



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Porlabacken 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är 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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Sofia Maria Senneberg	Ledamot
Lars-Åke Peter Svantesson	Ledamot
Marie Jeanette Westberg	Ledamot

Jan Åke Almlöf	Suppleant
Per Gunnar Höög	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

#### Valberedning

Christer Bruns	Sammanställande
Per Höög	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockelden 3	2007	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

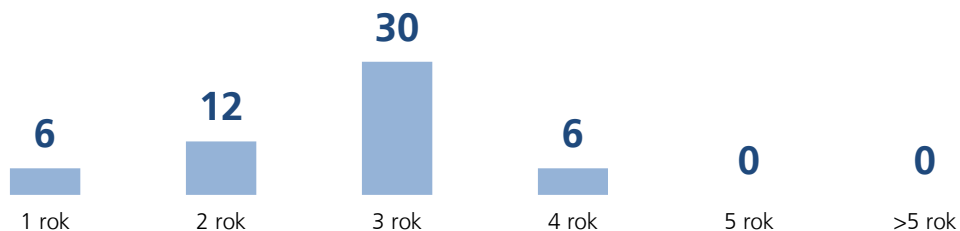
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 506 m<sup>2</sup>, varav 3 376 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 130 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal i 35an	85 m <sup>2</sup>	3 år
Lokal i 49an	45 m <sup>2</sup>	-

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Pingisrum	Föreningen tar ingen hyra, alla har tillgång
Styrelserum/möteslokal	Möteslokal för styrelsen och här hålls även årsmöte

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2015 - 2017	Slutbesiktning pågår
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Parkering	-	Påbörjad diskussion
Tvättstugan	2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

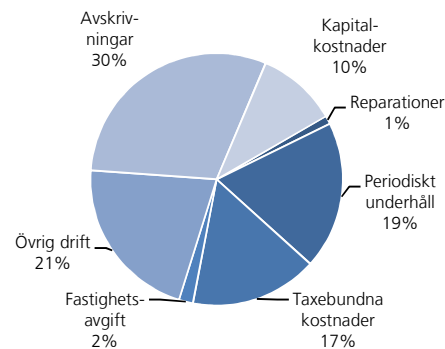
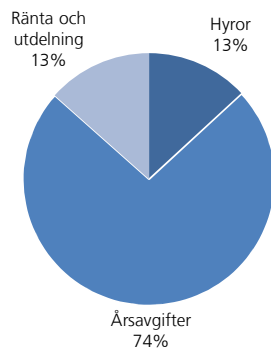
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk	SBC
Ekonomisk	SBC
Snöskottning	Jensen Drift och Underhåll AB
El	Fortum/ Ellevio
Vatten	Stockholm vatten VA AB
Värme	Fortum värme
Städning	CleanWise Services
TV	Comhem
Bredband	AllTele
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen

## Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 042 767</b>	<b>4 498 991</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 211 693	3 104 690
Finansiella intäkter	491 698	405 344
Minskning kortfristiga fordringar	0	84 901
	<b>3 703 391</b>	<b>3 594 935</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 555 011	2 119 869
Finansiella kostnader	443 336	757 502
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-812 812	812 812
Ökning av kortfristiga fordringar	91 131	0
Minskning av långfristiga skulder	9 913	81 973
Minskning av kortfristiga skulder	219 259	1 279 003
	<b>2 505 839</b>	<b>5 051 158</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 240 320</b>	<b>3 042 767</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 197 552</b>	<b>-1 456 223</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 1 mars 2017 hyrs lokalen i 35:an ut som lagerlokal.

OKV-besiktningen som påbörjades 2015 har ännu ej slutförts på grund av att lägenheter med nedslag ej har åtgärdats.

Föreningen har haft flera inbrott och försök till inbrott i både lägenheter och källarförråd under året, de hyresgäster som velat byta till säkerhetsdörr har detta gjorts hos mot en hyreshöjning å 200 kr/månad.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	872	872	693	656
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	858	645	2 318	3 051
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 704	10 707	9 868	6 319
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	154	144	155
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	25	22	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	126	216	278	215
Soliditet (%)	38	38	38	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-594	-676	-875	-2 482
Nettoomsättning (tkr)	3 192	3 102	2 806	2 761

