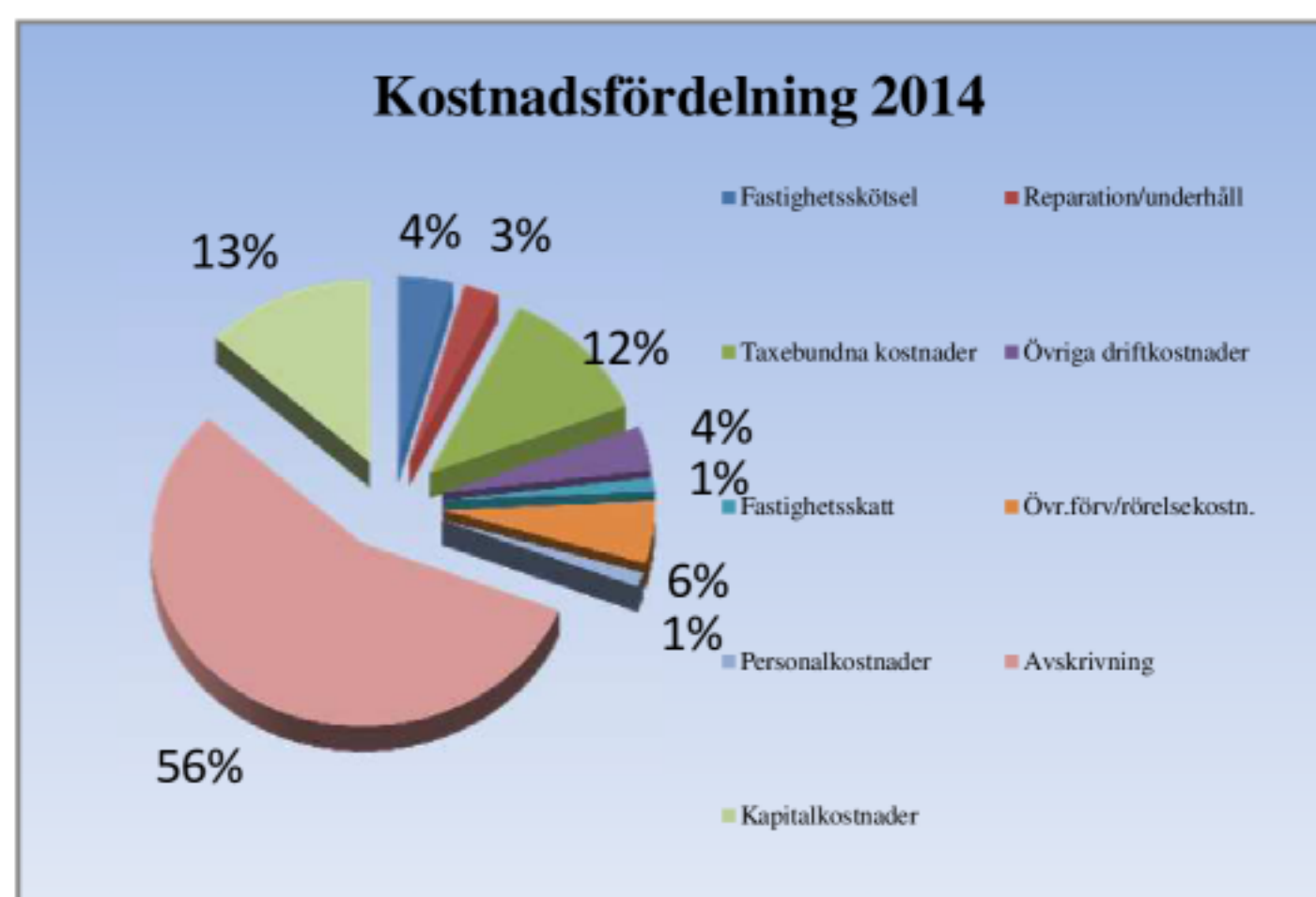
Föreningen har under året fått 471 366 kr i återbäring från Brandkontoret Allframtidensbrandförsäkring, Stockelden 3.

I samband med stambytet ansökte vi om nytt lån på 12 miljoner kr. Vi fick hjälp med att ta fram det mest fördelaktiga lånet av Finopti, Finansiell Optimering, vilket ledde fram till att vi lånade pengar av Nordea banken. När stambytet är över planerar vi att se över samtliga lån som föreningen har.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 203
Hyresintäkter	544
Övriga intäkter	15
Kapitalintäkter	504
Summa	3 265

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	243
Reparation/underhåll	157
Taxebundna kostnader	696
Övriga driftkostnader	226
Fastighetsskatt	71
Övr.förv/rörelsekostn.	315
Personalkostnader	73
Avskrivning	3 216
Kapitalkostnader	750
Summa	5 747



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det har under året varit problem med värmen i hus och vatten. Detta har vi försökt åtgärda med hjälp av att höja värmen i vattnet som går ut till husen.

T&T Förvaltnings AB övertog den tekniska förvaltningen av föreningen. De gör veckovisa ronder och skickar protokoll till styrelsen.

Badrumsöversynen som gjordes våren 2013 ledde till att styrelsen lade fram förslag om ett totalt stambyte i föreningen.

På årsmötet den 27 maj och efterkommande extra möte den 12 juni beslutades att genomföra stambytet. Samtidigt kommer vi att förnya elförsörjning till föreningen, dvs utbyte av 1-fas till 3-fas.

Upphandlingsunderlag togs fram av T&T Förvaltnings AB och ledde till att vi fick fyra anbud på stambytet. Med deras hjälp bestämdes att Sehed AB skulle utföra stambytet.

Den 2 december hölls ett informationsmöte med representanter från T&T Förvaltnings AB och Sehed AB. Det var inte så många som kom, endast 36 hushåll var representerade av 54.

I slutet av maj hade vi en sedvanlig grilleftermiddag, då föreningen invigde den nyinköpta grillen och de nya bänkarna med tillhörande bord. I maj hade vi även en container.

Efter OVK som utfördes 2013 fick vi en del saker som behövde åtgärdas. Det är inte tillåtet att ha köksfläkt i direkt anslutning till ventilationen. Observera att vi endast får ha kolfilterfläkt. När stambytet är klart kommer vi att rensa alla ventilationskanaler samt utföra ny OVK-besiktning.

Det har framkommit att biltrafiken på Porlabacken upplevs som farlig. Vi hörde av oss till Stadsdelsförvaltningen om detta, svaret vi fick var att det område vi bor i inte är prioriterat för att anlägga farthinder.

Till vintern beslutade styrelsen att inte ha någon julgran, eftersom Sehed skulle sätta upp sina bodar på området.

Till första advent hade vi vårt sedvanliga glögg- och grillkalas. Mycket uppskattat av dem som kommer (tyvärr inte så många).

Året slutade med att Sehed påbörjade sitt arbete med stambytet.

Föreningen har för närvarande 5 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens arvode uppgår enligt föreningsstämmans beslut till prisbasbelopp. Fördelningen mellan styrelsens medlemmar sker inom styrelsen. Styrelsens arvode för 2014 uppgick till 56.900 kr.

Avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll ska enligt stadgar ske med lägst 0,3% av taxeringsvärde. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 60 st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Under året har styrelsen skrivit och skickat ut 3 Nyhetsbrev.

In- och utträde ur föreningen

Jacob Allestad och Elias Jonasson
Milena Jovanovic
Moa Mendel-Hartvig
Semir Hasanbegovic och Selma Klipic
Daniel Backelund
Sami Chatara och Dina Masud
Agnieszka Plominska

Ut

Emil Enberg och Sofia Sundberg
Angelica Rössler
Caroline Hagström
Milena Jovanovic
Stavros Tsirlidis och Natasa Stirlidou
Zoran Pandurevic
Sead Redzic och Madeleine Nilsson

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 762	2 744	2 621	2 486	2 480
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 482	146	-280	-460	-201
Balansomslutning, tkr	44 657	45 014	45 145	43 169	42 919
Soliditet, %	46%	51%	51%	53%	53%
Kassalikviditet, %	60%	173%	153%	230%	216%
Snittränta, %	3,75%	3,81%	4,34%	4,51%	4,39%
Årsavgift, kr/kvm boyta	653	647	623	707	693
Lån, kr/kvm boyta	5 924	5 924	5 924	5 431	5 450
Ränta, kr/kvm boyta	222	226	246	245	239
Värme, kr/kvm	155	164	191	137	179
El, kr/kvm	12	11	12	13	14
Vatten, kr/kvm	18	18	18	17	17



