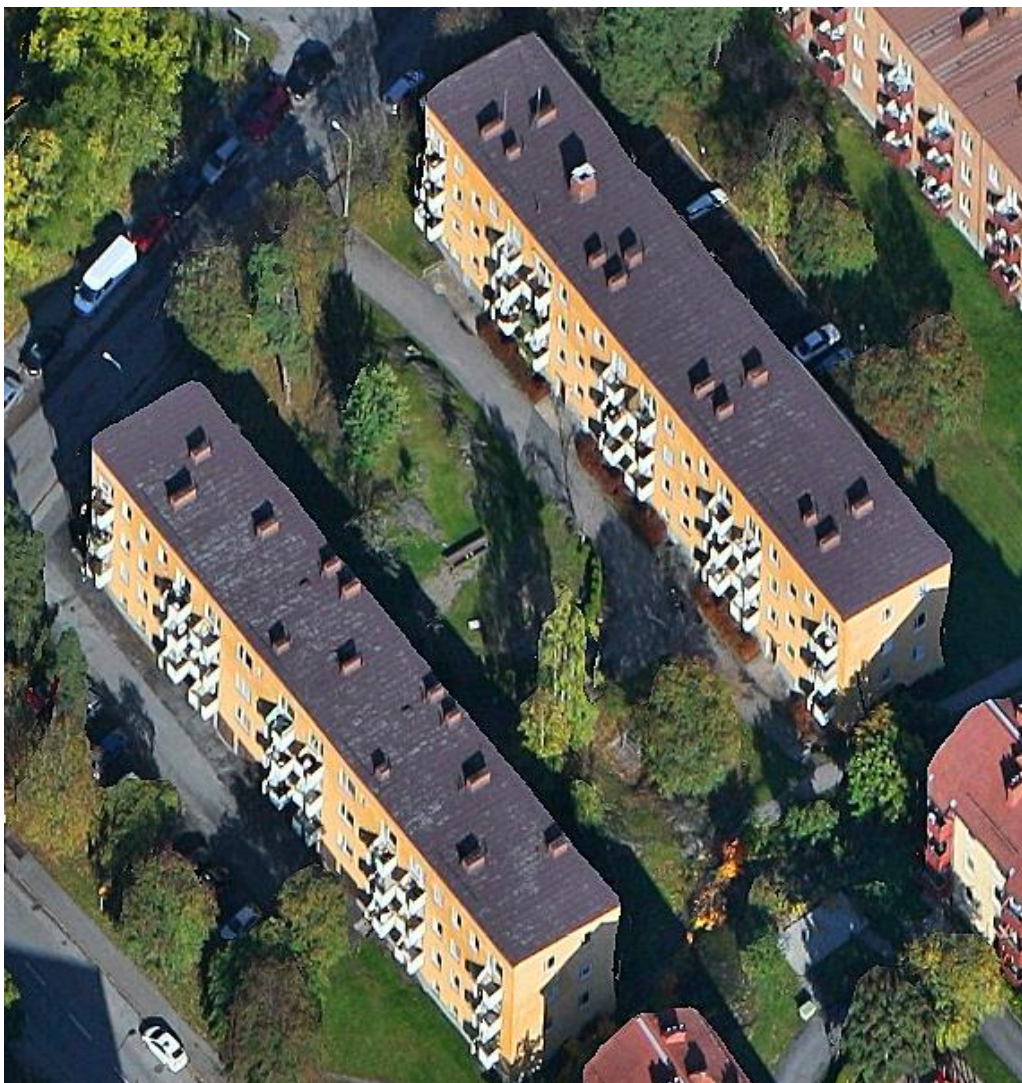


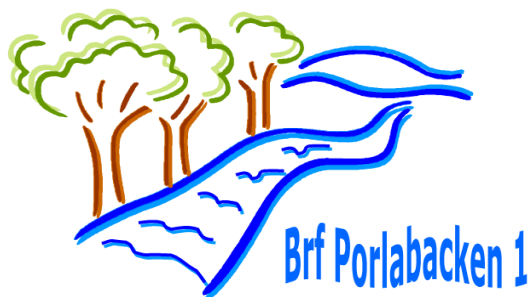
ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



