

Årsredovisning
för
BRF Portalen i Ystad

716438-8816

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för BRF Portalen i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Portalernas Samfällighet. Föreningens andel är 40 %. Samfälligheten förvaltar skötsel och underhåll av S Kasernvägen med uppställningsplats för bilar.

Fastighetsbeteckning

Vemmenhög 5, Ystad kommun. Fastigheten förvärvades 2002.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 men ombyggdes 2003 till ett flerbostadshus i 4 våningar. Fastighetens värdeår är 2003.

Enligt taxeringsbeskedet är fastighetens tomtareal 5 528 kvadratmeter. Lägenhetsytan utgör 3 564 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är som följer:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
12	15	8	2

Föreningen upplät från början 38 lägenheter men 2 st om 2 rok sammanslogs till 1 lägenhet.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningsrum
Gym
Förvaringsutrymme
Hobbylokal
Tvättstuga med torkrum



Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av LRF Konsult i Ystad:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Övriga avtal:

El

Vaktmästeri

Trapplyftsunderhåll

Yttre renhållning

Brandsläckare

Hissunderhåll

Reglerutrustning varmvatten/värme

Internet- och Kabel-TV

Elnät och fjärrvärme

Vatten och avlopp

Hissbesiktning

Röklucka

Eon

Fastighetstjänst i Ystad

MPR

Portalernas Samfällighet

Presto

Schindler

Siemens

Teleservice i Sjöbo

Ystad Energi

Ystads Kommun

Dekra

Icopal

Föreningen har bredband vid TP-kabel-uppkoppling.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtit under året.

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

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: lägenhetsinnehavaren måste ansöka hos styrelsen om samtycke varvid lägenhetsinnehavaren skall säkerställa att bankgaranti utfärdas motsvarande ackumulerade månadsavgifter.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Lindgren

Christel Nilsson

Ann-Louise Mårtensson

Henry Olsson

Rolf Ewesson

Ingmar Blixt

Sven-Åke Mattisson

Håkan Lundh

Ordförande

Vice ordförande o vice sekreterare

Kassör

Sekreterare

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09.

Revisorer

Birthe Sjögren	YREV	Ordinarie extern
Göran Gråberg		Ordinarie intern
Jan Wallin		Suppleant intern

Valberedning

Tarja Koskinen-Olsson	Sammanställande
Ingrid Berner	
Cecilia Höglund	

Viktiga händelser under året:

Gästrummet har varit uthyrt 55 nätter.

Julfest 2012-12-06.

Städdagar både vår och höst.

Boulebanan användes de flesta söndagsförmiddagarna.

Trappuppgångarna A och C har kristalliserats upp till våning 2.

Ett sparkonto har öppnats hos SBAB med högre ränta än på Handelsbanken.

Inköp har gjorts av kamera för kontroll av avloppsrör.

Taket har reparerats med utbyte av trasiga takpannor.

Under året har i likhet med tidigare år besiktningar skett av personhissarna, trapphiss, brandsläckare, brandlarm och röklucka.

Föreningen ekonomi

Avgifterna har inte höjts under året.

Enligt nu gällande regler betalar föreningen halv fastighetsskatt, och från och med år 2014 hel fastighetsskatt.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshys blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm lägenhetsyta	782	764	745	724	689
Lån/kvm lägenhetsyta	7 129	7 196	7 270	7 570	7 608
Elkostnad/kvm lägenhetsyta	26	25	26	26	22
Värmekostnad/kvm lägenhetsyta	149	139	150	133	118
Vattenkostnad/kvm lägenhetsyta	19	19	22	22	18

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 044 996
årets vinst	350 604
	1 395 600

disponeras så att	
till yttre fond avsättes	-150 000
i ny räkning överföres	1 245 600

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

av 59
RE MB allan

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 793 516	2 726 704
Övriga rörelseintäkter		13 211	12 794
		2 806 727	2 739 498
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-277 461	-278 183
Reparationer		-97 079	-147 296
Taxebundna kostnader		-691 523	-652 805
Övriga driftskostnader		-151 487	-159 430
Fastighetsskatt		-25 252	-24 086
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-71 565	-63 644
Personalkostnader		-59 854	-53 830
Avskrivningar	3	-162 703	-162 703
		-1 536 924	-1 541 977
Rörelseresultat		1 269 803	1 197 521
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 464	7 928
Räntekostnader		-930 663	-1 042 359
Räntebidrag		0	53 893
		-919 199	-980 538
Årets resultat		350 604	216 983

Handwritten signatures and initials, including "53" and "R6".

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

53 169 080

53 331 783

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader

5

27 444

8 546

Upplupna räntebidrag

0

14 168

27 444

22 714

Kassa och bank

1 116 595

780 192

Summa omsättningstillgångar

1 144 039

802 906

SUMMA TILLGÅNGAR

54 313 119

54 134 689

Handwritten signatures and initials:
A 53
PS
lluu

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 743 251	26 743 251
Fond för yttre underhåll	7	318 905	213 905
		27 062 156	26 957 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 044 996	933 013
Årets resultat		350 604	216 983
		1 395 600	1 149 996
Summa eget kapital		28 457 756	28 107 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 150 762	25 387 098
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		258 196	261 916
Leverantörsskulder		210 123	178 977
Skatteskulder		49 339	47 711
Övriga kortfristiga skulder		96 694	36 279
Förutbetalda avgifter och hyror		90 249	115 556
Summa kortfristiga skulder		704 601	640 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 313 119	54 134 689
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		28 100 000	28 100 000
		28 100 000	28 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AN
Re
39

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	2 790 108	2 723 658
Hyror lokaler	3 408	3 046
	2 793 516	2 726 704
Övriga rörelseintäkter		
Gästlägenhet	8 250	9 300
Överlåtelse/pantsättning	2 170	3 494
Försäkringsersättningar	2 791	0
	13 211	12 794
	2 806 727	2 739 498

Not 2 Rörelsens kostnader

	2012	2011
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	211 146	213 035
Besiktning hissar	0	2 885
Trädgård	7 593	4 758
Serviceavtal	33 464	26 268
Förbrukningsmaterial	5 849	17 577
Underhåll installationer	19 409	13 660
	277 461	278 183

Handwritten signatures and initials.

Reparationer

Fastighetsförbättringar	97 079	147 296
	97 079	147 296

Taxebundna kostnader

El	93 296	90 516
Fjärrvärme	531 465	494 913
Vatten	66 762	67 376
	691 523	652 805

Övriga driftskostnader

Försäkringspremier	26 610	22 638
Samfällighetsavgift	87 685	99 600
Kabel TV	37 192	37 192
	151 487	159 430

Fastighetsskatt/Kommunal avgift och avskrivningar

Fastighetsskatt/skattekonto	25 252	24 086
Byggnad avskrivning	162 703	162 703
	187 955	186 789

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele/Data	1 980	1 980
Revision	8 719	8 250
Trivsel	8 549	6 523
Administration	3 676	3 054
Medlemsavgift	4 740	4 740
Förvaltningsarvode	37 000	36 000
Korttidsinventarier	6 901	3 097
	71 565	63 644

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	49 686	44 963
Sociala avgifter	10 168	8 867
	59 854	53 830

1 536 924 1 541 977

Föreningen har inte haft någon anställd.



Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,35 %

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 486 552	46 486 552
Ingående anskaffningsvärden mark	8 261 478	8 261 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 748 030	54 748 030
Ingående avskrivningar	-1 416 247	-1 253 544
Årets avskrivningar	-162 703	-162 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 578 950	-1 416 247
Utgående redovisat värde	53 169 080	53 331 783
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	34 600 000	34 600 000

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	8 847	8 546
Kabel-TV 2013	18 596	0
	27 443	8 546

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 743 251	213 905	933 013	216 983
Disposition av föregående års resultat:		105 000	111 983	-216 983
Årets resultat				350 604
Belopp vid årets utgång	26 743 251	318 905	1 044 996	350 604

AVPL
allur PL

23

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående saldo	213 905	369 633
Reservering enligt stadgar	105 000	105 000
Uttag enligt stämmobeslut	0	-260 728
	318 905	213 905

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek AB 3,10 %, 2013-09-30	7 860 000	7 920 000
Länsförsäkringar 2,94 %, 2015-06-30	8 376 115	8 462 175
Färs o Frosta Spb 3,33 %, rörligt, 2016-06-30	9 172 843	9 266 839
Avgår kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-258 196	-261 916
	25 150 762	25 387 098

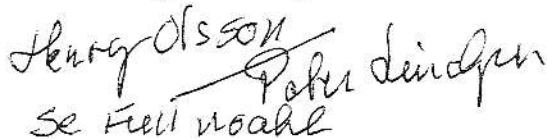
Not 9 Övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Extern revisor	8 000	8 000
Ränta	60 915	0
Förvaltararvode kv 4	9 250	9 000
Sociala avgifter	10 168	8 867
Betald källskatt	8 360	10 412
	96 693	36 279

Ystad den 28 februari 2013


Peter Lindgren


Christel Nilsson


Henry Olsson

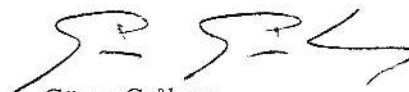

Ann-Louise Mårtensson


Rolf Eweson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-12



Birthe Sjögren
Extern revisor



Göran Gråberg
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Portalen i Ystad

Organisationsnummer 716438-8816

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Portalen i Ystad för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Portalen i Ystad för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad den 12 april 2013

Birthe Sjögren

Godkänd revisor