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-43 016 976
årets förlust	-2 481 652
	-45 498 628
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	112 029
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	68 971
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-92 319
i ny räkning överföres	-45 587 309
	-45 498 628

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 746 555	2 716 131
Övriga rörelseintäkter	2	14 973	27 930
Summa rörelseintäkter mm		2 761 528	2 744 061
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-242 661	-295 256
Reparationer	4	-64 251	-178 361
Underhåll	5	-92 319	-19 063
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-695 803	-714 577
Övriga driftkostnader	7	-225 840	-156 880
Fastighetsskatt	8	-71 148	-70 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-315 496	-350 772
Personalkostnader	10	-72 866	-37 268
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-3 216 345	-379 970
Summa rörelsekostnader		-4 996 729	-2 202 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter		503 514	365 991
Räntekostnader		-749 965	-761 617
Resultat efter finansiella poster		-2 481 652	145 518
Årets resultat		-2 481 652	145 518

**BALANSRÄKNINGAR****Not****2014-12-31****2013-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	11	38 856 118	42 039 262
Maskiner, inventarier och installationer	12	172 576	186 089
Pågående arbete		2 738 403	233 435
		41 767 097	42 458 786

Andra långfristiga fordringar

Andra långfristiga fordringar	13	1 130 643	1 130 643
		1 130 643	1 130 643

Summa anläggningstillgångar**42 897 740** **43 589 429****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		5 250	83 656
Kundfordringar		7 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	624 990	462 041
		637 240	545 697

Kassa och bank	15	1 122 186	878 868
----------------	----	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar**1 759 426** **1 424 565****SUMMA TILLGÅNGAR****44 657 166** **45 013 994**

**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 274 417

27 274 417

Upplåtelseavgifter

3 232 452

3 232 452

Uppskrivning fastighet

35 228 917

35 228 917

Fond för yttre underhåll

237 387

125 358

Summa bundet eget kapital**65 973 173****65 861 144****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-43 016 976

-43 050 465

Årets resultat

-2 481 652

145 518

Summa fritt eget kapital**-45 498 628****-42 904 947****Summa eget kapital****20 474 545****22 956 197****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

17

20 000 000

19 861 514

Övriga långfristiga skulder

1 233 347

1 371 833

Summa långfristiga skulder**21 233 347****21 233 347****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

0

138 486

Leverantörsskulder

2 441 580

163 516

Skatteskulder

115 566

135 960

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

392 128

386 487

Summa kortfristiga skulder**2 949 274****824 450****SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****44 657 166****45 013 994****Ställda säkerheter****För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar

20 000 000

20 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 100 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3%.

Avskrivning på inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Avskrivning på installationer sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 202 912	2 184 297
	Hysesintäkter bostäder	327 324	322 884
	Hysesintäkter lokaler	100 719	91 200
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	115 600	117 750
		2 746 555	2 716 131
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 994	7 549
	Övriga intäkter	979	20 382
		14 973	27 930
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel	12 317	1 676
	Fastighetsskötsel enligt avtal	61 563	43 750
	Städ	60 279	60 000
	Sotning	2 966	0
	Besiktningskostnader	0	80 825
	Markskötsel	45 937	54 849
	Snöröjning/Halkbekämpning	59 599	54 156
		242 661	295 256
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	538	36 541
	Reparation tvättstuga	26 249	106 995
	Reparation lokaler	34 359	31 818
	Reparation värmeinstallationer	3 105	3 007
		64 251	178 361
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Byte värmepump	11 076	19 063
	Underhåll gemens. utrymme	32 500	0
	Underhåll huskropp utv.	48 743	0
		92 319	19 063
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	41 563	38 354
	Fjärrvärme	539 250	572 319
	Vatten	61 176	61 753
	Sophämtning	53 814	42 151
		695 803	714 577

Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	47 523	7 930
	Självrisk/Skador	18 017	750
	Tomträttsavgäld	148 200	148 200
	Förvaltningsarvode	12 100	0
		225 840	156 880

Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	65 718	65 340
	Fastighetsskatt lokaler	5 430	5 430
		71 148	70 770

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsmaterial	2 790	0
	Telekommunikation	4 248	1 800
	Överlåtelse och pantsättningskostnader	18 375	13 875
	Förlust hyres- & avgiftsfordringar	0	177
	Konstaterade förluster	0	3 746
	Revisionsarvode	21 953	16 066
	Arvode ekonomisk förvaltning	129 589	111 814
	Medlemsavgift organisationer	5 784	5 842
	Advokatkostnader	35 970	54 901
	Övriga externa tjänster	40 735	39 321
	Övriga omkostnader	56 052	103 230
		315 496	350 772

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	21 953	16 066
	21 953	16 066

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	56 899	28 298
	Övriga ersättningar	0	1 300
	Arbetsgivaravgifter	15 967	7 670
		72 866	37 268

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 119 014	44 119 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 119 014	44 119 014
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 079 752	-1 731 014
Årets avskrivningar	-3 183 144	-348 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 262 896	-2 079 752
Utgående planenligt restvärde	38 856 118	42 039 262
Taxeringsvärden byggnader	23 943 000	23 943 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	13 400 000
	37 343 000	37 343 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	237 620	74 706
Årets anskaffningsvärde	19 688	162 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 308	237 620
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-51 531	-20 299
Årets avskrivningar enligt plan	-33 201	-31 232
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-84 732	-51 531
Utgående planenligt restvärde	172 576	186 089
Not 13 Andra långfristiga fordringar	2014	2013
Brandkontorets Allframtidensbrandförsäkring Stockelden 3	1 130 643	1 130 643
	1 130 643	1 130 643
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Försäkring	39 877	39 522
Förvaltningsarvode	70 837	38 369
Upplupen ränta	471 366	347 100
Tomträttsavgäld	37 050	37 050
Medlemsavgifter	5 860	0
	624 990	462 041

Not 15 Likvida medel

2014

2013

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 481 652	145 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	3 216 346	379 970
Förändringar av rörelsekapital	734 694	525 488

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-91 543	-26 217
Förändring av kortfristiga skulder	2 124 824	-200 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 767 975	299 271

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 524 658	-396 349
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 524 658	-396 349

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	0	-76 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-76 091

Årets kassaflöde	243 318	-173 169
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	878 868	1 052 037
Likvida medel vid årets slut	1 122 186	878 868

Not 16 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	27 274 417	0	27 274 417
Uppskrivning fastighet	35 228 917	0	35 228 917
Upplåtelseavgifter	3 232 452	0	3 232 452
Fond för yttre underhåll	125 358	112 029 *	237 387
Balanserat resultat	-43 050 465	33 489	-43 016 976
Resultat föregående år	145 518	-145 518	0
Årets resultat	0	-2 481 652	-2 481 652
		112 029	
		112 029	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2014

2013

Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	3,70%	2015-06-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB	3,50%	2016-11-24	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB	3,09%	2017-08-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB	1,63%	Rörlig	1 000 000	1 000 000
Swedbank AB	1,77%	Rörlig	1 000 000	1 000 000
Brandkontoret	4,00%	2015-12-31	141 842	272 236
Brandkontoret	7,00%	2015-12-31	1 091 504	1 099 597
Nästa års amortering			0	-138 486
			21 233 347	21 233 347

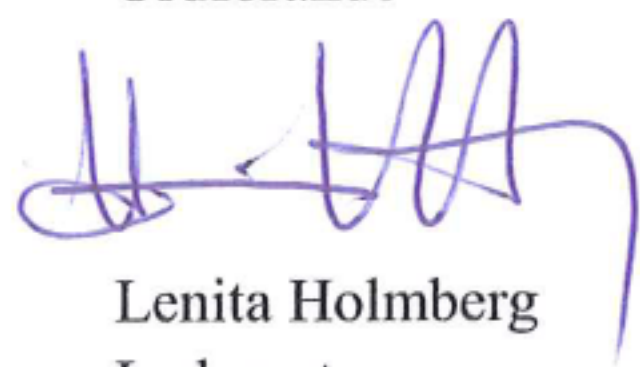
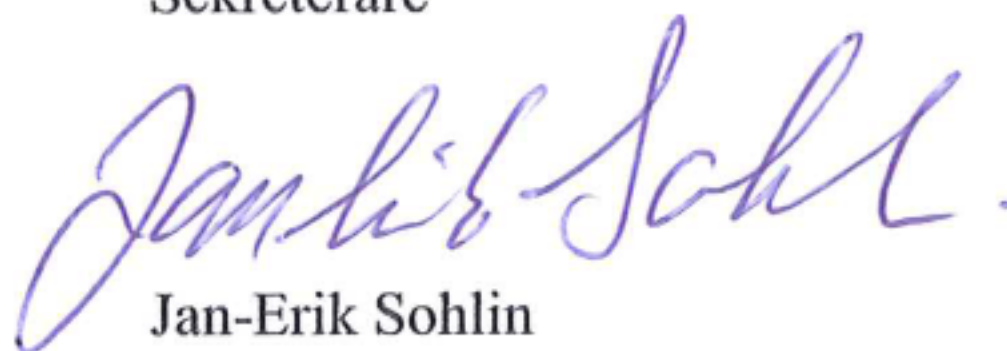
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014

