

# Årsredovisning 2018

## BRF PORTALEN 1 769608-3547

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-05-15.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Portalen 1 på adressen Östervägen 11 i Solna. Föreningen har 17 lägenheter om totalt 752 kvm och 1 lokal om 131 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Axel Rameau	Ordförande
Alexandra Westerlund	Styrelseledamot
Mikael Schantli	Styrelseledamot
Anna Sjögren	Styrelseledamot

#### Valberedning

Fredrik Silén Almgren

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

#### Revisorer

Anders Lundberg Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2015-12-08	Komplettering av snörasskydd
2015-06-27	Utebyte av torktumlare och torkskåp
2016-11-14	Utbyte av tvättmaskin
2018-10-10	Ny stengång till den bakre entrén

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Ingen övrig verksamhetsinformation.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avtalet för fastighetsskötsel och systematiskt brandskyddsunderhåll med Fastighetsägarna har nu trädigt i kraft och därmed har utgifterna för posten gentemot föregående år ökat. Föreningen har även betalat en självrisk till Länsförsäkringar för att åtgärda en fuktskada i lhg 1302.

Två av lånen har också bundits till fast ränta.

### Övriga uppgifter

Föreningen har 6 st parkeringsplatser varav 2 tillhör uthyrd lokal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	711	666	667	667
Resultat efter fin. poster	-11	102	84	102
Soliditet, %	70	70	69	69
Yttre fond	442	400	358	315
Taxeringsvärde	14 068	14 068	14 068	14 430
Bostadsyta, kvm	752	752	752	752
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	637	637	637
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 898	7 015	7 132	7 250
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,11	1,29	1,45
Belåningsgrad, %	29,95	30,30	30,64	30,84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	11 330	-	-	11 330
Fond, yttre underhåll	400	-	42	442
Balanserat resultat	881	102	-42	940
Årets resultat	102	-102	-3	-3
<b>Eget kapital</b>	<b>12 713</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>12 709</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	940
Årets resultat	<u>-3</u>
Totalt	<u>937</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42
Balanseras i ny räkning	<u>895</u>
	<u>937</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		711	666
Rörelseintäkter		145	1
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>856</i>	<i>666</i>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-618	-340
Övriga externa kostnader	7	-59	-49
Personalkostnader	8	-13	-10
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106	-106
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-796</i>	<i>-506</i>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>60</u>	<u>161</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-63	-59
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-63</i>	<i>-59</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3</u>	<u>102</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-3</u>	<u>102</u>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	17 319	17 411
Markanläggningar	11	95	0
Maskiner och inventarier	12	47	59
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 461</i>	<i>17 470</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>17 461</i></u>	<u><i>17 470</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	14	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102	30
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>116</i>	<i>30</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		570	654
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>570</i>	<i>654</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>686</i></u>	<u><i>684</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>18 147</b></u>	<u><b>18 153</b></u>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 330	11 330
Fond för yttre underhåll		442	400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>11 772</i>	<i>11 730</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		940	881
Årets resultat		-3	102
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>937</i>	<i>982</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>12 709</i></u>	<u><i>12 713</i></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 099	5 187
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>5 099</i>	<i>5 187</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		88	88
Leverantörsskulder		115	36
Skatteskulder		66	65
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	69	64
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>339</i>	<i>253</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>18 147</b></u>	<u><b>18 153</b></u>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Portalen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,07 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	5-20 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	197	193
Hysesintäkter, p-platser	24	24
Intäktsreduktion	0	-40
Årsavgifter, bostäder	479	479
Övriga intäkter	156	11
<i>Summa</i>	<i>856</i>	<i>666</i>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	17	5
Fastighetsskötsel	45	0
Städning	21	21
Övrigt	0	4
<i>Summa</i>	<i>83</i>	<i>30</i>
<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	197	48
<i>Summa</i>	<i>197</i>	<i>48</i>
<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	15	15
Sophämtning	8	8
Uppvärmning	161	155
Vatten	19	20
<i>Summa</i>	<i>204</i>	<i>198</i>
<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	18	16
Fastighetsskatt	33	33
Kabel-TV	15	15
Självrisker	68	0
<i>Summa</i>	<i>134</i>	<i>64</i>
<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Avg juridiska åtgärder	5	0
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	32	32
Övriga förvaltningskostnader	21	16
<i>Summa</i>	<i>59</i>	<i>49</i>
<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	3	2
Styrelsearvoden	10	8
<i>Summa</i>	<i>13</i>	<i>10</i>
<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63	59
<i>Summa</i>	<i>63</i>	<i>59</i>

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 046	18 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 046</u>	<u>18 046</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-636	-544
Årets avskrivning	-92	-92
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-728</u>	<u>-636</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 319</u>	<u>17 411</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 609	7 609
Taxeringsvärde mark	6 459	6 459
<i>Summa</i>	<i>14 068</i>	<i>14 068</i>
Not 11, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	97	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>97</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-2	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>95</u>	<u>0</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	110	110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>110</u>	<u>110</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-50	-37
Avskrivningar	-12	-14
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-63</u>	<u>-50</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>47</u>	<u>59</u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga fordringar	14	0
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringspremier	10	10
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74	3
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>30</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-01-28	1,02 %	414	436
SEB	2019-01-28	1,49 %	1 594	1 628
SEB	2023-09-28	1,52 %	1 704	1 704
SEB	2022-06-28	1,47 %	1 474	1 508
<b>Summa</b>			<b>5 187</b>	<b>5 275</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			88	

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ei	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	42	40
Uppvärmning	24	21
Utgiftsräntor	2	1
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>64</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	7 950	7 950
<b>Summa</b>	<b>7 950</b>	<b>7 950</b>

**Not 18, Planerade väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Nya Portar 2. Dörrar med lås till soputrymme

## Underskrifter

Solna, 2019 - 04 - 25  
Ort och datum

Axel Rameau

Axel Rameau  
Ordförande

Mikael Schantli

Mikael Schantli  
Styrelseledamot

Alexandra Westerlund

Alexandra Westerlund  
Styrelseledamot

Anna Sjögren

Anna Sjögren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 12

Anders Lundberg

Anders Lundberg  
Revisor