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 376 m<sup>2</sup> bostäder och 130 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 891 292	0	0	27 891 292
Uppskrivningsfond	35 228 917	0	0	35 228 917
Upplåtelseavgifter	4 834 977	0	0	4 834 977
Fond för yttre underhåll	163 445	112 971	-374 809	425 283
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>68 118 631</b>	<b>112 971</b>	<b>-374 809</b>	<b>68 380 469</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-46 975 357	-112 971	-300 752	-46 561 634
Årets resultat	-593 597	-593 597	675 561	-675 561
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-47 568 954</b>	<b>-706 568</b>	<b>374 809</b>	<b>-47 237 195</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 549 677</b>	<b>-593 597</b>	<b>0</b>	<b>21 143 274</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-593 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-46 862 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 971
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-47 568 954</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	163 445
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-47 405 509</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 192 406	3 102 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 287	2 233
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 211 693</b>	<b>3 104 690</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 148 498	-1 742 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 238	-302 992
Personalkostnader	Not 6	-79 275	-74 381
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 298 640	-1 308 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 853 651</b>	<b>-3 428 093</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-641 958</b>	<b>-323 403</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491 698	405 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 336	-757 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>48 362</b>	<b>-352 158</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-593 597</b>	<b>-675 561</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-593 597</b>	<b>-675 561</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	48 218 289	49 494 119
Pågående byggnation	Not 9	0	812 812
Maskiner och inventarier	Not 10	102 371	125 181
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 320 660</b>	<b>50 432 112</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 130 643	0
Andra långfristiga fordringar		0	1 130 643
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 130 643</b>	<b>1 130 643</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 451 303</b>	<b>51 562 755</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		170	43 042
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 185 823	27 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	586 639	500 452
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 772 632</b>	<b>570 860</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 129 678	3 042 767
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 129 678</b>	<b>3 042 767</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 902 310</b>	<b>3 613 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 353 613</b>	<b>55 176 382</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 726 269	32 726 269
Uppskrivningsfond		35 228 917	35 228 917
Fond för yttre underhåll	Not 14	163 445	425 283
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 118 631</b>	<b>68 380 469</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-46 975 357	-46 561 634
Årets resultat		-593 597	-675 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-47 568 954</b>	<b>-47 237 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 549 677</b>	<b>21 143 274</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	21 053 755	33 064 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 053 755</b>	<b>33 064 316</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 009 913	9 265
Leverantörsskulder		226 722	356 715
Skatteskulder		152 622	147 594
Övriga skulder		35 328	31 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	325 596	423 245
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 750 181</b>	<b>968 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 353 613</b>	<b>55 176 382</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader		100 år
Inventarier	5 år	5 år
Stomme/grund	47 år	
Stomkomplettering	47 år	
Fasad	37 år	
Ventilation	26 år	
Styr & övervakning	16 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 694 654	2 694 186
Hyror bostäder	270 106	269 244
Hysesbortfall	0	-62 750
Hyror lokaler	87 666	62 496
Hyror garage/parkering	121 000	129 200
Hyror parkering	3 250	0
Överlåtelse/pantsättning	6 700	10 058
Avgift andrahandsuthyrning	8 938	0
Öresutjämning	91	24
	<b>3 192 406</b>	<b>3 102 457</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	19 287	2 233
	<b>19 287</b>	<b>2 233</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 714	64 496
	Fastighetsskötsel beställning	4 863	10 046
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 764	59 230
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 800	0
	Snöröjning/sandning	62 358	66 915
	Städning entreprenad	69 375	66 375
	Städning enligt beställning	0	656
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 219
	Gård	8 530	6 924
	Serviceavtal	1 030	8 195
	Förbrukningsmateriel	2 140	5 681
	Störningsjour och larm	2 523	0
		<b>307 096</b>	<b>295 737</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	7 968
	Tvättstuga	0	5 773
	Entré/trapphus	31 800	6 018
	Lås	1 564	585
	VVS	2 700	0
	Ventilation	2 688	0
	Elinstallationer	7 944	11 463
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 438
	Vattenskada	0	2 413
		<b>46 696</b>	<b>41 658</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	202 975