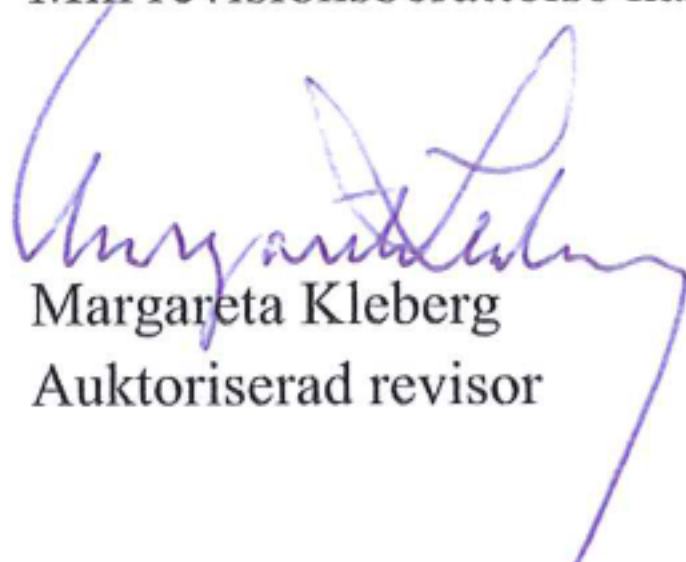
2013

Förskottsbetalda avgifter och hyror	194 696	185 440
Räntekostnader	104 848	117 738
Revisionsarvode	18 000	18 000
Fjärrvärme	64 260	60 309
El	5 293	0
Städning	5 031	0
Övrigt	0	5 000
	392 128	386 487

Stockholm den 8/5 2015

Niklas Wirdéus
OrdförandeMarita Lukas
SekreterareChrister Bruns
KassörLenita Holmberg
LedamotJan-Erik Sohlin
Ledamot

Min-revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2015

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Porlabacken 1

769615-9255

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porlabacken 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

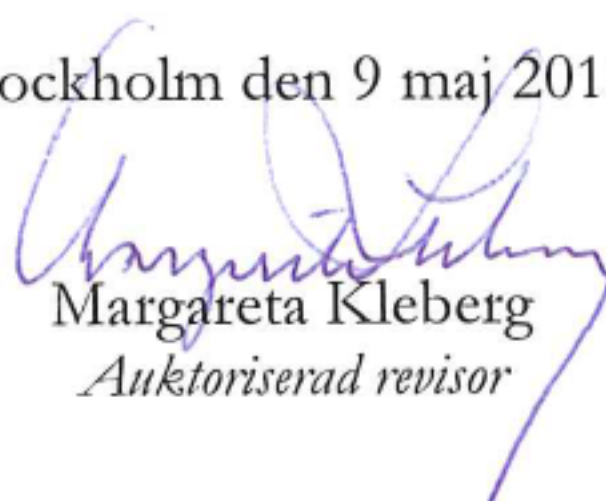
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2015