BRF PORLABACKEN 1

Org. nr. 769615-9255



Styrelsen för Brf Porlabacken 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndagen den 17 juni 2013 kl. 19:00

Plats: Samlingslokalen, Porlabacken 39

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
- § 14 verksamhetsår (2013)
- § 15 Val av ordförande (1 år)
- § 16 Val av två ordinarie styrelseledamöter (2 år)
- § 17 Val av två ordinarie styrelseledamöter (1 år)
- § 18 Val av två styrelsesuppleanter (1 år)
- § 19 Val av revisor (1år)
- § 20 Val av två personer till valberedningen (1år)
- § 21 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)

Från styrelsen

Information om renovering av 21 badrum

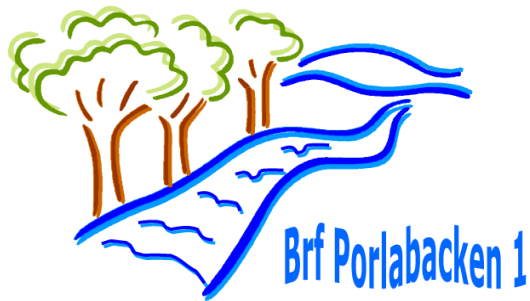
Från föreningsmedlemmar

Inga motioner har inkommit

- § 22 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 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Tilläggsupplysningar	13
• Upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 17
• Underskrifter	17
• Revisionsberättelse	18 - 19
• Årsredovisningen i bilder	20 - 21
• Ordlista	22
• Egna anteckningar	23
• Fullmakt för ombud	24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2007-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-08 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Stockelden 3, Stockholms kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 september 2012

Ordinarie:

Björn Sörensen	Ordförande
Marita Lukas	Vice ordförande
Ann-Catrine Abrahamsson	Sekreterare
Annelie Westlund	Kassör
Sead Redzic	Ledamot

Suppleanter:

Lenita Holmberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 september 2012

Ordinarie:

Ann-Catrine Abrahamsson	Ordförande
Marita Lukas	Vice ordförande
Lenita Holmberg	Sekreterare
Christer Bruns	Kassör
Jan-Erik Sohlin	Ledamot

Suppleanter:

Sead Redzic
Marie Westberg

Firmatecknare:

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningens firma har t o m 2012-09-11 tecknats av Björn Sörensen, Marita Lukas och Annelie Westlund.

Fr o m 2012-09-12 har firma tecknats av Ann-Catrine Abrahamsson, Christer Bruns och Marita Lukas.

Revisorer

Ordinarie:

Klebergs Revision AB
Margareta Kleberg

Internrevisor

Niklas Wirdéus

Valberedning

Kerstin Fritzell
Djansil Lidjan
Sammankallande

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 september 2012. Då närvarade 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

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.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockelden 3, Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1958.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	33 807 000	33 807 000
Varav byggnader:	22 207 000	22 207 000
Varav mark:	11 600 000	11 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring och avtal med Anticimex.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 54 lägenheter, varav 48 upplåtna med bostadsrätt, 6 hyresrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 3 360 kvm och lokalytan är 130 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB (fr.o.m. 25 april 2012), som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB t.o.m. 2012-03-31 Jensen Drift och Underhåll AB fr.o.m. 2012-04-01
Fastighetsskötsel	Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB t.o.m. 2012-03-31 Jensen Drift och Underhåll AB fr.o.m. 2012-04-01
Städning	Clean Wise Services
Markskötsel	AB Hus- och Villaträdgårdar
Snöröjning	AB Hus- och Villaträdgårdar t.o.m. 2012-11-15 Jensen Drift och Underhåll AB fr.o.m. 2012-11-16
El/gas	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Liselotte Sydh Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen
Tidningsåtervinning	TÅV AB
Lägenhetsförteckning	Brf Konsult t.o.m. 2012-04-24, T&T Förvaltnings AB fr.o.m. 2012-04-25
Ekonomisk förvaltning	Brf Konsult t.o.m. 2012-04-24, T&T Förvaltnings AB fr.o.m. 2012-04-25

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fr.o.m. den 1 mars uthyrning av lokalen Porlabacken 35 till Stockholms Tvätteri. Under en kortare period under året har det ena torkrummet hyrts ut. Avtalet är nu uppsagt. Radonmätning gjordes under våren i de två lägenheterna som fortfarande hade för höga värden. Fortfarande visade en lägenhet på för höga värden. Ny mätning sker under våren 2013.

