

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Portvakten Södra
Org nr: 769626-8445



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *M*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Portvakten Södra får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations- och underhållskostnader.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 146 tkr på grund av högre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 582 % till 643 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 895 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Överskötaren 3 i Växjö Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 64 lägenheter uppförda, varav 6 st är hyreslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Emil Lindells Väg 28-30 i Växjö.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Vardia. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	30	16	64

Dessutom tillkommer:

P-platser

31

Total bostadsarea

4 950 m²

Varav hyresrätter 467 m²

Årets taxeringsvärde 32 569 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 569 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Bixia	El (elförbrukning)
Stena RecyclingAB	Återvinning
VEAB	El (nät)
VEAB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten och sophantering
Schindler Hiss AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-tv
SOS Alarm	Hisslarm

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1388 tkr och planerat underhåll för 430 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 242 tkr (49 kr/m²).

Föreningens underhållsplan upprättades under 2018 och visar på ett totalt underhållsbehov på 605 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 61 tkr (12 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 49 kr/m².

M1

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2016	Inköp cykelställ
Gemensamma utrymmen	2017	Skärmvägg miljöhus
Markytor	2017	Trädgårdsdesign

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	347 tkr
Installationer	83 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Berg	Ordförande	2019
John Lejon	Sekreterare	2019
Bengt Lander	Vice ordförande	2019
Bertil Olsson	Ledamot	2019
Elisabeth Lindhe	Ledamot	2019
Mats Ivarsson	Ledamot	2019
Robert Gustavsson	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Lindblom	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Teresa Larsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
Marcus Yngvesson		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft tre försäkringsärenden som har påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har fått nya stadgar godkända av Bolagsverket 2018-11-26. *ms*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad sedan ombildningen i december 2015.


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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 533 kr/m²/år.

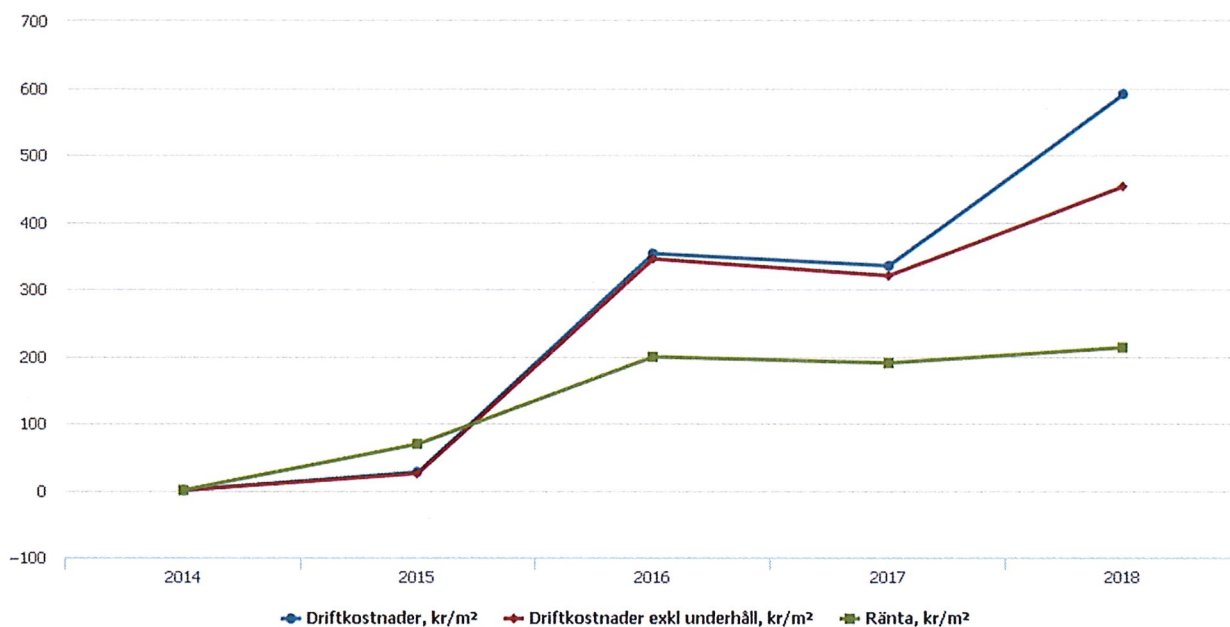
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt (förutom 6 som upplåts med hyresrätt).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 232	3 183	3 319	1 068
Resultat efter finansiella poster	-1 359	-651	-765	229
Årets resultat	-1 359	-651	-765	172
Resultat exklusive avskrivningar	-464	244	130	404
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-706	94	-20	400
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	49	30	30	1
Balansomslutning	129 174	128 537	125 808	126 070
Soliditet %	55	55	53	50
Likviditet %	643	582	207	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	533	533	533	533
Driftkostnader, kr/m ²	591	335	353	27
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	504	320	345	25
Ränta, kr/m ²	213	190	199	69
Underhållsfond, kr/ m ²	0	38	23	1
Lån, kr/m ²	11 588	11 674	11 769	12 671

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 313 797	3 204 602	187 898	-781 096	-650 745
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-650 745	650 745
Reservering underhållsfond			242 000	-242 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-429 898	429 898	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 507 275	767 725			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-1 359 241
Vid årets slut	69 821 072	3 972 327	0	-1 243 943	-1 359 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 431 842
Årets resultat	-1 359 241
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-242 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 898
Summa	-2 603 185

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -2 603 185

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 232 121	3 182 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900 180	126 825
Summa rörelseintäkter		4 132 301	3 309 766
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och externa kostnader	Not 4,5	-3 434 667	-1 980 294
Personalkostnader	Not 6	-108 762	-142 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-895 145	-895 145
Summa rörelsekostnader		-4 438 575	-3 017 701
Rörelseresultat		-306 274	292 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	509	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 053 476	-942 865
Summa finansiella poster		-1 052 967	-942 811
Resultat efter finansiella poster		-1 359 241	-650 745
Årets resultat		-1 359 241	-650 745

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	122 163 612	123 058 757
Summa materiella anläggningstillgångar		122 163 612	123 058 757
Summa anläggningstillgångar		122 163 612	123 058 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	80	4 623
Övriga fordringar	Not 12	7	100 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	158 821	77 591
Summa kortfristiga fordringar		158 908	182 214
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 851 840	5 295 637
Summa kassa och bank		6 851 840	5 295 637
Summa omsättningstillgångar		7 010 748	5 477 850
Summa tillgångar		129 174 360	128 536 607

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 793 399	71 518 399
Fond för yttre underhåll		0	187 898
Summa bundet eget kapital		73 793 399	71 706 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 243 944	-781 096
Årets resultat		-1 359 241	-650 745
Summa fritt eget kapital		-2 603 185	-1 431 842
Summa eget kapital		71 190 214	70 274 455
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	56 894 578	57 320 828
Summa långfristiga skulder		56 894 578	57 320 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	465 000	465 000
Leverantörsskulder	Not 16	243 670	79 564
Skatteskulder	Not 17	84 864	82 656
Övriga skulder	Not 18	26 992	21 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	269 041	292 251
Summa kortfristiga skulder		1 089 567	941 324
Summa eget kapital och skulder		129 174 360	128 536 607

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 367 800	2 281 392
Hyror, bostäder	647 136	894 636
Hyror, p-platser	82 935	76 320
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	3 660	-190 362
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 180	-360
Vattenavgifter	132 770	121 315
Summa nettoomsättning	3 232 121	3 182 941

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	26 364	8 736
Debiterade samfällighetsavgifter	150 000	0
Fakturerade kostnader	1 714	540
Övriga sidointäkter	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	14
Övriga rörelseintäkter	60	360
Försäkringsersättningar	722 031	116 815
Summa övriga rörelseintäkter	900 180	126 825

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-429 898	-76 137
Reparationer	-1 387 538	-540 460
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 784	-42 080
Försäkringspremier	-51 209	-50 012
Kabel- och digital-TV	-69 503	-47 877
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 551	-14 102
Serviceavtal	-24 315	-13 986
Obligatoriska besiktningar	-3 156	-57 821
Bevakningskostnader	-28 612	-3 753
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 112	-54 039
Snö- och halkbekämpning	-15 077	862
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 724
Förbrukningsinventarier	-2 450	-2 648
Vatten	-182 228	-191 654
Fastighetsel	-74 681	-67 236
Uppvärmning	-137 160	-128 879
Sophantering och återvinning	-101 460	-98 415
Förvaltningsarvode drift	-363 463	-268 844
Summa driftkostnader	-2 926 196	-1 660 807

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 208	-84 500
Lokalkostnader	-4 200	-1 855
Hyra inventarier & verktyg	-13 724	0
IT-kostnader	-3 758	-3 601
Övriga riskkostnader	-8 706	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 100	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 882	-3 060
Kreditupplysningar	-2 625	-1 060
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 832	-11 200
Representation	-11 305	-2 105
Kontorsmateriel	-3 488	-2 850
Telefon och porto	0	-843
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 304	0
Serviceavgifter	-864	0
Köpta tjänster	-1 125	0
Konsultarvoden	-113 875	-115 125
Bankkostnader	-2 045	-1 315
Övriga externa kostnader	-193 431	-77 473
Summa övriga externa kostnader	-508 471	-319 487

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	0	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-30 500
Övriga personalkostnader	-900	-600
Sociala kostnader	-23 362	-31 162
Summa personalkostnader	-108 762	-142 262

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 145	-895 145
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-895 145	-895 145

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	54
Ränteintäkter från likviditetsplacering	433	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	509	54

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 052 794	0
Övriga räntekostnader	-457	-942 865
Övriga finansiella kostnader	-225	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 053 476	-942 865

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 417 358	107 417 358
Mark	17 663 391	17 663 391
	125 080 749	125 080 749
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 080 749	125 080 749
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 021 992	-1 126 847
	- 2 021 992	- 1 126 847
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-895 145	-895 145
	- 895 145	- 895 145
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 917 137	- 2 021 992
Restvärde enligt plan vid årets slut	122 163 612	123 058 757
Varav		
Byggnader	104 500 221	105 395 366
Mark	17 663 391	17 663 391
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 569 000	32 569 000
Totalt taxeringsvärde	32 569 000	32 569 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 569 000</i>	<i>2 569 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	80	72 465
Kundfordringar	0	-67 842
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	80	4 623

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	100 000
Summa övriga fordringar	7	100 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 446	47 944
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 961	16 791
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	697
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 414	12 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 821	77 591

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	4 760 134	4 359 738
Transaktionskonto	2 091 706	935 899
Summa kassa och bank	6 851 840	5 295 637

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	57 359 578	57 785 828
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 000	-465 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 894 578	57 320 828

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,68%	2025-11-25	20 595 276,00	0,00	155 000,00	20 440 276,00
SWEDBANK	0,72%	2019-11-28	20 595 276,00	0,00	116 250,00	20 479 026,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	16 595 276,00	0,00	155 000,00	16 440 276,00
Summa			57 785 828,00	0,00	426 250,00	57 359 578,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 465 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 860 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 55 460 828 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	243 670	79 564
Summa leverantörsskulder	243 670	79 564

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	42 080	40 576
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	42 784	42 080
Summa skatteskulder	84 864	82 656

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	26 992	21 553
Clearing	0	300
Summa övriga skulder	26 992	21 853

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	59 911	8 881
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 168
Upplupna elkostnader	4 806	9 084
Upplupna värmekostnader	16 988	16 502
Upplupna kostnader för renhållning	1 688	3 007
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 363
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 648	225 497
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 041	292 251

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	62 715 828	62 715 828

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

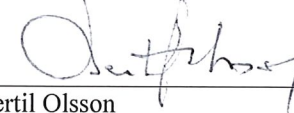
Voxis den 13 maj 2019

Ort och datum


Magnus Berg

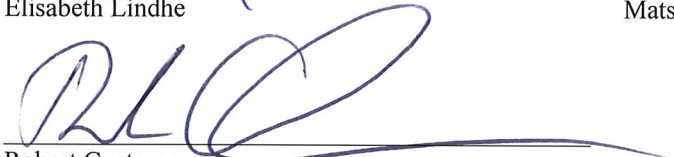

John Lejon


Bengt Lander


Bertil Olsson

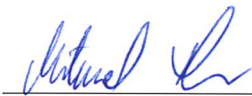

Elisabeth Lindhe



Mats Ivarsson


Robert Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2019

Ernst & Young AB


Mikael Svensson
Auktoriserad revisor


Teresa Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Portvakten Södra, org.nr 769626-8445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Portvakten Södra för räkenskapsår 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Portvakten Södra för år 2018-01-01 - 2018-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Växjö den

14 maj 2019



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Teresa Larsson
Förtroendevald
revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Portvakten Södra

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Portvakten Södra i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