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

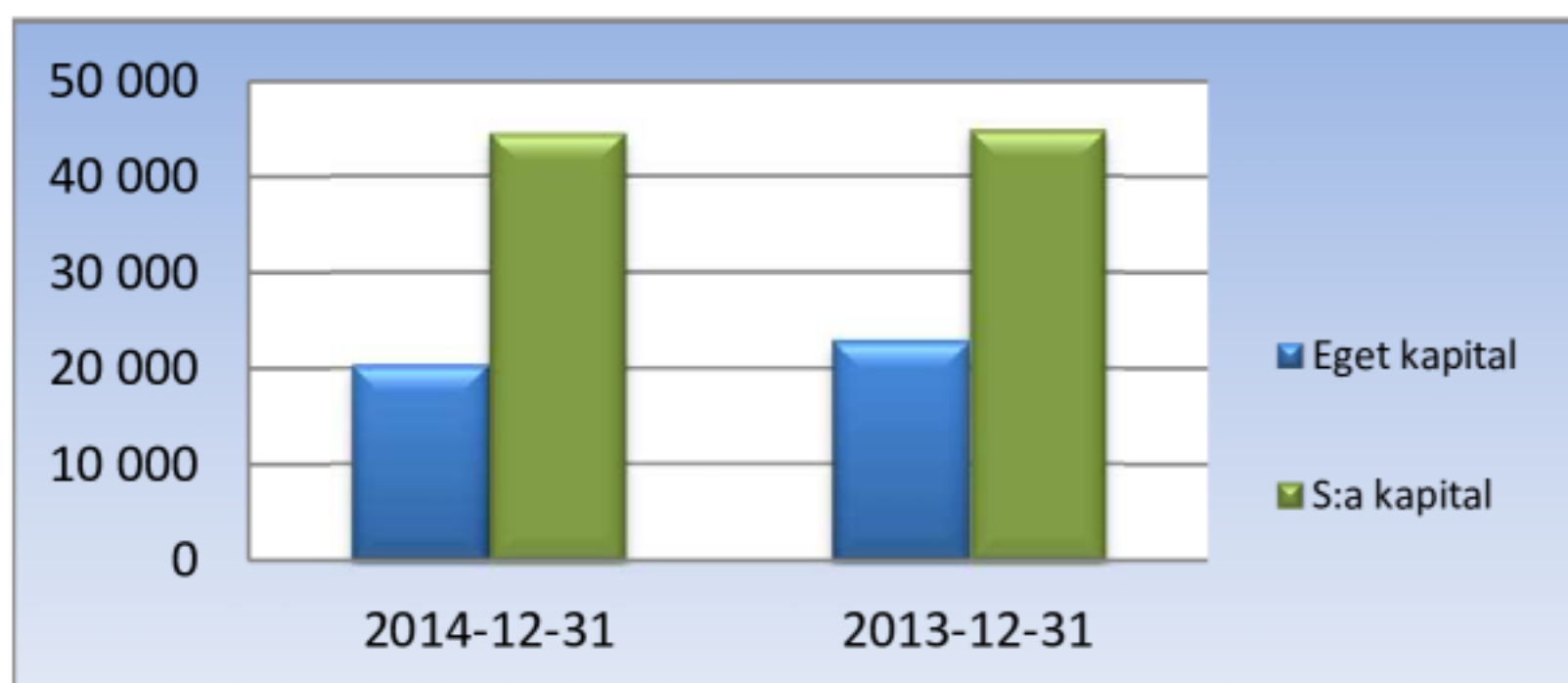
R
E
V
I
S
I
O
N

A
B

Brf Porlabacken 1
769615-9255

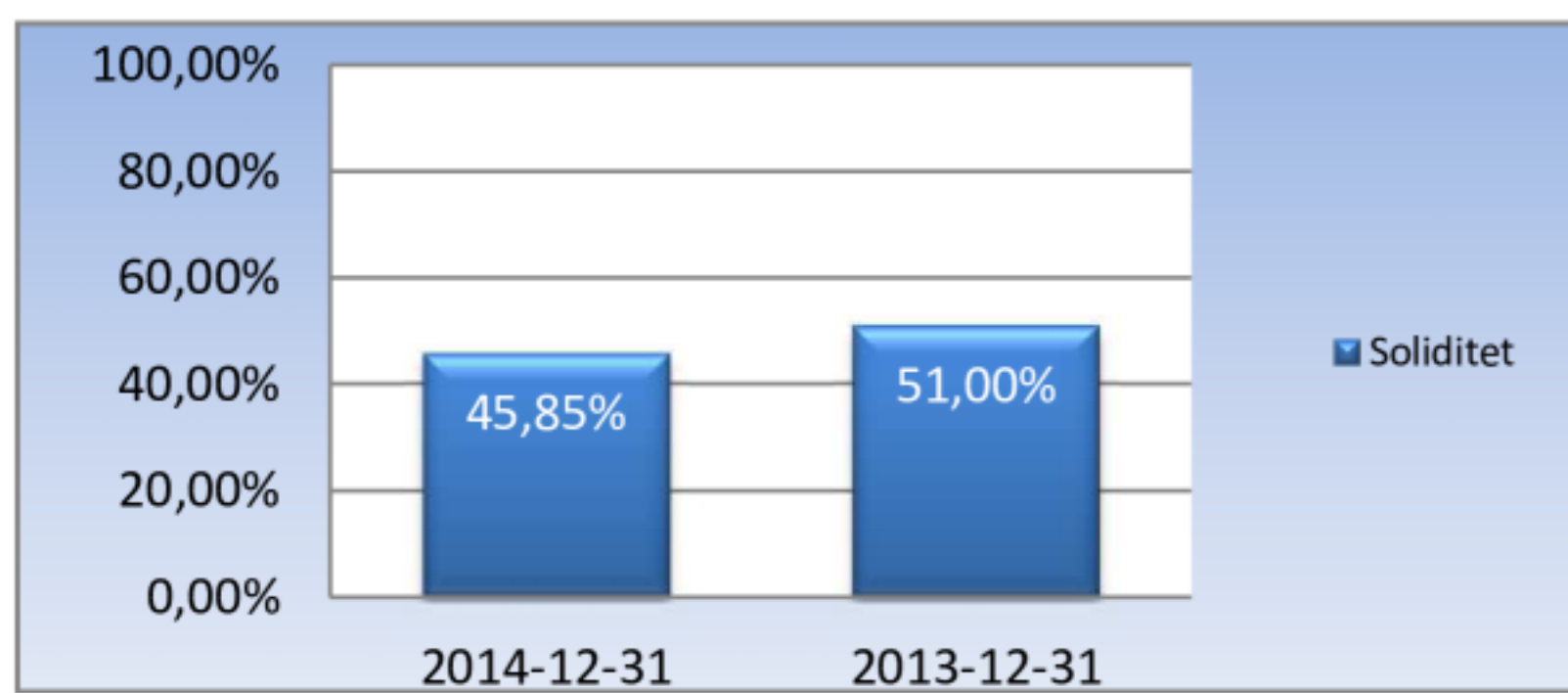
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

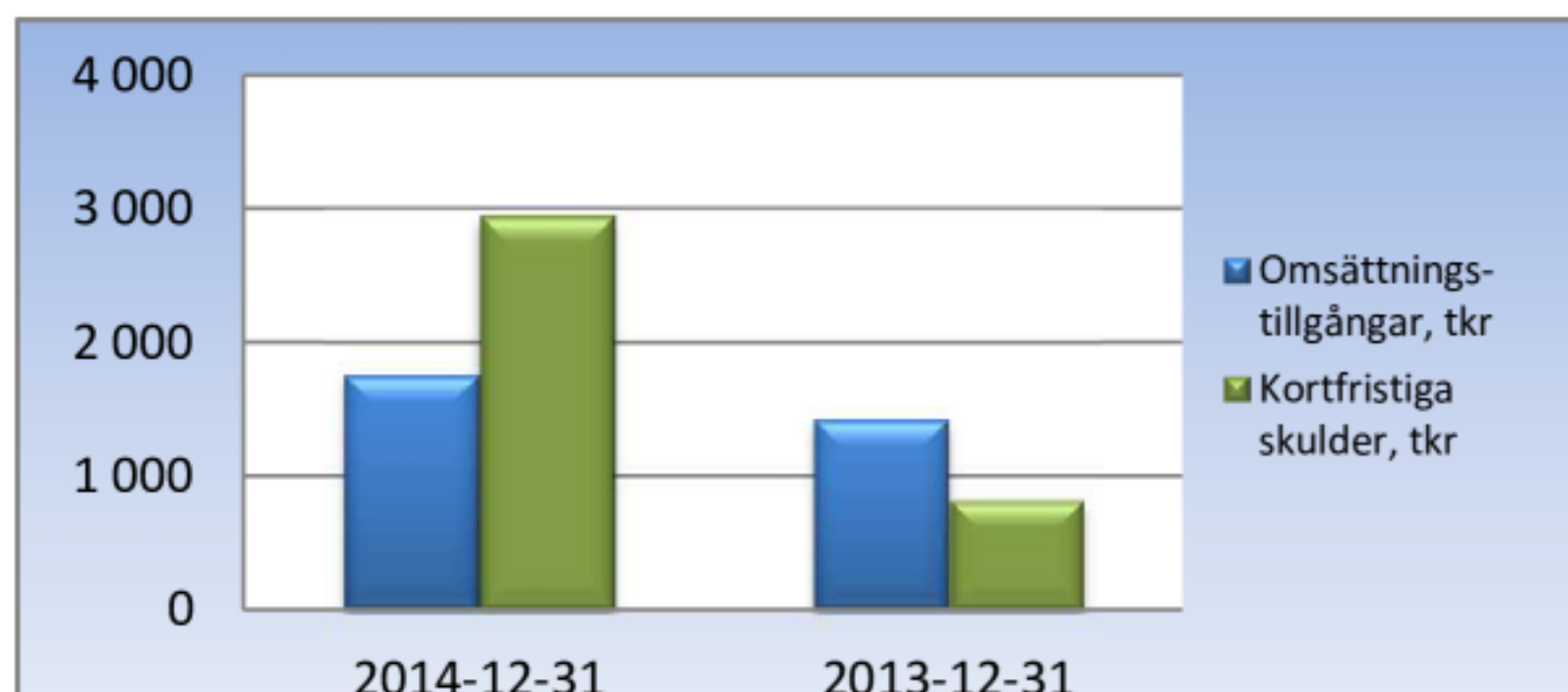


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

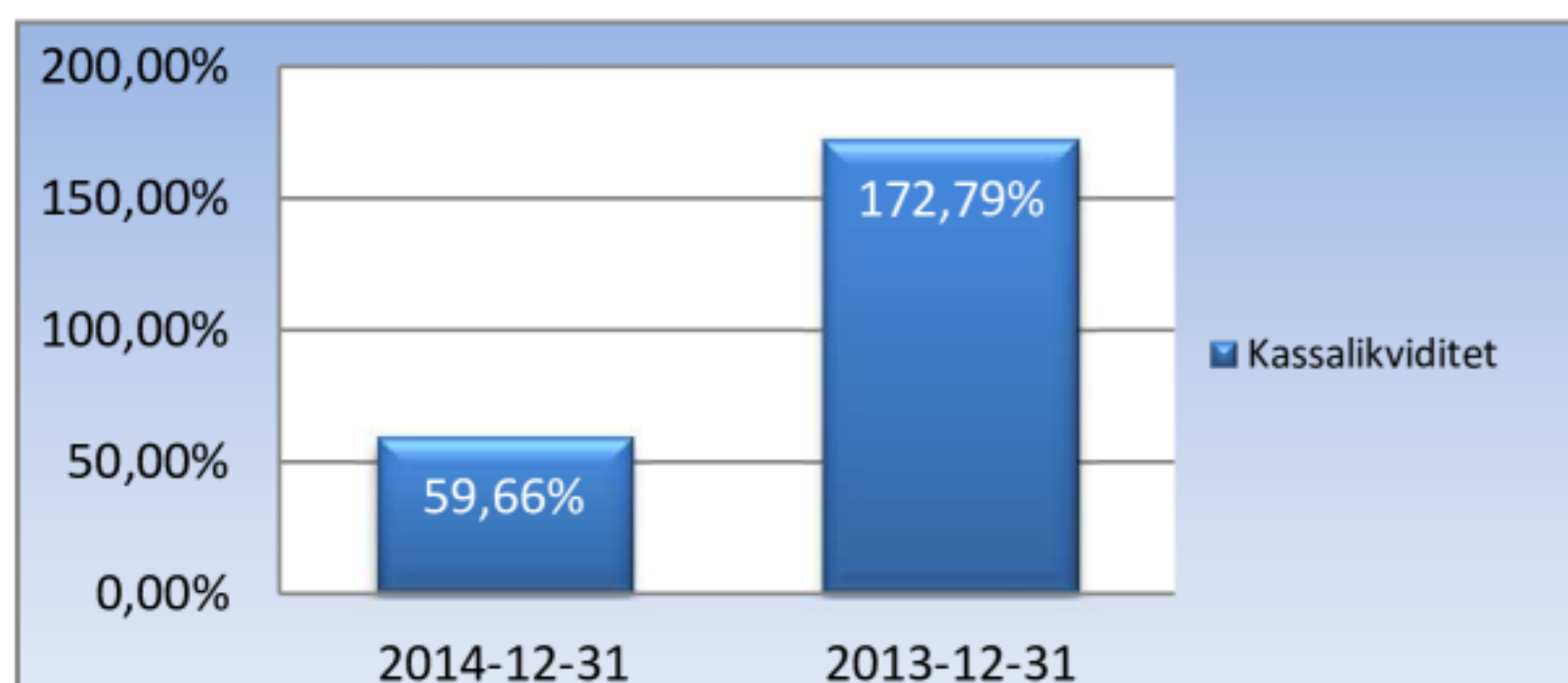


Kassalikviditet



Kommentar

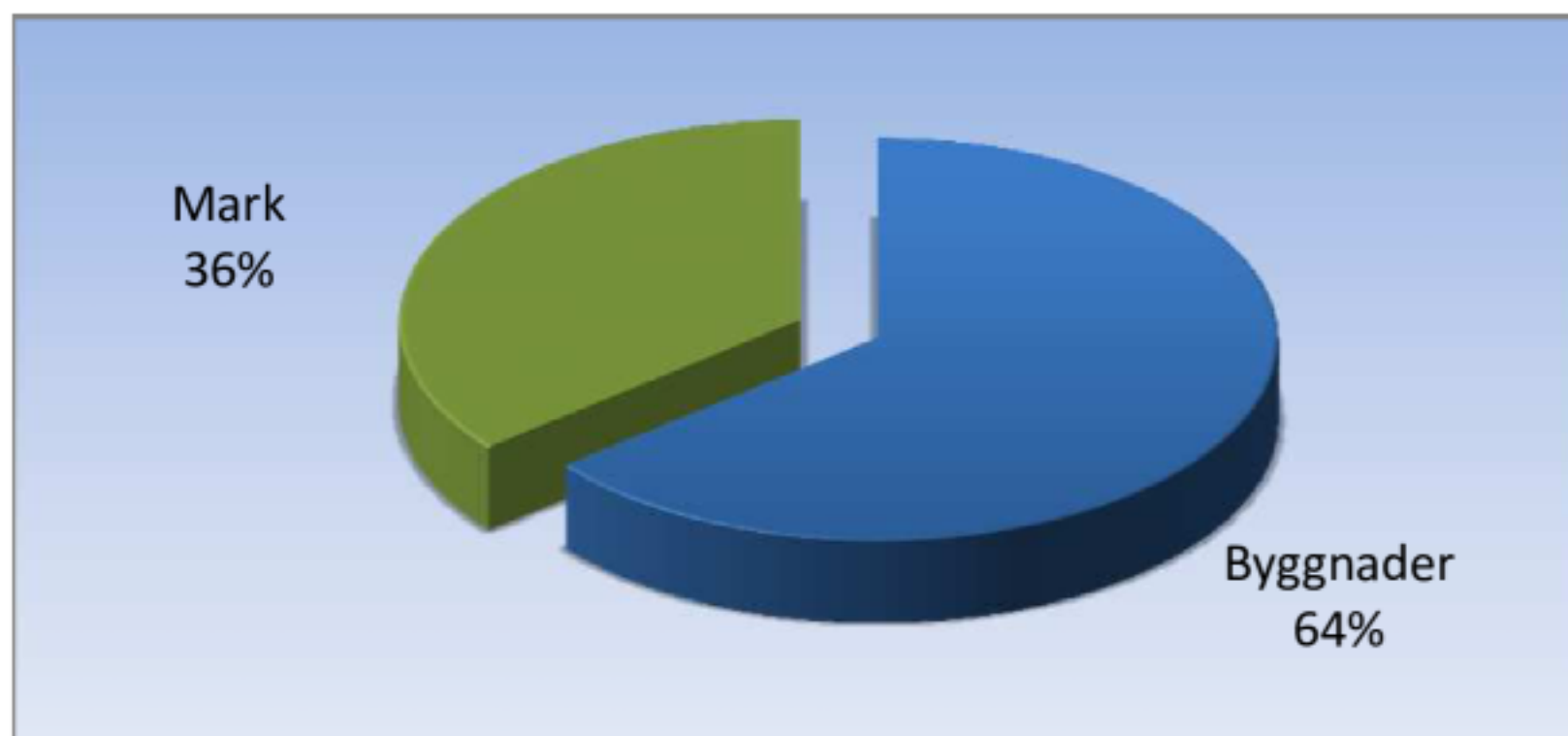
God kassalikviditet är > 115%.



Brf Porlabacken 1
769615-9255

Årsredovisningen i bilder

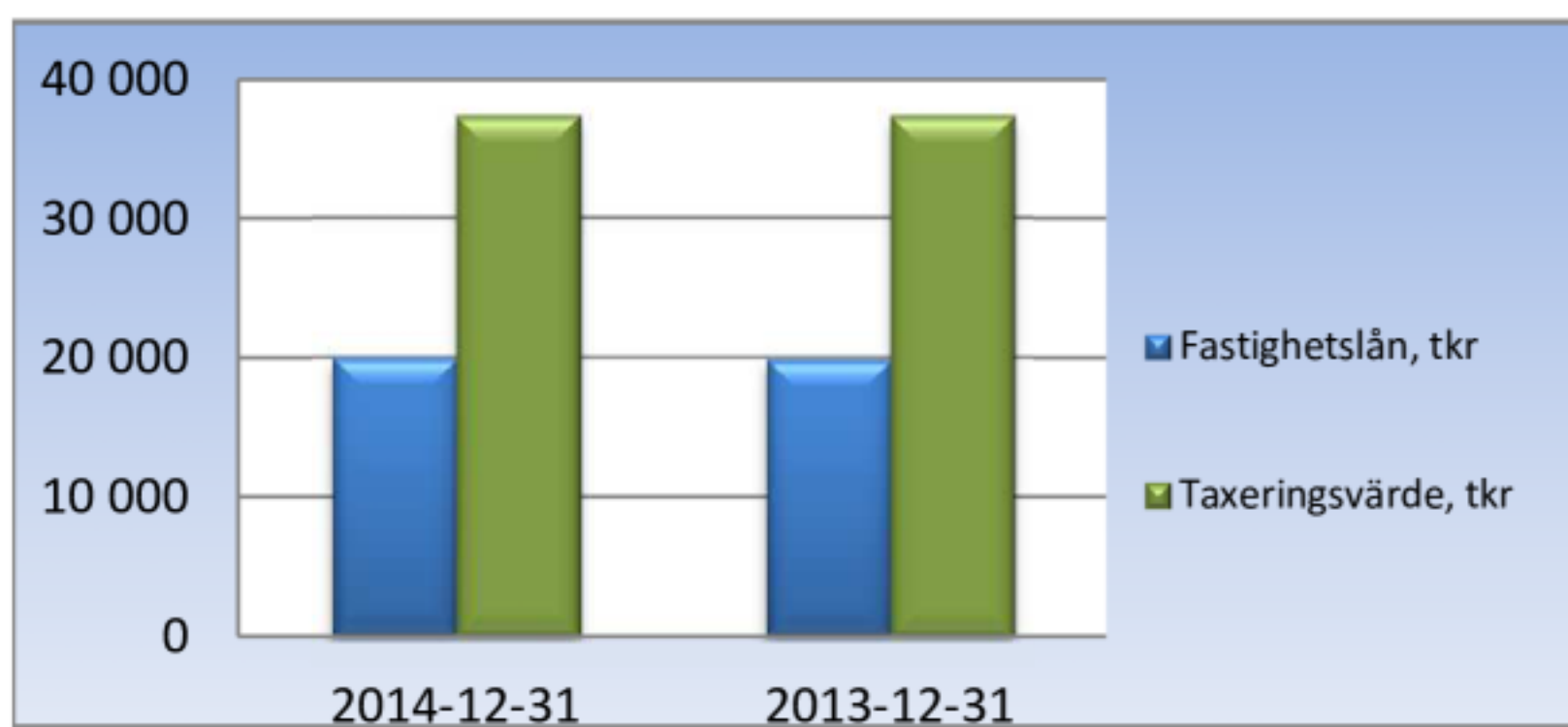
Taxeringsvärde



Kommentar

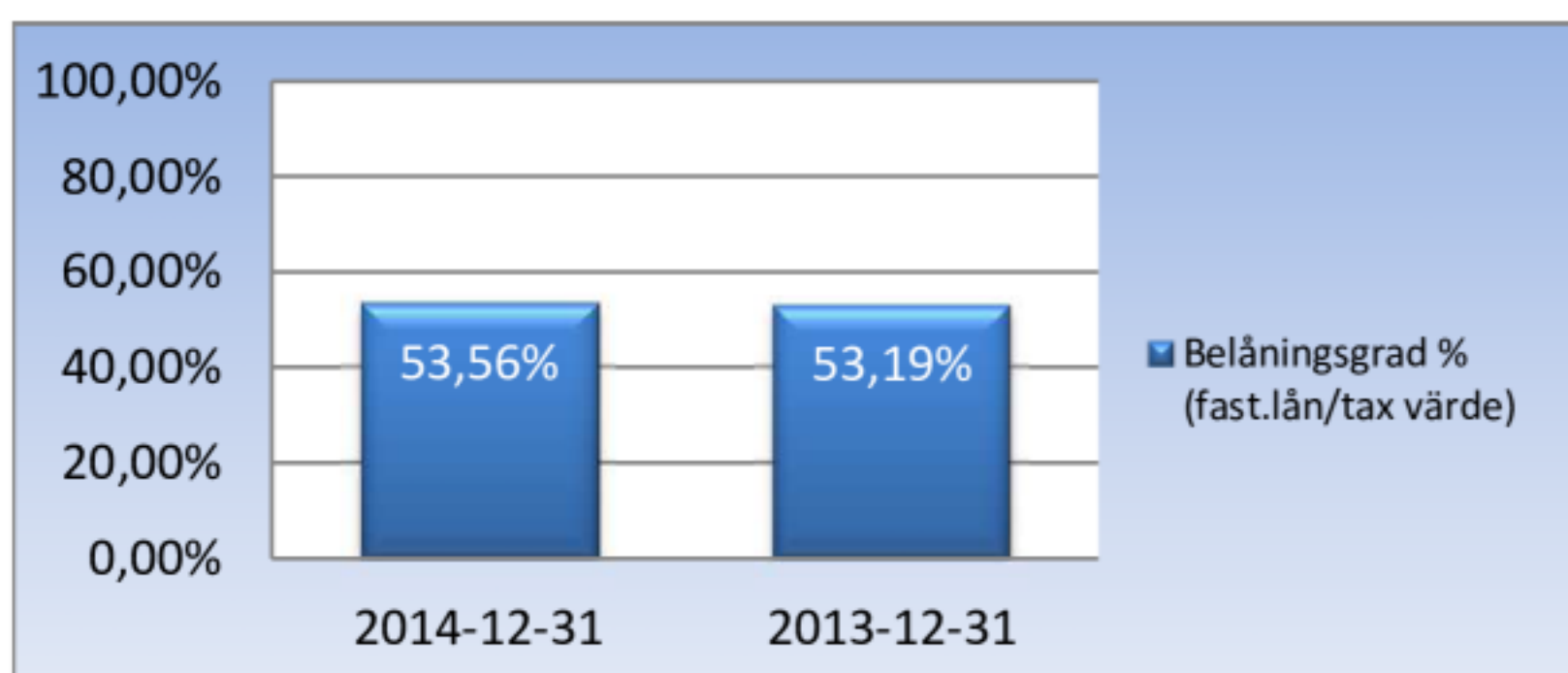
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

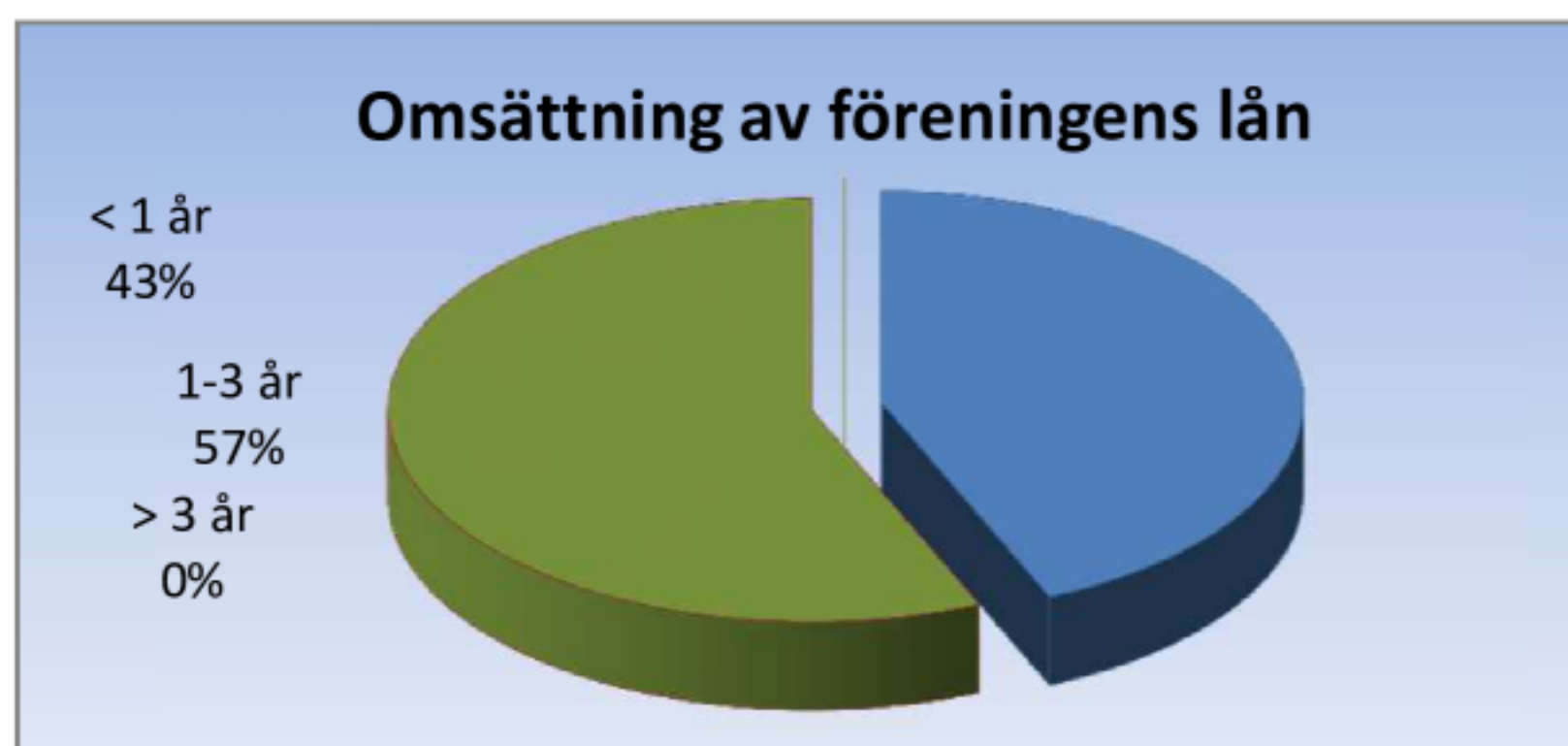


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

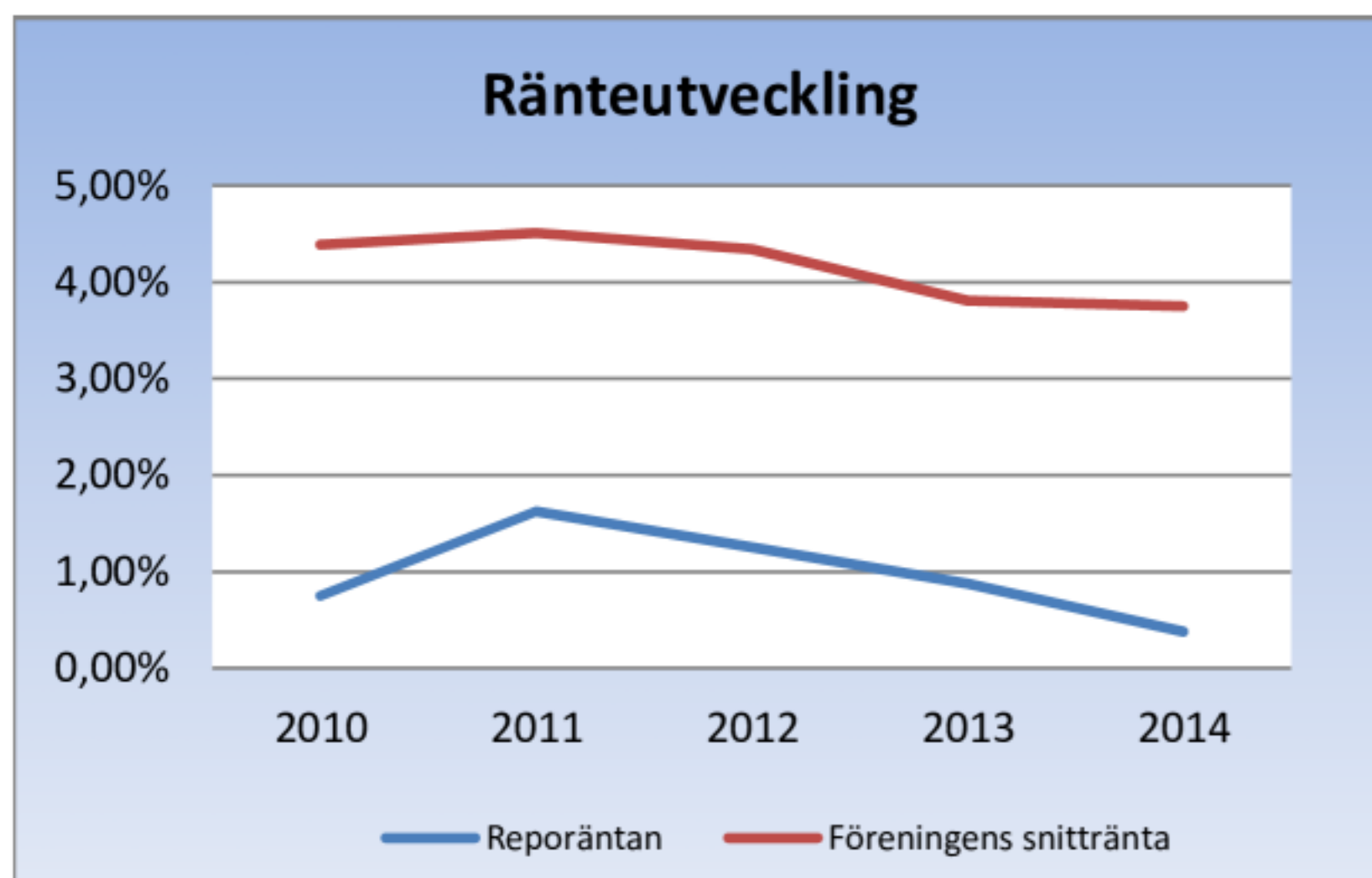


Kommentar

Lånens omsättningsid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

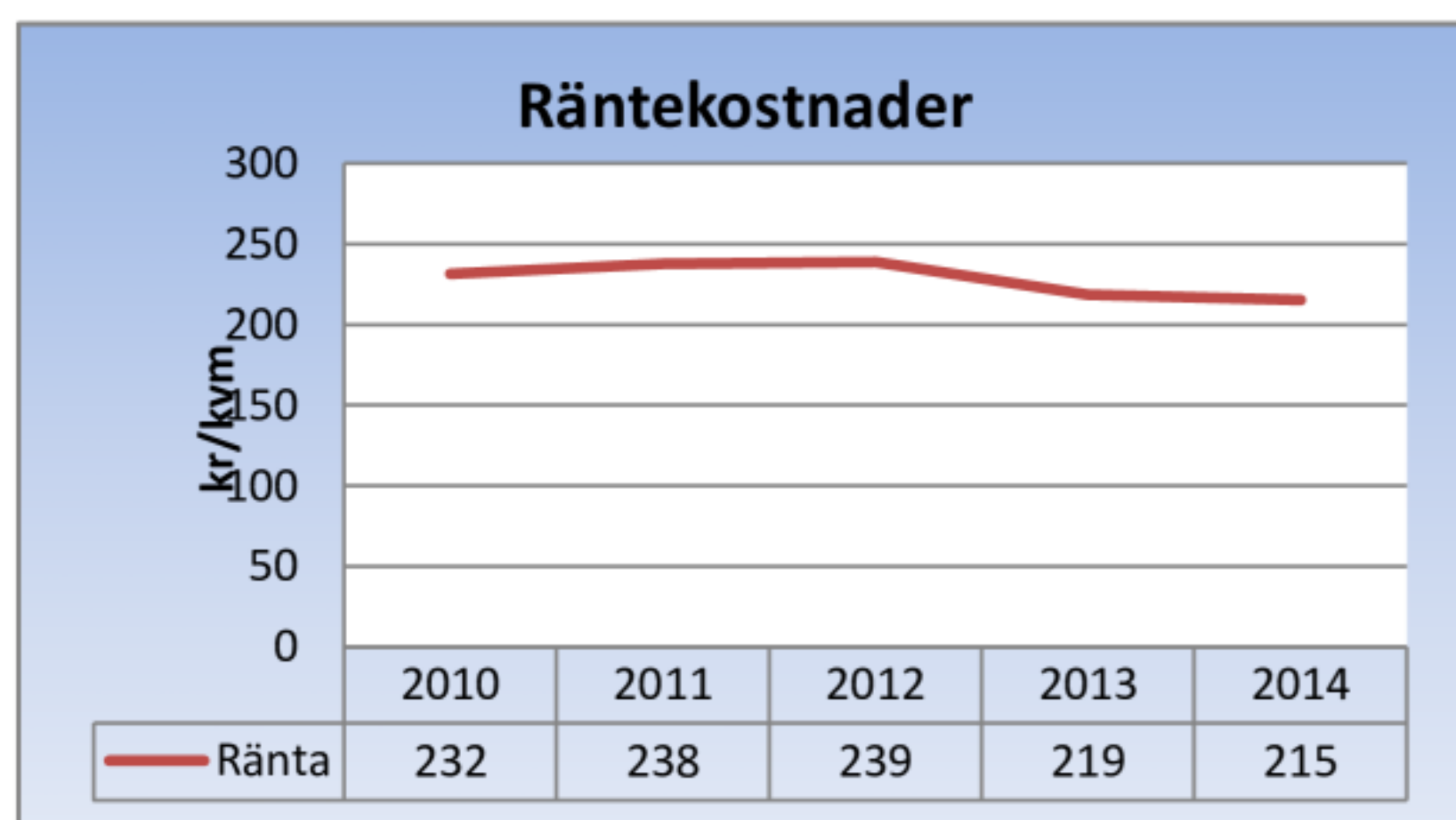
Ränteutveckling



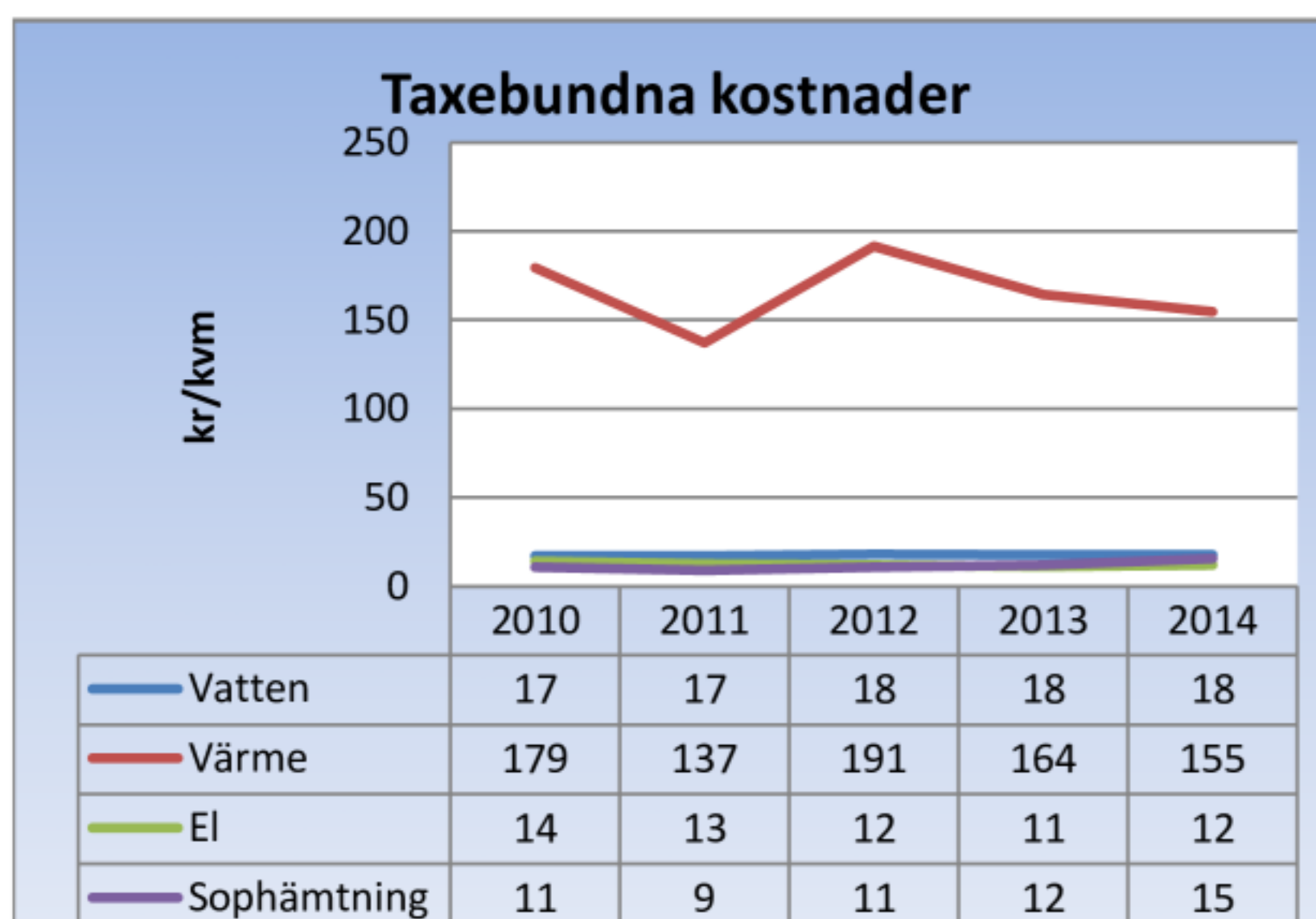
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar



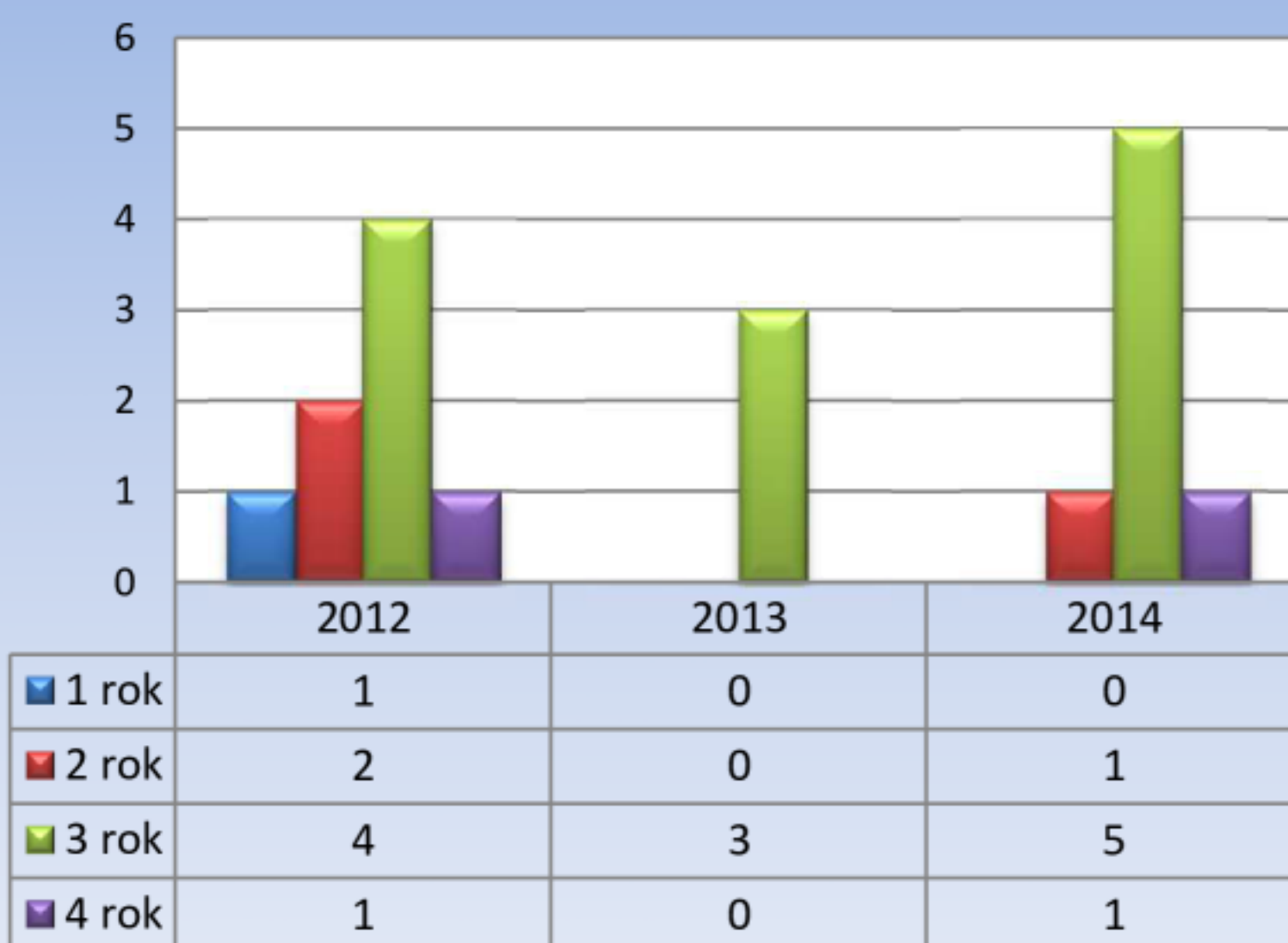
Kommentar

Brf Porlabacken 1
769615-9255

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

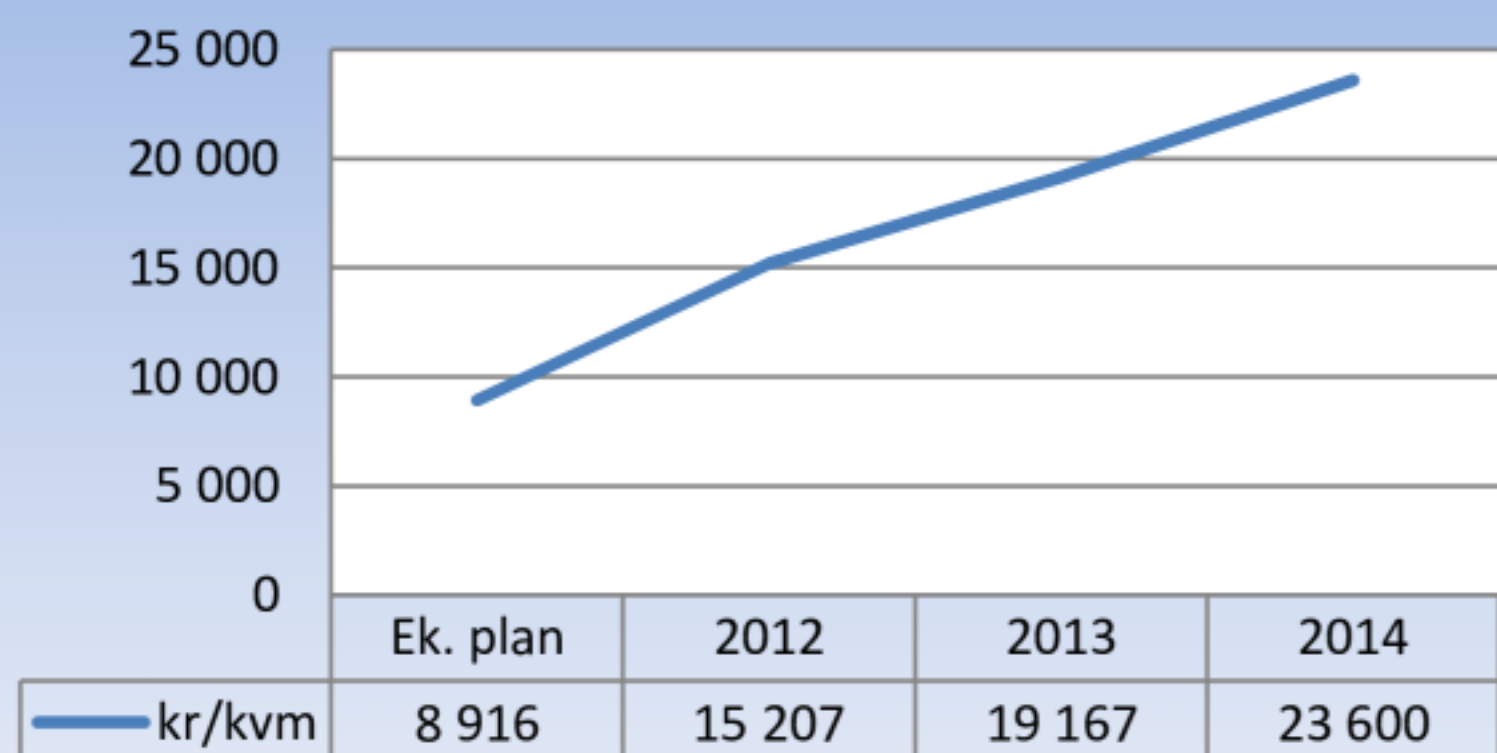
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



Egna anteckningar:

[illegible]