Den 12 mars hölls informationsmöte med Brf Konsult om juridik och ekonomi i en bostadsrättsförening. Ca 25 medlemmar var närvarande.

Den 25 april förvärvades Brf Konsult av T&T Förvaltning AB. Jensen Drift och Underhåll AB samarbetade med Brf Konsult och vid övertagandet följde de med till T&T.

Den 3 maj hade vi informationsmöte med Tumba Glas angående den kommande fönsterrenoveringen. Ca 20 personer var närvarande. Renoveringen började i maj och avslutades i augusti/september.

Den 29 maj utfördes underhållskontroll av taket i fastigheten 43-49 pga av fuktskada. Flera brister åtgärdades.

Container hyrdes under en helg i maj för grovsopshanteringen.

Dagvattenbrunnen utanför tvätterilokalen spolades ren under sommaren pga det myckna regnandet.

På grund av vattenläcka i 49:an har vi under hösten dragit nya kall- och varmvattenledningar för kök och lilla toaletterna i 4:orna till alla sex lägenheterna i 49:an.

Under oktober/november hade vi öppet forum vid tre tillfällen, 3 besökare kom under 2 tillfällen.

Den 5 november påbörjades arbetet med underhållsplan för fastigheterna inom ramen för en 10-års period.

Porlabacken 1 Brf **769615-9255**

Den 13 november genomfördes en Egenkontroll av Miljöförvaltningen.

Den 2 december hade vi invigning av vår julgran på gården med glögg och grillning.

En av hyreslägenheterna har fått handikappanpassat badrum.

Anslagstavlor och nya gummimattor till entréerna har inköpts.

Städning av källarutrymmen, korridorer och undercentral har utförts ur brand- och miljösynpunkt.

Förändring av Hemsidan har gjorts, www.porlabacken.se.

Ett antal lediga p-platser finns med tillhörande elstolpe.

Arvoden

Styrelsens arvode uppgår enligt föreningsstämmans beslut till ett prisbasbelopp. Fördelningen mellan styrelsens medlemmar sker inom styrelsen.

In- och utträde ur föreningen

Under året har föreningen fått följande nya medlemmar.

In	Ut
Stavros Stirlidis och Natasa Stirlidou	Malin Dansarie Nilsson
Charles Moreira och Dominique Carvacho	Elio Machin
Roland Wassfeldt	Vinka Vatkovic
Jimmy Håkansson	Annelie Westlund
Sven Heinig	Familjen Kiriakidis
Ann-Margret Trobäck	Bertil Sellrup
Zoran Pandurevic	Mariana Turner
Jan Daram	Björn Sörensen

Medlemsinformation

Under året har styrelsen skrivit och skickat ut 2 Nyhetsbrev.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

OVK-besiktning beställd.

Energideklarationen slutförs.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

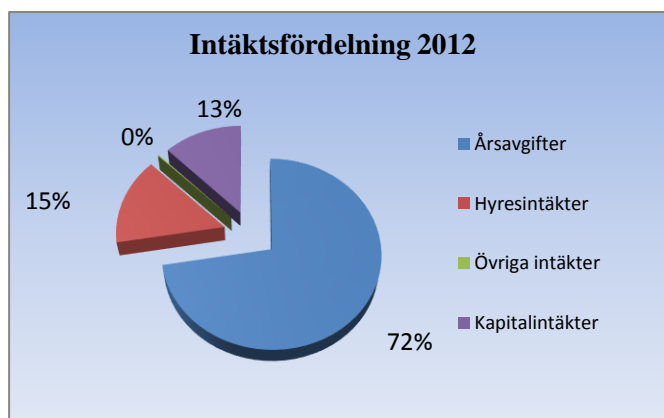
Från och med den 1 april höjdes medlemmarnas årsavgifter med 4,5% och hyresgästernas årshyror med 1,9%.

Föreningen har under året fått 347 100 kr i återbäring från Brandkontorets Allframtidensbrandförsäkring Stockelden 3.

Vi har skrivit om ett av våra två lån på en 5-årsperiod.

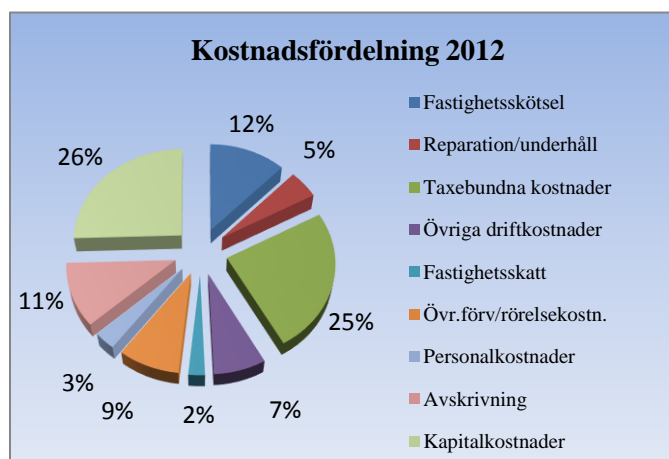
Vi har tagit lån för fönsterreoveringen.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 102
Hyresintäkter	435
Övriga intäkter	6
Kapitalintäkter	363
Summa	2 905

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	399
Reparation/underhåll	160
Taxebundna kostnader	809
Övriga driftkostnader	241
Fastighetsskatt	76
Övr.förv/rörelsekostn.	282
Personalkostnader	101
Avskrivning	364
Kapitalkostnader	832
Summa	3 264



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-42 669 177
årets förlust	-279 867
	<hr/>
	-42 949 044
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	101 421
i ny räkning överföres	-43 050 465
	<hr/>
	-42 949 044

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 615 590	2 485 526
Övriga rörelseintäkter	2	5 813	447
		2 621 403	2 485 973
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-399 383	-355 900
Reparationer	4	-101 509	-733 809
Underhåll	5	-58 049	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-808 998	-612 670
Övriga driftkostnader	7	-241 221	-264 786
Fastighetsskatt	8	-75 780	-72 378
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-282 459	-148 017
Personalkostnader	10	-100 992	-94 676
		-2 068 389	-2 282 234
Rörelseresultat före avskrivningar		553 014	203 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-363 679	-208 606
Rörelseresultat		189 335	-4 867
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		362 609	372 797
Räntekostnader		-831 811	-828 100
Resultat efter finansiella poster		-279 867	-460 170
Årets resultat		-279 867	-460 170

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	42 388 000	39 834 119
Maskiner, inventarier och installationer	12	54 407	69 348
		42 442 407	39 903 467
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	1 130 643	1 130 643
		1 130 643	1 130 643
Summa anläggningstillgångar		43 573 050	41 034 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		76 755	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	14 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442 725	644 682
		519 480	659 432
Kassa och bank		1 052 037	1 497 968
Summa omsättningstillgångar		1 571 517	2 157 400
SUMMA TILLGÅNGAR		45 144 567	43 191 510

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	27 274 417	27 274 417
Upplåtelseavgifter	3 232 452	3 232 452
Uppskrivning fastighet	35 228 917	35 228 917
Reserv framtida fastighetsunderhåll	23 937	-77 484
	65 759 723	65 658 302

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-42 669 177	-42 107 587
Årets resultat	-279 867	-460 170
	-42 949 044	-42 567 757

Summa eget kapital

22 810 679 **23 090 545**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	19 859 990	18 333 696
Övriga långfristiga skulder		1 447 924	1 114 228
Summa långfristiga skulder		21 307 914	19 447 924

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		140 010	0
Leverantörsskulder		251 292	118 394
Skatteskulder		122 168	184 350
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		172 266	159 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 238	191 060
Summa kortfristiga skulder		1 025 974	653 041

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

45 144 567

43 191 510

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 87 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,5% (0,5%)
	Byggnadsinventarier	20% (20%)
	Inventarier	20% (20%)
	Markanläggningar	10% (10%)
	Tv anläggning	5% (5%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Månadsavgifter	2 102 093	2 386 026
	Årsavgifter lokaler	78 724	0
	Hysesintäkter bostäder	317 573	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	117 200	99 500
		2 615 590	2 485 526

Porlabacken 1 Brf
769615-9255

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Övriga intäkter	5 813	447
		5 813	447
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Förbrukningsmaterial	25 688	0
	Fastighetsskötsel enligt avtal	70 176	111 112
	Städ	65 000	49 480
	Städ, extra	32 438	0
	Besiktningsskostnader	9 025	0
	Bevakningskostnader	1 919	0
	Marskskötsel	55 205	83 109
	Snöröjning/Halkbekämpning	139 932	112 199
		399 383	355 900
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	1 759	8 117
	Reparation tvättstuga	59 968	0
	Reparation lokaler	18 236	0
	Reparation installationer	21 546	16 951
	Reparation värmeinstallationer	0	34 720
	Övriga reparationer	0	98 802
	Försäkringsskador	0	575 219
		101 509	733 809
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll gemens. utrymme	54 299	0
	Underhåll huskropp utv.	3 750	0
		58 049	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	41 560	44 165
	Fjärrvärme	667 242	478 008
	Vatten	62 378	59 695
	Sophämtning	37 818	30 802
		808 998	612 670
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	44 058	72 478
	Självrisk	40 817	42 800
	Tomträttsavgäld	148 200	148 200
	Bredband	324	1 308
	Övrigt	7 822	0
		241 221	264 786

Porlbacken 1 Brf
769615-9255

Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	73 710	70 308
	Fastighetsskatt lokaler	2 070	2 070
		75 780	72 378
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Dataprogram	0	4 449
	Förbrukningsmaterial	3 000	27 175
	Telekommunikation	1 738	492
	Indrivningskostnader	0	4 301
	Revisionsarvode	3 000	63 507
	Arvode ekonomisk förvaltning	110 428	0
	Konsultarvoden	11 063	32 380
	Medlemsavgift organisationer	4 971	4 971
	Advokatkostnader	300	0
	Övriga externa tjänster	100 686	2 005
	Övriga omkostnader	47 273	8 737
		282 459	148 017
Not 10	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
	Arvoden till styrelsen	78 000	76 575
	Arbetsgivaravgifter	22 992	18 101
		100 992	94 676

Not 11	Byggnader och mark	2012	2011
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	39 000 000	39 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
	Ack. Avskrivningar byggnader		
	Ingående avskrivningar	-1 370 456	-1 175 456
	Årets avskrivningar	-195 000	-195 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 565 456	-1 370 456
	Förbättringsarbeten		
	Ingående anskaffningsvärde	2 216 395	2 216 395
	Årets anskaffningsvärde	2 902 619	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 119 014	2 216 395
	Ack. Avskrivningar förbättringsarbeten		
	Ingående avskrivningar	-11 820	0
	Årets avskrivningar	-153 738	-11 820
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 558	-11 820
	Utgående planenligt restvärde	42 388 000	39 834 119
	Taxeringsvärden byggnader	22 207 000	22 207 000
	Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
		33 807 000	33 807 000
Not 12	Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	74 706	74 706
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 706	74 706
	Ack. Avskrivningar inventarietr		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-5 358	-3 572
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 941	-1 786
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 299	-5 358
	Utgående planenligt restvärde	54 407	69 348
Not 13	Andra långfristiga fordringar	2012	2011
	Brandkontorets Allframtidensbrandförsäkring Stockelden 3	1 130 643	1 130 643
		1 130 643	1 130 643

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	27 274 417	0	27 274 417
Upplåtelseavgifter	3 232 452		3 232 452
Uppskrivning fastighet	35 228 917	0	35 228 917
Reserv framtida fastigh.underhåll	-77 484	101 421	23 937
Balanserat resultat	-42 107 587	-561 591	-42 669 177
Resultat föregående år	-460 170	460 170	0
Årets resultat	0	-279 867	-279 867
	23 090 545		22 810 679

Not 15 Skulder till kreditinstitut

		2012	2011
Bank	Ränta		
Swedbank AB	3,50%	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB	3,09%	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB	3,70%	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB	2,99%	1 000 000	0
Swedbank AB	3,25%	1 000 000	0
Brandbolaget	4,00%	333 696	335 969
Brandbolaget	7,00%	1 114 228	1 114 660
Nästa års amortering		-140 010	0
		21 307 914	19 450 629

Stockholm den 17 april 2013



Ann-Catrine Abrahamsson
Ordförande



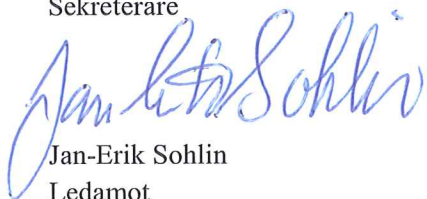
Marita Lukas
Vice ordförande



Lenita Holmberg
Sekreterare

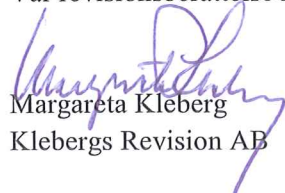


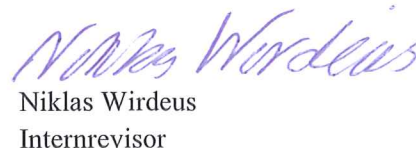
Christer Bruns
Kassör



Jan-Erik Sohlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2013


Margareta Kleberg
Klebergs Revision AB


Niklas Wirdeus
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Porlabacken 1 Brf

769615-9255

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Porlabacken 1 Brf för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

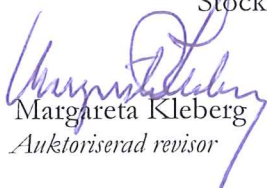
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

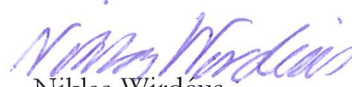
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

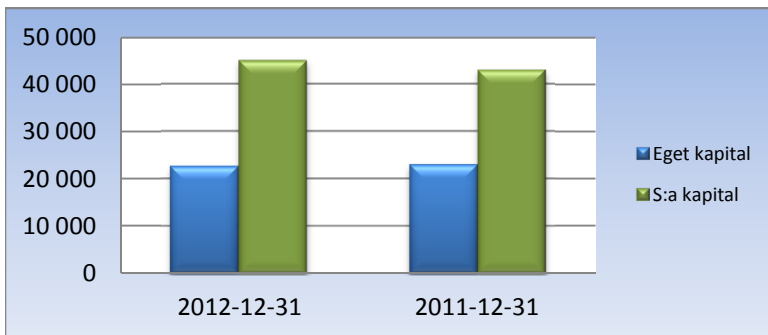
Stockholm den 16 maj 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Niklas Wirdeus
Intern revisor

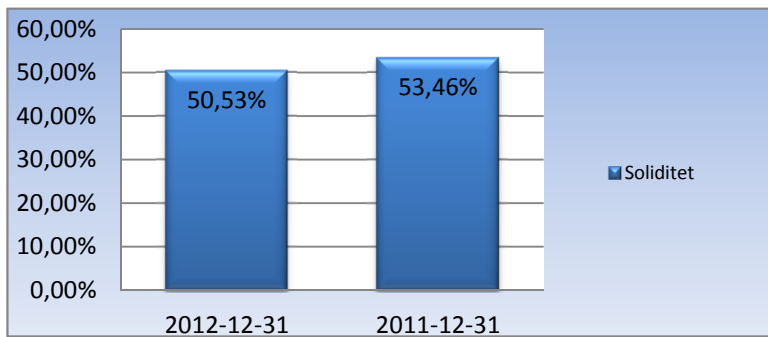
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