	VVS	0	29 659
	Ventilation	0	6 300
	Elinstallationer	0	63 375
	Tak	812 812	72 500
		<b>812 812</b>	<b>374 809</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 441	48 149
	Värme	527 809	540 398
	Vatten	82 110	86 806
	Sophämtning/renhållning	35 912	37 595
	Grovsopor	7 495	0
		<b>701 767</b>	<b>712 948</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 347	94 103
	Tomträttsavgäld	148 200	148 200
		<b>202 547</b>	<b>242 303</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>77 580</b>	<b>75 042</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 148 498</b>	<b>1 742 496</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	911	1 327
	Juridiska åtgärder	45 002	3 500
	Inkassering avgift/hyra	12 425	3 400
	Hysesförluster	0	1
	Förvaltning	0	7 899
	Revisionsarvode extern revisor	27 291	10 484
	Föreningskostnader	388	-4 998
	Styrelseomkostnader	471	2 745
	Fritids- och trivselkostnader	606	0
	Förvaltningsarvode	134 109	127 139
	Förvaltningsarvoden övriga	30 099	79 829
	Administration	22 864	9 134
	Korttidsinventarier	0	3 485
	Konsultarvode	35 904	48 237
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	4 997	10 810
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 720	0
		<b>327 238</b>	<b>302 992</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	61 497	59 297
	Sociala kostnader	17 778	15 084
		<b>79 275</b>	<b>74 381</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	869 159	869 159
	Förbättringar	406 671	406 671
	Inventarier	22 810	32 394
		<b>1 298 640</b>	<b>1 308 224</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början		57 319 757	57 319 757	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>57 319 757</b>	<b>57 319 757</b>	
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början		-7 825 638	-6 549 808	
	Årets avskrivningar enligt plan		-1 275 830	-1 275 830	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-9 101 468</b>	<b>-7 825 638</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>48 218 289</b>	<b>49 494 119</b>	
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärde byggnad		22 439 000	22 439 000	
	Taxeringsvärde mark		15 218 000	15 218 000	
			<b>37 657 000</b>	<b>37 657 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
	Bostäder		37 000 000	37 000 000	
	Lokaler		657 000	657 000	
			<b>37 657 000</b>	<b>37 657 000</b>	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.				
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Pågående om- och tillbyggnad		0	812 812	
			<b>0</b>	<b>812 812</b>	
<b>Not 10</b>	MASKINER OCH INVENTARIER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början		280 058	280 058	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>280 058</b>	<b>280 058</b>	
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början		-154 877	-122 483	
	Årets avskrivningar enligt plan		-22 810	-32 394	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-177 687</b>	<b>-154 877</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>102 371</b>	<b>125 181</b>	
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Premielån Brandkontoret	0	1 130 643	0	0
			<b>1 130 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Skattekonto	75 182	26 760		
	Klientmedel hos SBC	1 110 641	0		
	Fordringar	0	606		
		<b>1 185 823</b>	<b>27 366</b>		
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Förvaltningsarvode	33 723	35 586		
	Upplupen utdelning	480 647	390 388		
	Medlemsavgifter	0	5 860		
	Fastighetsskötsel	35 219	30 538		
	Serviceavtal	0	1 030		
	Tomträttsavgäld	37 050	37 050		
		<b>586 639</b>	<b>500 452</b>		
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Vid årets början	425 283	326 068		
	Reservering enligt stadgar	112 971	112 971		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	112 029		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-374 809	-125 785		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>163 445</b>	<b>425 283</b>		
<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Nordea	1,200 %	1 000 000	1 000 000	2019-08-21
	Nordea	0,750 %	1 000 000	1 000 000	2019-01-16
	Nordea	0,600 %	6 000 000	6 000 000	2018-11-14
	Swedbank	3,090 %	6 000 000	6 000 000	2017-08-25
	Nordea	0,700 %	0	6 000 000	Löst
	Nordea	0,600 %	6 000 000	6 000 000	2018-11-14
	Nordea	1,550 %	6 000 000	6 000 000	2019-06-19
	Brandkontoret	0,700 %	1 063 668	1 073 581	Rörligt
	Nordea	0,950 %	6 000 000	0	2020-08-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 063 668</b>	<b>33 073 581</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 009 913	-9 265	
			<b>21 053 755</b>	<b>33 064 316</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 014 103 kr.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Extern revisor	17 800	0
	Ränta	100 071	122 327
	Avgifter och hyror	136 658	214 763
	Upplupna kostnader	0	85 817
	Förutbetalda avg/hyror konvert	0	337
	El	3 416	0
	Värme	60 170	0
	Städning entreprenad	5 781	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
		<b>325 596</b>	<b>423 244</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En hyresgäst har avhysts under början av 2018 och föreningen kommer upplåta denna lägenhet som bostadsrätt.

Styrelsen har påbörjat diskussion om att göra om parkeringarna samt innegården.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 12 / 4 2018



Sofia Maria Senneberg  
*Ledamot*



Lars-Åke Peter Svantesson  
*Ledamot*



Marie Jeanette Westberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018



Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1  
Org.nr. 769615-9255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1 för år 2017.

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 2017 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.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2018



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor