

**Styrelsen för  
Bostadsrättsförening  
Östra Porten i Kungälv**

Org. nr: 769614-2095

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Östra Porten i Kungälv

## VERKSAMHETEN

### Visionen för BRF Östraporten är

BRF östraporten är och skall vara en bra plats att bo och leva på.  
Det innebär för oss! Ett boende där alla känner sig trygga och alla är välkomna i en miljö som skapar inspiration och engagemang till att utveckla vår förening tillsammans.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östra Porten är ett privatbostadsföretag som enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sticklingen 1 i Kungälv.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 61 st lägenheter, 36 st garage och 52 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Nybyggnadsår 1989.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt 2007.

Totala lägenhetsytan är 4 869 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Östra Porten 21-55.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 61 st bostäder fördelar sig enligt följande:

28 st 2 r o k

27 st 3 r o k

6 st 4 r o k

varav 6 st är hyresrätter.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 1 % och uppgår därefter i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Enligt budgeten för 2019 som upprättats under hösten 2018 visade denna ett höjningsbehov på 1 % för årsavgifterna. Höjningen gjordes fr.o.m. 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 725 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Höjningen för hyreslägenheterna 2019 är i dagsläget inte klar.

Under året har följande investeringar och periodisk/planerat underhåll gjorts  
Vi har bytt 7 st pannor under 2018. En gavel har klätts in med ett nytt material av komposit. Ca 700 timmar i löpande underhåll har planerats och genomförts.

Under året har följande reparationer gjorts

Vi har utfört normal service och underhåll enligt underhållsplanen på fastigheter och övrig utrustning. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2018. Vi har beslutat att ha en viss återhållsamhet vad kostnader för att skapa kontroll. Vi har åtgärdat och reglerat en större vattenskada under året.

Förväntad framtida utveckling

Området utanför föreningsgården är ett utvecklingsområde som medlemmarna kommer få vara med och besluta om hur det skall komma att se ut. En plan för hur föreningen skall ta hand om tegelväggarna i området kommer tas fram under 2019. <sup>AK</sup>

*AK*  
*AK*  
*AK*

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/5 2018, på stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar och vid årets slut 74 medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtit.

### Styrelsens sammansättning under året har varit

|                     |  |
|---------------------|--|
| Erling Henriksson   | ordförande t o m årsmötet                              |
| Henrik Wenklo       | ordförande fr o m årsmötet                             |
| Thorgny Stenfeldt   | vice ordförande t o m årsmötet                         |
| Michael Stenfeldt   | vice ordförande fr o m årsmötet                        |
| Ulla Isaksson       | ledamot t o m årsmötet                                 |
| Ulrika Eliasson     | ledamot fr o m årsmötet, avgått under 2019 p g a flytt |
| Ingemar Emanuelsson | ledamot, avgått under våren 2018 p g a flytt           |
| Bengt Edorsson      | ledamot fr o m extrastämman 2019                       |
| Niclas Hultman      | suppleant fr o m årsmötet till extrastämman 2019       |
| Svante Wedin        | suppleant fr o m extrastämman 2019                     |

Anne Holmen sekreterare, ingår ej i styrelsen

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden och 1 budgetmöte.

Firmatecknare har varit, Erling Henriksson, Thorgny Stenfeldt och Ingemar Emanuelsson, två i förening t o m årsmötet. Fr o m årsmötet har firman tecknats av Michael Stenfeldt och Ulrika Eliasson, två i förening.

Revisorer har varit Svante Wedin t o m årsmötet och fr o m årsmötet Bo Löfdahl, vald av stämman samt Arthur Kozak som ordinarie och Carina Eriksson som suppleant, båda från Borevision AB.

Valberedning har varit Henrik Wenklo och Michael Stenfeldt t o m årsmötet och fr o m årsmötet Lis Lykkehab och Helena Johansson, valda av stämman.

Festkommitté har varit Paulin Skeppsvik, Helen Olsson och Susanne Björnholm t o m årsmötet. Fr o m årsmötet är Henrik Nilsson, Helen Olsson, Helena Persson ny festkommitté.

AK



**FLERÅRSÖVERSIKT**

| <b>Belopp i tkr</b>                 | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                     | 4 054       | 3 947       | 3 790       | 3 775       | 3 809       |
| Rörelseresultat                     | 1 084       | -200        | 376         | 1 323       | 1 076       |
| Resultat efter finansiella poster   | 472         | -889        | -290        | 632         | -125        |
| Balansomslutning                    | 74 926      | 75 066      | 69 258      | 68 118      | 67 808      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 718         | 711         | 704         | 697         | 697         |
| Soliditet i %                       | 49,7        | 49,0        | 45,0        | 43,9        | 43,1        |
| Underhållsfond                      | 588         | 263         | 263         | 142         | 118         |

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

|                                  | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>2017 års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut 2018 | Förändring<br>under året * | Belopp vid<br>årets utgång |
|----------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |   |                            |                            |
| Inbetalda insatser               | 26 746 450                 | 0   | 0                          | 26 746 450                 |
| Upplåtelseavgifter               | 11 242 045                 | 0   | 0                          | 11 242 045                 |
| Underhållsfond                   | 263 130                    | 0   | 325 165                    | 588 295                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>38 251 625</b>          | <b>0</b>  | <b>325 165</b>             | <b>38 576 790</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                            |   |                            |                            |
| Balanserat resultat              | -611 268                   | -888 676  | -325 165                   | -1 825 109                 |
| Årets resultat                   | -888 676                   | 888 676   | 472 160                    | 472 160                    |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>    | <b>-1 499 944</b>          | <b>0</b>  | <b>146 995</b>             | <b>-1 352 948</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>36 751 681</b>          | <b>0</b>  | <b>472 160</b>             | <b>37 300 937</b>          |

**Förändring under året \***

Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 750 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 424 835 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 325 165 kr.

RK

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature] [Signature] [Signature]  
 Nam.

## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -1 825 109     |
| Årets resultat      | <u>472 160</u> |
|                     | -1 352 948     |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Att till balanserat resultat föra | <u>-1 352 948</u> |
|                                   | -1 352 948        |

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. <sup>AK</sup>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature on the left.  
Two smaller signatures on the right, one above the other.



**Bostadsrättsföreningen Östra Porten**

| <b>Resultaträkning</b>                     |        | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
|  |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                            | Not 1  | 4 053 540         | 3 946 722         |
| Övriga rörelseintäkter                     | Not 2  | 24 500            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |        | <b>4 078 040</b>  | <b>3 946 722</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |        |                   |                   |
| Driftskostnader                            | Not 3  | -1 434 925        | -1 362 354        |
| Underhållskostnader                        | Not 4  | -424 835          | -821 483          |
| Övriga externa kostnader                   | Not 5  | -123 449          | -354 454          |
| Personalkostnader                          | Not 6  | -317 753          | -915 124          |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar     | Not 7  | -693 339          | -693 339          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |        | <b>-2 994 301</b> | <b>-4 146 754</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |        | <b>1 083 739</b>  | <b>-200 032</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |        |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8  | 13 401            | 198               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9  | -624 980          | -688 842          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |        | <b>-611 579</b>   | <b>-688 644</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                      | Not 10 | <b>472 160</b>    | <b>-888 676</b>   |

AK

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature on the left and several smaller initials on the right.



**Bostadsrättsföreningen Östra Porten****Balansräkning** **2018-12-31**    **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11    68 444 406    69 137 745

Inventarier

Not 12    0    068 444 406    69 137 745

Summa anläggningstillgångar

**68 444 406**    **69 137 745****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13    6 286    6 500

Övriga fordringar

Not 14    1 308 305    5 829 358

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15    83 971    79 3931 398 562    5 915 251

Kassa och bank

5 083 376    12 789

Summa omsättningstillgångar

**6 481 938**    **5 928 040****Summa tillgångar****74 926 344**    **75 065 785**

RK



  
 New...

**Bostadsrättsföreningen Östra Porten**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter       |        | 37 988 495        | 37 988 495        |
| Underhållsfond                               |        | 588 295           | 263 130           |
|  |        | <u>38 576 790</u> | <u>38 251 625</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 825 109        | -611 268          |
| Årets resultat                               |        | 472 160           | -888 676          |
|  |        | <u>-1 352 948</u> | <u>-1 499 944</u> |
| Summa eget kapital                           |        | <b>37 223 842</b> | <b>36 751 681</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 16 | 36 637 500        | 37 037 500        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 17 | 400 000           | 400 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 194 707           | 175 381           |
| Skatteskulder                                |        | 6 590             | 13 344            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 1 576             | 201 207           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 462 129           | 486 671           |
|  |        | <u>1 065 002</u>  | <u>1 276 604</u>  |
| Summa skulder                                |        | <b>37 702 502</b> | <b>38 314 104</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        |        | <b>74 926 344</b> | <b>75 065 785</b> |

RK


  
 ed
   
 den.

## Bostadsrättsföreningen Östra Porten

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader och ombyggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år för byggnader och 10-100 år för ombyggnader.

#### Markanläggningar

Avskrivning sker planenligt med 5-10% per år beräknat på markanläggningarnas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.


#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har även haft två styrelseledamöter och en medlem som har utfört fastighetsskötsel och byggnadsarbeten under året mot timersättning.

AK

   
Kern.

## Bostadsrättsföreningen Östra Porten

| Noter  | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>   |                          |                          |
| Årsavgifter  | 3 250 788                | 3 158 535                |
| Hyror  | 689 125                  | 698 549                  |
| Elintäkter från lägenheter 21 A, B och C *                           | 31 667                   | 8 828                    |
| Övriga intäkter  | 81 960                   | 80 810                   |
|  | <b>4 053 540</b>         | <b>3 946 722</b>         |
| * Elintäkterna för 2017 är bara för månaderna oktober-december.      |                          |                          |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                                  |                          |                          |
| Försäkringsersättning  | 24 500                   | 0                        |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | 616 251                  | 515 299                  |
| Reparationer   | 107 580                  | 142 693                  |
| El   | 102 977                  | 82 113                   |
| Vatten   | 222 214                  | 212 157                  |
| Sophämtning  | 104 700                  | 94 302                   |
| Övriga avgifter  | 105 121                  | 112 679                  |
| Förvaltningsarvoden  | 133 416                  | 153 534                  |
| Övriga driftskostnader   | 42 666                   | 49 577                   |
|  | <b>1 434 925</b>         | <b>1 362 354</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                                     |                          |                          |
| Hyseslägenheter  | 159 960                  | 255 234                  |
| Lokaler  | 1 850                    | 0                        |
| Byggnad invändigt  | 537                      | 8 040                    |
| VVS  | 2 995                    | 22 875                   |
| Byggnad utvändigt  | 8 356                    | 10 175                   |
| Markytor   | 0                        | 33 791                   |
| Femårsplan   | 251 137                  | 491 368                  |
|  | <b>424 835</b>           | <b>821 483</b>           |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                                |                          |                          |
| Fastighetsskatt  | 89 506                   | 88 230                   |
| Övriga externa kostnader   | 33 943                   | 266 224                  |
|  | <b>123 449</b>           | <b>354 454</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                                       |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>   |                          |                          |
| Styrelsearvode   | 66 000                   | 78 000                   |
| Sammanträdesersättningar   | 16 600                   | 23 800                   |
| Revisorsarvode   | 5 000                    | 5 000                    |
| Arvode valberedningen  | 2 400                    | 2 400                    |
| Arvode festkommittén   | 2 250                    | 3 000                    |
| Ersättning till kassör   | 7 500                    | 7 500                    |
| Ersättning för byggnadsarbeten och fastighetsskötsel till en ledamot | 69 900                   | 293 200                  |
| Sociala kostnader  | 44 289                   | 75 093                   |
| Uttagsskatt  | 0                        | 86 970                   |
| Bilersättning  | 0                        | 180                      |
| Kurser och konferenser   | 0                        | 3 850                    |
|  | 213 939                  | 578 993                  |
| <b>Övriga anställda</b>  |                          |                          |
| Lön till lokalvårdare  | 0                        | 79 800                   |
| Ersättning för byggnadsarbeten och fastighetsskötsel till en medlem  | 71 800                   | 118 200                  |
| Ersättning till sekreterare på styrelsemöten                         | 16 000                   | 18 000                   |
| Ersättning för föreningens hemsida                                   | 5 000                    | 2 500                    |
| Sociala kostnader  | 11 014                   | 50 852                   |
| Uttagsskatt  | 0                        | 66 779                   |
|  | 103 814                  | 336 131                  |
| <b>Totala personalkostnader</b>                                      | <b>317 753</b>           | <b>915 124</b>           |
| <b>Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>                    |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader  | 611 806                  | 611 806                  |
| Markanläggningar   | 81 533                   | 81 533                   |
|  | <b>693 339</b>           | <b>693 339</b>           |

**Bostadsrättsföreningen Östra Porten**

| Noter   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 0                        | 27                       |
| Ränteintäkt på konto hos SBAB                           | 13 068                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                    | 333                      | 171                      |
|   | <b>13 401</b>            | <b>198</b>               |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 622 120                  | 687 998                  |
| Övriga finansiella kostnader                            | 2 860                    | 844                      |
|   | <b>624 980</b>           | <b>688 842</b>           |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                            |                          |                          |
| Redovisat resultat                                      | <b>472 160</b>           | <b>-888 676</b>          |
| Förslag till avsättning underhållsfond                  | -750 000                 | -700 000                 |
| Förslag till disposition underhållsfond                 | 424 835                  | 821 483                  |
| Resultat efter underhållspåverkan                       | 146 995                  | -767 193                 |

FK


## Bostadsrättsföreningen Östra Porten

| Noter  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 60 404 789        | 55 879 741        |
| Årets investeringar  | 0                 | 4 525 048         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 60 404 789        | 60 404 789        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -3 678 166        | -3 066 360        |
| Årets avskrivningar  | -611 806          | -611 806          |
| Utgående avskrivningar                                     | -4 289 972        | -3 678 166        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | 56 114 817        | 56 726 623        |
| <b>Markanläggningar</b>                                    |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 926 826           | 641 070           |
| Årets investeringar  | 0                 | 285 756           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 926 826           | 926 826           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -520 864          | -439 331          |
| Årets avskrivningar  | -81 533           | -81 533           |
| Utgående avskrivningar                                     | -602 397          | -520 864          |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                      | 324 429           | 405 962           |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | 12 005 160        | 12 005 160        |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>68 444 406</b> | <b>69 137 745</b> |
| Taxeringsvärde för Sticklingen 1                           |                   |                   |
| Byggnad - bostäder   | 31 000 000        | 31 000 000        |
| Byggnad - lokaler  | 548 000           | 548 000           |
|  | 31 548 000        | 31 548 000        |
| Mark - bostäder  | 11 000 000        | 11 000 000        |
| Mark - lokaler   | 648 000           | 648 000           |
|  | 11 648 000        | 11 648 000        |
| <b>Taxeringsvärde totalt</b>                               | 43 196 000        | 43 196 000        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 58 737            | 58 737            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 58 737            | 58 737            |
| Ingående avskrivningar                                     | -58 737           | -58 737           |
| Utgående avskrivningar                                     | -58 737           | -58 737           |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 13 Kundfordringar</b>                               |                   |                   |
| Hyses och avgiftsfordringar                                | 6 286             | 6 500             |
|  | <b>6 286</b>      | <b>6 500</b>      |
| <b>Not 14 Övriga fordringar</b>                            |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 1 274 139         | 5 812 958         |
| Skattekonto  | 34 166            | 16 400            |
|  | <b>1 308 305</b>  | <b>5 829 358</b>  |
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                     | 80 240            | 75 611            |
| Upplupna intäkter  | 3 731             | 3 782             |
|  | <b>83 971</b>     | <b>79 393</b>     |

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

AK

**Bostadsrättsföreningen Östra Porten**

|              |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Noter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| Nordea       | 39788857388 | 0,51% | 2019-01-17 | 13 537 500 | 150 000                 |
| SBAB         | 27698972    | 0,69% | 2019-02-01 | 1 000 000  | 0                       |
| SBAB         | 23534355    | 1,87% | 2019-12-13 | 9 000 000  | 100 000                 |
| SBAB         | 28446977    | 1,72% | 2022-05-20 | 13 500 000 | 150 000                 |
|              |             |       |            | 37 037 500 | 400 000                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**36 637 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

35 037 500

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar

48 333 000

48 333 000

**Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**400 000****400 000****Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                     |              |                |
|---------------------|--------------|----------------|
| Källskatt           | 1 020        | 27 420         |
| Arbetsgivaravgifter | 556          | 20 038         |
| Uttagsskatt         | 0            | 153 749        |
|                     | <b>1 576</b> | <b>201 207</b> |


**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 44 530         | 81 133         |
| Övriga upplupna kostnader       | 126 158        | 94 539         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 291 441        | 310 999        |
|                                 | <b>462 129</b> | <b>486 671</b> |

RK


Kungälv 24 / 11 2019


  
 Henrik Wenklo  
 Ordförande

  
 Bengt Edorsson

  
 Michael Stenfeldt

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 03 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Bo Löfdahl  
 Av föreningen vald revisor

  
 Arthur Kozak  
 BoRevision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Porten, org.nr. 769614-2095

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Porten för år 2018.

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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de 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. De 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

AK



### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Porten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.


Kungälv den 31/4 2019



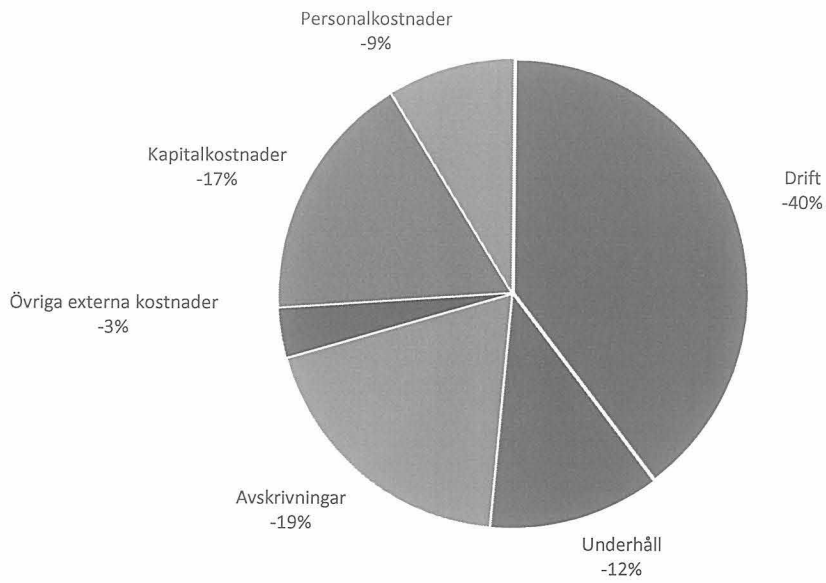
Arthur Kozak  
BoRevision AB



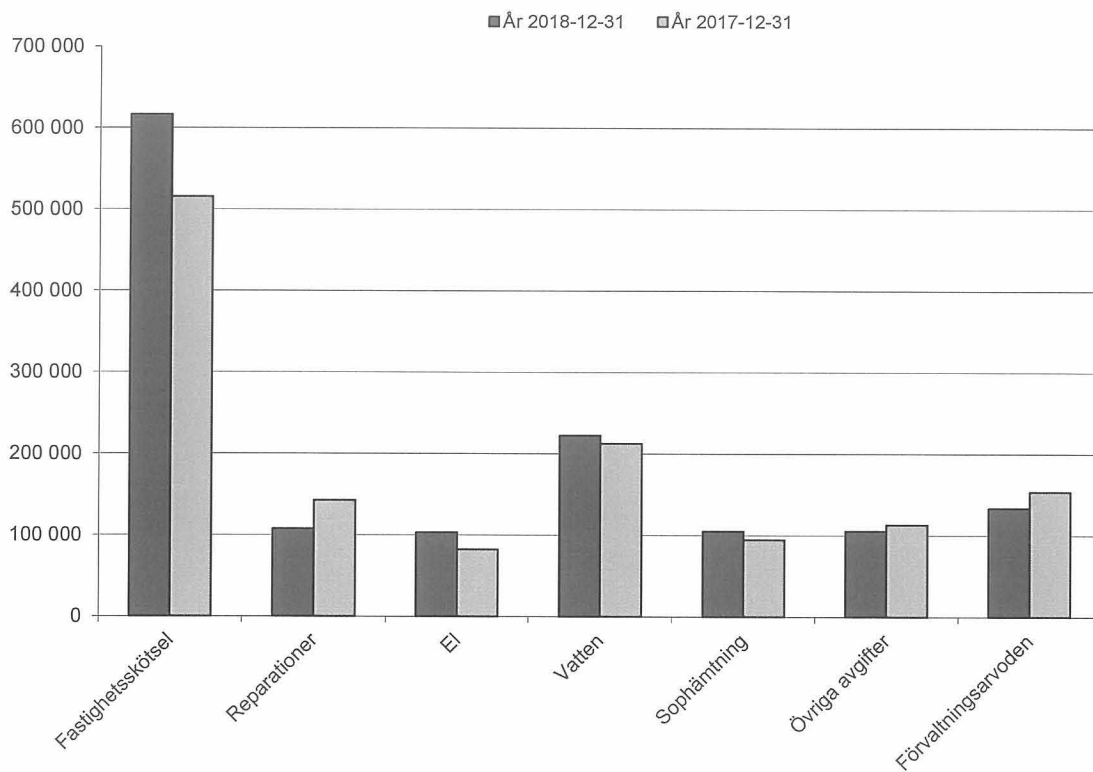
Bo Löfdahl  
Förtroendevald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



*Handwritten signatures and initials.*