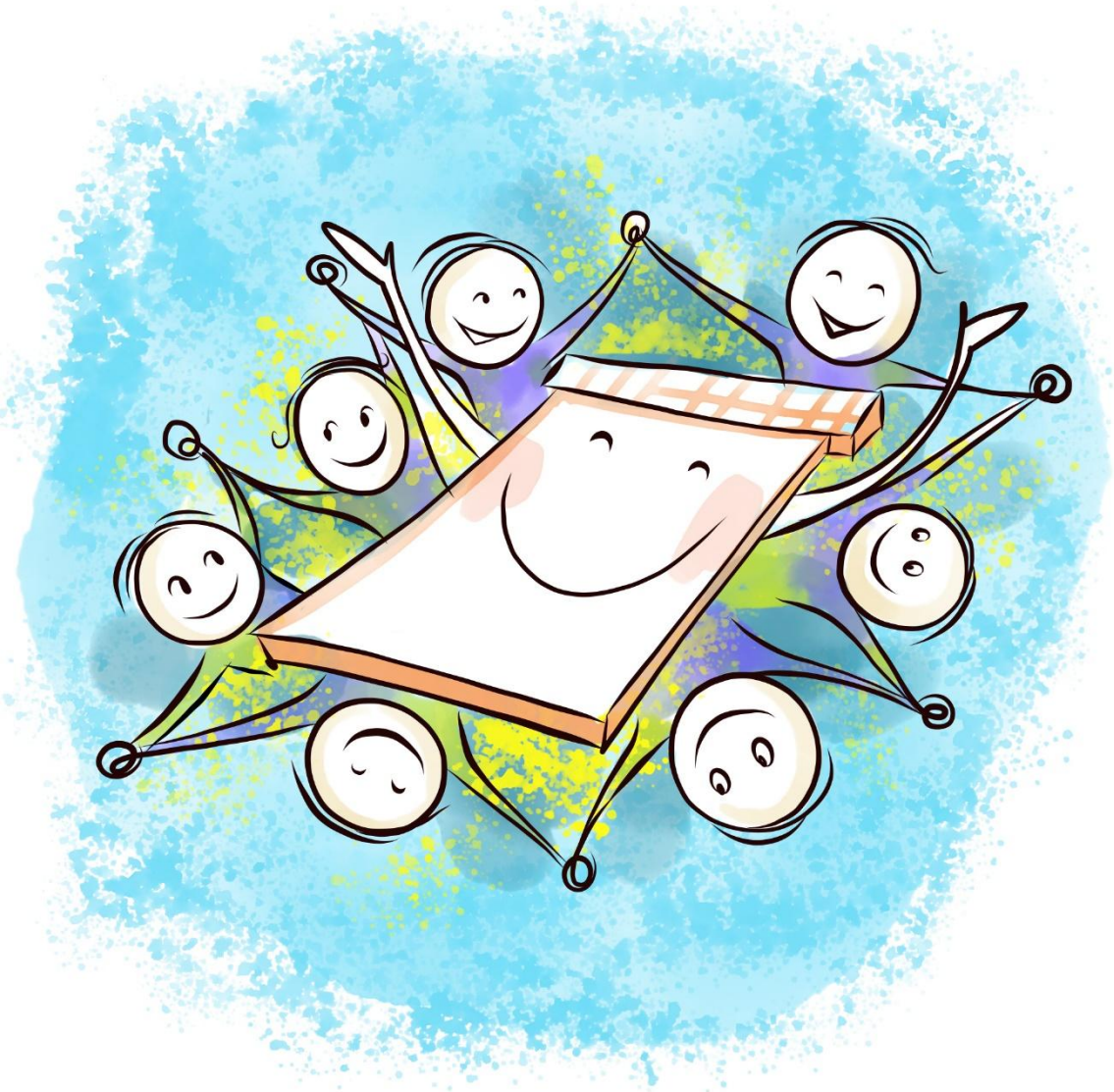


Årsredovisning 2019

BRF Porlabacken 1



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för Brf Porlabacken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2018-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sofia Maria Senneberg	Ledamot
Nina Mikaela Hallberg	Ledamot
Marie Jeanette Westberg	Ledamot
Emelie Ann-Marie Eksted	Ledamot
Lenita Maria Holmberg	Ledamot
Christer Erik Bruns	Suppleant
Per Gunnar Höög	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Christer Bruns	Sammankallande
Nina Hallberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

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 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt. Totalt upplåter föreningen 54 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

Rum	Antal
1 rok	6 st
2 rok	11 st

3 rok 31 st
4 rok 6 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal i 35an	85 kvm	3 år
Lokal i 49:an	45 kvm	1 år

Gemensamhetsutrymmen

Pingisrum
Styrelserum/möteslokal

Kommentar

Föreningen tar ingen hyra, alla har tillgång
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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan	2019	Färdigrenoverad
Parkering	2019	Färdigrenoverad
Lokal 35:an	2019	Sanering och överskottsavfuktning

Planerat underhåll	År	Kommentarer
Lokal 35:an	2020	Återställning till brukskick
Entréportar	2020	Byte av portar och passersystem

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Teknisk	SBC
Ekonomisk	Storholmen Förvaltning
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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Tvättstugan renoverades och en grovtvättstuga byggdes.

Parkeringarna renoverades och fick nymålade, bredare parkeringsplatser.

Fuktskador upptäcktes i samband med att lokalen i 35:an återlämnades. Lokalen har sanerats och överskottsavfuktats under hösten och kommer under 2020 att återställas till bruksskick och återigen hyras ut.

Föreningen har haft flera inbrott i källarförråd som startade i december och in på år 2020 har styrelsen jobbat aktivt med förebyggande åtgärder såsom justering av dörrstängare, byte av låssystem samt uppdatering av entréportar och passersystem.

Lokalen i 49:an hyrs sedan hösten 2019 ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	7 703 176	4 240 320
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 172 997	3 171 821
Finansiella intäkter	490 304	460 184
Minskning av kortfristiga fordringar	0	84 769
Upplåtelse bostadsrätt	0	2 000 000
	3 663 301	5 716 774
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 729 237	1 948 273
Finansiella kostnader	275 627	282 205
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 164 549	0
Ökning av kortfristiga fordringar	60 245	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	10 607
Minskning av kortfristiga skulder	938 793	12 833
	5 168 451	2 253 918
Likvida medel vid årets slut	6 198 026	7 703 176
Årets förändring av likvida medel	-1 505 150	3 462 856

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 152	3 166	3 192	3 102	2 806
Resultat efter finansiella poster	-640	103	-594	-676	-875
Soliditet (%)	40,0	40,0	38,0	38,0	38,0
Årsavgift/kvm (kr)	872	876	872	872	693
Hyror/kvm (kr)	938	760	858	645	2 318
Lån/kvm (kr)	9 813	10 700	10 704	10 707	9 868
Elkostnad/kvm (kr)	18	15	14	14	12
Värmekostnad/kvm (kr)	197	134	151	154	144
Vattenkostnad/kvm (kr)	25	24	23	25	22
Kapitalkostnad/kvm	80	80	126	216	278

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 726 269	35 228 917	112 971	-47 518 480	102 888	22 652 565
Avsättning till underhållsfond			152 464	-152 464		0
lanspråkstagande av underhållsfond			-84 000	84 000		0
Disposition av föregående års resultat:				102 888	-102 888	0
Årets resultat					-640 203	-640 203
Belopp vid årets utgång	34 726 269	35 228 917	181 435	-47 484 056	-640 203	22 012 362

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-47 484 238
Årets resultat	-640 203
	-48 124 441

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	152 646
i ny räkning överföres	-48 277 087
	-48 124 441

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 152 334	3 165 562
Övriga rörelseintäkter	3	20 663	6 260
Summa rörelseintäkter		3 172 997	3 171 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 415 624	-1 471 126
Övriga externa kostnader	5	-229 139	-395 009
Personalkostnader	6	-84 474	-82 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 640	-1 298 640
Summa rörelsekostnader		-4 027 877	-3 246 913
Rörelseresultat		-854 880	-75 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		490 304	460 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 627	-282 205
Summa finansiella poster		214 677	177 979
Resultat efter finansiella poster		-640 203	102 888
Resultat före skatt		-640 203	102 888
Årets resultat		-640 203	102 888

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	46 510 115	46 942 459
Inventarier, verktyg och installationer	8	377 813	79 561
Summa materiella anläggningstillgångar		46 887 928	47 022 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 130 643	1 130 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 130 643	1 130 643
Summa anläggningstillgångar		48 018 571	48 152 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	12 608
Övriga fordringar		78 655	3 959 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	558 812	487 050
Summa kortfristiga fordringar		637 467	4 459 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 198 026	3 821 106
Summa kassa och bank		6 198 026	3 821 106
Summa omsättningstillgångar		6 835 493	8 280 398
SUMMA TILLGÅNGAR		54 854 064	56 433 061

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 726 269	34 726 269
Uppskrivningsfond		35 228 917	35 228 917
Fond för yttre underhåll		181 617	112 971
Summa bundet eget kapital		70 136 803	70 068 157
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-47 484 238	-47 518 480
Årets resultat		-640 203	102 888
Summa fritt eget kapital		-48 124 441	-47 415 592
Summa eget kapital		22 012 362	22 652 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	13 053 060	13 053 060
Summa långfristiga skulder		13 053 060	13 053 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 000 000	20 000 000
Leverantörsskulder		186 094	232 408
Skatteskulder		159 946	156 348
Övriga skulder		47 248	2 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	395 354	336 637
Summa kortfristiga skulder		19 788 642	20 727 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 854 064	56 433 061

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:10) om årsredovisning i mindre företag (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 ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas resultatdisposition.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och bekrämd nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämas:

Avskrivningar	2019	2018
Inventarier	5 år	5 år
Stomme/grund	47 år	47 år
Stomkomplettering	47 år	47 år
Fasad	37 år	37 år
Ventilation	26 år	26 år
Styr & övervakning	16 år	16 år

Likvid placeringar värderades i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 755 788	2 704 872
Hyror bostäder	203 640	214 716
Hyror lokaler	56 000	102 000
Hyror garage/parkeringar	130 625	131 100
Hyror parkeringar	0	6 250
Överlåtelseavgifter/pantsättningsavgifter	6 280	5 394
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 138
Öresutjämning	0	91
	3 152 333	3 165 561

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	20 663	6 260
	20 663	6 260

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader	336 446	348 298
Reparationer	255 446	105 065
Periodiskt underhåll	687 860	84 000
Taxebundna kostnader	870 299	652 448
Övriga driftkostnader	184 396	202 547
Fastighetskatt/kommunal avgift	81 178	78 768
	2 415 625	1 471 126

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Medlemsinformation	0	328
Juridiska åtgärder	0	57 960
Inkassering avgift/hyra	847	40 824
Revisionsarvode extern revisor	35 358	25 491
Föreningskostnader	9 019	8 853
Styrelseomkostnader	9 401	5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	992
Förvaltningsarvode	67 134	134 892
Förvaltningsarvode övriga	74 624	12 459
Administration	9 214	14 235
Korttidsinventarier	0	11 544
Konsultarvode	18 400	70 919
Tidningar facklitteratur	0	450
Föreningsavgifter	5 142	11 062
	229 139	395 009

Not 6 Personalkostander

	2019	2018
Styrelse och internrevisor	64 398	62 500
Sociala kostnader	20 076	19 638
	84 474	82 138

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 319 757	57 319 757
Inköp	1 187 359	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 507 116	57 319 757
Ingående avskrivningar	-10 377 298	-9 101 468
Årets avskrivningar	-1 298 640	-1 275 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 675 938	-10 377 298
Utgående redovisat värde	46 831 178	46 942 459
Taxeringsvärden byggnader	29 434 000	22 439 000
Taxeringsvärden mark	21 448 000	15 218 000
	50 882 000	37 657 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 058	280 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 058	280 058
Ingående avskrivningar	-200 497	-177 687
Årets avskrivningar	-22 810	-22 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 307	-200 497
Utgående redovisat värde	56 751	79 561

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen utdelning	450 000	450 000
Tomträttsavgäld	37 050	37 050
Anticimex	20 294	0
Bostadsrätterna	6 090	0
Fastighetsförsäkring	45 378	0
	558 812	487 050

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea			0	1 000 000
Nordea			0	1 000 000
Nordea	0,950	2020-08-12	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,770	2020-10-21	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,810	2021-01-20	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,490	2021-06-16	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,558	2020-11-16	7 000 000	6 000 000
Brandkontoret	0,700		1 053 060	1 053 060
			32 053 060	33 053 060

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader	148 452	17 800
Arvoden	0	62 500
Sociala avgifter	0	19 638
Ränta	27 775	26 676
Avgifter och hyror	219 128	210 022
	395 355	336 636

Stockholm 2020-

Nina Mikaela Hallberg

Lenita Maria Holmberg

Sofia Maria Senneberg

Marie Jeanette Westberg

Emelie Ann-Marie Ekstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor