

# Årsredovisning 2019

## BRF PORTALEN 1 769608-3547

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Noter                  | 8    |

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

AK R  
AS FEA

## 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      |
| Fredrik Almgren | Styrelseledamot |
| Mikael Schantli | Styrelseledamot |
| Anna Sjögren    | Styrelseledamot |

Valberedning

Henrik Iderberg

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Lundberg    Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. 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.

AL AR  
AS FE

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avtalet för fastighetsskötsel och systematiskt brandskyddsunderhåll med Fastighetsägarna har nu sagts upp.

Ett avtal med en ny hyresgäst till restaurangen har tecknats från och med 2019-12-01. En deposition från tidigare hyresgäst av lokalen till tidigare ägare av fastigheten vilken inte redovisades när föreningen köpte fastigheten har framkommit. Föreningen har därav reserverat 50. 000:- för detta, vilket påverkar resultatet negativt.

Föreningen har under året haft kostnader på 106.823:- för att åtgärda de brister i fastigheten som framkommit vid den obligatoriska ventilations kontrollen som gjorts. Bristerna är nu åtgärdade.

Föreningen har under året haft en avgiftsfri månad.

### Övriga uppgifter

Föreningen har 6 st parkeringsplatser varav 2 tillhör uthyrd lokal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                       | 678    | 711    | 666    | 667    |
| Resultat efter fin. poster            | -97    | -3     | 102    | 84     |
| Soliditet, %                          | 70     | 70     | 70     | 69     |
| Yttre fond                            | 485    | 442    | 400    | 358    |
| Taxeringsvärde                        | 19 270 | 14 068 | 14 068 | 14 068 |
| Bostadsyta, kvm                       | 752    | 752    | 752    | 752    |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 637    | 637    | 637    | 637    |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 6 780  | 6 898  | 7 015  | 7 132  |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,47   | 1,20   | 1,11   | 1,29   |
| Belåningsgrad, %                      | 29,60  | 29,95  | 30,30  | 30,64  |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2018-12-31    | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2019-12-31    |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser              | 11 330        | -                             | -                        | 11 330        |
| Fond, yttre underhåll | 442           | -                             | 42                       | 485           |
| Balanserat resultat   | 940           | -3                            | -42                      | 895           |
| Årets resultat        | -3            | 3                             | -101                     | -101          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>12 709</b> | <b>0</b>                      | <b>-101</b>              | <b>12 609</b> |

AR AR  
AS F&K

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | 895         |
| Årets resultat      | <u>-101</u> |
| Totalt              | <u>794</u>  |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 58         |
| Balanseras i ny räkning              | <u>736</u> |
|                                      | <u>794</u> |

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

AR AR  
AS F&A

## Resultaträkning

|   | Not | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 678                        | 711                        |
| Rörelseintäkter                                   |     | 15                         | 145                        |
| <i>Summa rörelseintäkter</i>                      |     | <i>693</i>                 | <i>856</i>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -474                       | -618                       |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -116                       | -59                        |
| Personalkostnader                                 | 8   | -13                        | -13                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -115                       | -106                       |
| <i>Summa rörelsekostnader</i>                     |     | <i>-718</i>                | <i>-796</i>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-25</b>                 | <b>60</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -76                        | -63                        |
| <i>Summa finansiella poster</i>                   |     | <i>-76</i>                 | <i>-63</i>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-101</b>                | <b>-3</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-101</b>                | <b>-3</b>                  |

AK AK  
AS FK

## Balansräkning

|   | Not | 2019-12-31           | 2018-12-31           |
|---|-----|----------------------|----------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                      |                      |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                      |                      |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                      |                      |
| Byggnad och mark                              | 10  | 17 226               | 17 319               |
| Markanläggningar                              | 11  | 86                   | 95                   |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 34                   | 47                   |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | <i>17 346</i>        | <i>17 461</i>        |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>            |     | <u><i>17 346</i></u> | <u><i>17 461</i></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                      |                      |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                      |                      |
| Övriga fordringar                             | 13  | 47                   | 14                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 32                   | 102                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | <i>79</i>            | <i>116</i>           |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                      |                      |
| Kassa och bank                                |     | 541                  | 570                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |     | <i>541</i>           | <i>570</i>           |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i>            |     | <u><i>620</i></u>    | <u><i>686</i></u>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <u><b>17 966</b></u> | <u><b>18 147</b></u> |

AR R  
AS Fca

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |  |               |               |
|----------------------------------|--|---------------|---------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 11 330        | 11 330        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 485           | 442           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>11 815</b> | <b>11 772</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |  |            |            |
|---------------------------------|--|------------|------------|
| Balanserat resultat             |  | 895        | 940        |
| Årets resultat                  |  | -101       | -3         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>794</b> | <b>937</b> |

#### Summa eget kapital

12 609 12 709

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |              |              |
|-----------------------------------|----|--------------|--------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 15 | 5 010        | 5 099        |
| Övriga långfristiga skulder       |    | 98           | 0            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>5 108</b> | <b>5 099</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |    |            |            |
|--|----|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |    | 88         | 88         |
| Leverantörsskulder                           |    | 46         | 115        |
| Skatteskulder                                |    | 72         | 66         |
| Övriga kortfristiga skulder                  |    | 0          | 0          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 43         | 69         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>250</b> | <b>339</b> |

#### Summa eget kapital och skulder

17 966 18 147

AR  
AS FEK

## 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 | 5-10 % |
| 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 1 377 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   | 2019       | 2018       |
|--------------------------|------------|------------|
| Hysesintäkter, lokaler   | 202        | 197        |
| Hysesintäkter, p-platser | 24         | 24         |
| Intäktsreduktion         | -40        | 0          |
| Årsavgifter, bostäder    | 479        | 479        |
| Övriga intäkter          | 28         | 156        |
| <b>Summa</b>             | <b>693</b> | <b>856</b> |

AV AL  
AS FSC



| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service          | 109         | 17          |
| Fastighetsskötsel               | 39          | 45          |
| Städning                        | 19          | 21          |
| Trädgårdsarbete                 | 1           | 0           |
| <b>Summa</b>                    | <b>168</b>  | <b>83</b>   |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer               | 19          | 197         |
| <b>Summa</b>               | <b>19</b>   | <b>197</b>  |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel                       | 16          | 15          |
| Sophämtning                        | 8           | 8           |
| Uppvärmning                        | 167         | 161         |
| Vatten                             | 23          | 19          |
| <b>Summa</b>                       | <b>215</b>  | <b>204</b>  |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 18          | 18          |
| Fastighetsskatt                      | 38          | 33          |
| Kabel-TV                             | 15          | 15          |
| Självrisker                          | 0           | 68          |
| <b>Summa</b>                         | <b>72</b>   | <b>134</b>  |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|
| Juridiska kostnader                    | 0           | 5           |
| Kameral förvaltning                    | 34          | 32          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 83          | 21          |
| <b>Summa</b>                           | <b>116</b>  | <b>59</b>   |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter                | 3           | 3           |
| Styrelsearvoden                 | 10          | 10          |
| <b>Summa</b>                    | <b>13</b>   | <b>13</b>   |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 75          | 63          |
| <b>Summa</b>   | <b>76</b>   | <b>63</b>   |

*Handwritten notes:*  
AS F&E

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 18 046            | 18 046            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 18 046            | 18 046            |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -728              | -636              |
| Årets avskrivning                             | -92               | -92               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -820              | -728              |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>17 226</u>     | <u>17 319</u>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 8 682             | 7 609             |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 588            | 6 459             |
| <b>Summa</b>                                  | <b>19 270</b>     | <b>14 068</b>     |
| <b>Not 11, Markanläggningar</b>               | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 97                | 0                 |
| Årets inköp                                   | 0                 | 97                |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 97                | 97                |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -2                | 0                 |
| Årets avskrivning                             | -10               | -2                |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -11               | -2                |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>86</u>         | <u>95</u>         |
| <b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 110               | 110               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 110               | 110               |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -63               | -50               |
| Avskrivningar                                 | -13               | -12               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -75               | -63               |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>34</u>         | <u>47</u>         |

AK AL

AS FEK

| <b>Not 13, Övriga fordringar</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 33                | 0                 |
| Övriga fordringar                | 14                | 14                |
| <b>Summa</b>                     | <b>47</b>         | <b>14</b>         |

| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier  | 11                | 10                |
| Förvaltning   | 14                | 14                |
| Kabel-TV  | 4                 | 4                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 3                 | 74                |
| <b>Summa</b>  | <b>32</b>         | <b>102</b>        |

| <b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats  | Skuld        | Skuld        |
|--|------------------|------------|--------------|--------------|
|  |                  | 2019-12-31 | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
| SEB  | 2024-01-28       | 1,42 %     | 392          | 414          |
| SEB  | 2024-01-28       | 1,42 %     | 1 561        | 1 594        |
| SEB  | 2023-09-28       | 1,52 %     | 1 704        | 1 704        |
| SEB  | 2022-06-28       | 1,47 %     | 1 441        | 1 474        |
| <b>Summa</b>                               |                  |            | <b>5 099</b> | <b>5 187</b> |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i>     |                  |            | 88           |              |

| <b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| El  | 1                 | 1                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 14                | 42                |
| Uppvärmning   | 23                | 24                |
| Utgiftsräntor   | 2                 | 2                 |
| Övriga uppl kostn   | 4                 | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>43</b>         | <b>69</b>         |

| <b>Not 17, Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 7 950             | 7 950             |
| <b>Summa</b>                      | <b>7 950</b>      | <b>7 950</b>      |

AC AR  
AS FSK

## Underskrifter

SOLNA, 2020 - 04 - 28

Ort och datum

Axel Rameau

Axel Rameau  
Ordförande

Fredrik Almgren

~~Alexandra Westerlund~~ Fredrik Almgren  
Styrelseledamot

Anna Sjögren

Mikael Schantli  
Styrelseledamot

Anna Sjögren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 11

Anders Lundberg

Anders Lundberg  
Revisor

AL

AS

# Revisionsberättelse till bokslut 2019

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Portalen 1 gällande räkenskapsåret 2019.

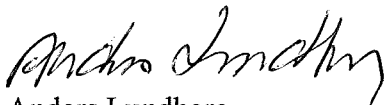
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Detta innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat underlagen till redovisningen, redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dessa samt bedömt innehållet i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets förlust på 100.794 kronor samt balanserade vinstmedel på 894.705 kronor, totalt 793.911 kronor, i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2020-03-11



Anders Lundberg  
Av föreningsstämman utsedd revisor