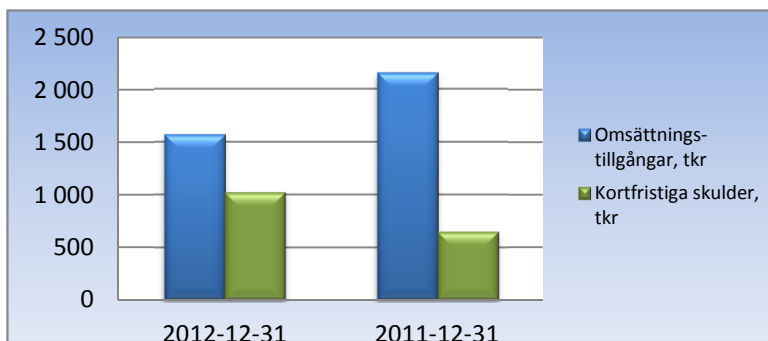


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

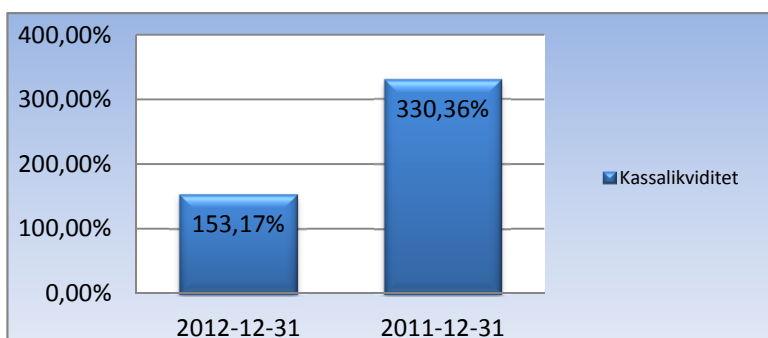


Kassalikviditet



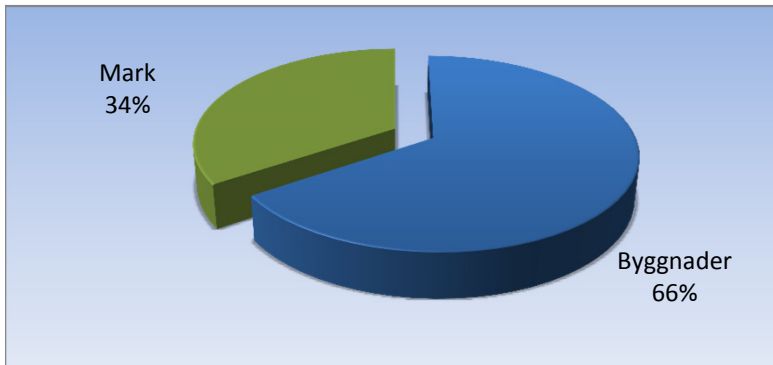
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

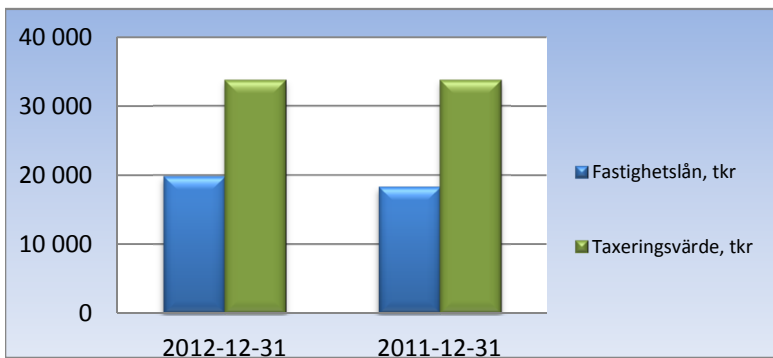
Taxeringsvärde



Kommentar

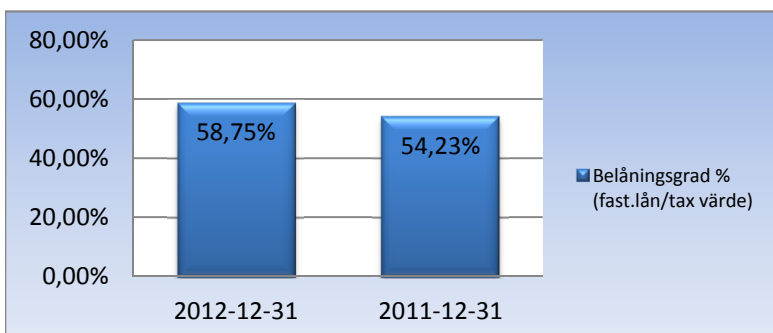
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad



Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



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.

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF PORLABACKEN 1
Org. nr. 769615-9255