

Årsredovisning
för
BRF Portalen i Ystad

716438-8816

Räkenskapsåret

2013

Förvaltningsberättelse

59

13
5/16 1/1 1/1 1/1 1/1

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

A:son Fastighetsservice 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 tre stycken överlåtits 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

Ann-Louise Mårtensson

Henry Olsson

Rolf Eweson

Ingmar Blixt

Sven-Åke Mattisson

Håkan Lundh

Ordförande

Kassör

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.

59

IB
PR
PR
PR
PR
PR

Revisorer

Birthe Sjögren
Göran Gråberg
Jan-Olof Fridenman

YREV

Ordinarie extern
Ordinarie intern
Suppleant intern

Valberedning

Ingrid Berner
Gunnar Sjödin
Ulla-Britt Eng

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Gästrummet har varit uthyrt 60 nätter.

Fest med anledning av föreningens 10-årsjubileum 10 augusti.

Julfest 6 december.

Städdagar både vår och höst.

Whiskyprovning har anordnats en gång för föreningens medlemmar.

Boulebanan användes de flesta söndagsförmiddagarna.

Under sommaren avslutade Tommy Krusenstrand sitt arbete som fastighetsskötare. Ny fastighetsskötare är Mats Andersson.

På Regementsområdet förekommer nattetid buskörning. Kontakt har tagits med polismyndigheten som har vidtagit åtgärder.

Mikrovågsugn har anskaffats till festlokalens kök.

Efter en namntävling är nu festlokalens namn, Mässen.

Till samtliga bostadsrättshavare har utdelats nya filter till elementen.

Brandvarnarna var föråldrade och inte längre godkända ur miljösynpunkt varför samtliga brandvarnare i lägenheterna bytts ut till ändamålsenliga sådana med en batterilängd på 8-10 år.

Taket har reparerats och trasiga takpannor har bytts ut.

Viktiga händelser under året har informerats till samtliga medlemmar genom Portalen Nytt.

På föreningens hemsida, <http://brf-portal.se>, informeras också om vad som händer i Portalen.

Utredning pågår om fjärrvärmen. Vissa justeringar har gjorts, de störande ljuden i värmerören är borta och värmefotografering utförts i januari 2014. Allt för ett så effektivt utnyttjande som möjligt av fjärrvärmen. Efter värmefotograferingen förväntas en samlad bild av fastighetens fördelar och svagheter.

Under året har vattenförbrukningen ökat oroväckande mycket. Utredning pågår.

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

Föreningens 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 hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet

59

IB
5.26

PS
K
celler

AB

för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 794	2 794	2 727	2 660	2 583
Årsavgift/kvm lägenhetsyta	782	782	764	745	724
Lån/kvm lägenhetsyta	7 051	7 129	7 196	7 270	7 570
Elkostnad/kvm lägenhetsyta	24	26	25	26	26
Värmekostnad/kvm lägenhetsyta	148	149	139	150	133
Vattenkostnad/kvm lägenhetsyta	28	19	19	22	22

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 245 601
årets vinst	466 529
	1 712 130

disponeras så att	
till yttre fond avsättes	-150 000
i ny räkning överföres	1 562 130

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

59

54

IB
JA
JA
cdm
18

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 793 516	2 793 516
Övriga rörelseintäkter		15 671	15 211
Summa rörelseintäkter		2 809 187	2 808 727
Rörelsekostnader	2		
Fastighetskostnader		-312 541	-277 461
Reparationer		-96 004	-97 079
Taxebundna kostnader		-716 520	-691 523
Övriga driftskostnader		-187 798	-176 739
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-81 222	-73 565
Personalkostnader		-55 985	-59 854
Avskrivningar		-162 703	-162 703
Summa rörelsekostnader		-1 612 773	-1 538 924
Rörelseresultat		1 196 414	1 269 803
Finansiella poster			
Ränteintäkter		23 547	11 464
Räntekostnader		-753 432	-930 663
Summa finansiella poster		-729 885	-919 199
Årets resultat		466 529	350 604

59

521

IB
PL
allw

15

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

53 006 377

53 169 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

87

1

Förutbetalda kostnader

4

28 414

27 443

Summa kortfristiga fordringar

28 501

27 444

Kassa och bank

Kassa och bank

1 424 969

1 116 595

Summa omsättningstillgångar

1 453 470

1 144 039

SUMMA TILLGÅNGAR

54 459 847

54 313 119

59

54

1.8
Jr PL
cdllu
BB

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 743 251	26 743 251
Fond för yttre underhåll		468 905	318 905
Summa bundet eget kapital		27 212 156	27 062 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 245 601	1 044 996
Årets resultat		466 529	350 604
Summa fritt eget kapital		1 712 130	1 395 600
Summa eget kapital		28 924 286	28 457 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	24 872 566	25 150 762
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	6	258 196	258 196
Leverantörsskulder		221 155	210 123
Skatteskulder		47 637	49 339
Övriga skulder	7	29 170	96 693
Förutbetalda intäkter		106 837	90 250
Summa kortfristiga skulder		662 995	704 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 459 847	54 313 119

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	28 100 000	28 100 000
Summa ställda säkerheter	28 100 000	28 100 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

59

54. 13 PA ALM KB

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 285 år

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	2 790 108	2 790 108
Hyror lokaler	3 408	3 408
	2 793 516	2 793 516
Övriga rörelseintäkter		
Gästlägenhet	9 000	8 250
Överlåtelse/pantsättning	4 671	2 170
Försäkringsersättningar	0	2 791
Övriga ersättningar	2 000	2 000
	15 671	15 211
	2 809 187	2 808 727

Not 2 Rörelsens kostnader

	2013	2012
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	232 377	211 146
Trädgård	6 231	7 593
Serviceavtal	32 377	33 464
Förbrukningsmaterial	7 008	5 849
Underhåll installationer	34 548	19 409
	312 541	277 461

59

IB
SH

Q2
allu
13

Reparationer

Fastighetsförbättringar	96 004	97 079
	96 004	97 079

Taxebundna kostnader

El	86 506	93 296
Fjärrvärme	528 496	531 465
Vatten	101 518	66 762
	716 520	691 523

Övriga driftskostnader

Försäkringspremier	28 123	26 610
Samfällighetsavgift	100 000	87 685
Kabel TV	37 290	37 192
Fastighetsskatt	22 385	25 252
	187 798	176 739

Avskrivningar

Byggnad avskrivning	162 703	162 703
	162 703	162 703

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele/Data	1 980	1 980
Revision	6 875	8 719
Trivsel	11 709	8 549
Administration	11 140	5 676
Medlemsavgift	4 740	4 740
Förvaltningsarvode	39 413	37 000
Korttidsinventarier	5 365	6 901
	81 222	73 565

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	48 676	49 686
Sociala avgifter	7 309	10 168
	55 985	59 854

1 612 773 1 538 924

Föreningen har inte haft någon anställd.

59

13
5/4
R
C
B

2013-12-31 2012-12-31

Not 4 Förutbetalda kostnader

2013-12-31	2012-12-31
-------------------	-------------------

Försäkring	9 442	8 847
Kabel-TV 2014	18 972	18 596
	28 414	27 443

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 743 251	318 905	1 044 996	350 604
Disposition av föregående års resultat:		150 000	200 604	-350 604
Årets resultat				466 529
Belopp vid årets utgång	26 743 251	468 905	1 245 600	466 529

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek AB	2,43	2014-09-30	7 760 000	7 860 000
Länsförsäkringar	2,91	2015-06-30	8 291 915	8 376 115
Färs o Frostas, rörlig f n	2,83	2016-06-30	9 078 847	9 172 843
			25 130 762	25 408 958

258 196

258 196

19

SK. 92 B. 12

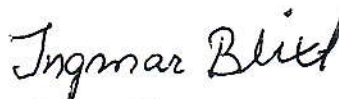
Not 7 Övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Extern revisor	8 000	8 000
Ränta	0	60 915
Förvaltararvode kv 4	9 525	9 250
Sociala avgifter	7 309	10 168
Betald källskatt	4 336	8 360
	29 170	96 693

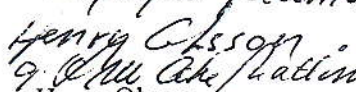
Ystad den 28 februari 2014



Peter Lindgren



Ingmar Blixt

Bifogar fullmakt.

Henry Olsson


Ann-Louise Mårtensson
Rolf Eweson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2014

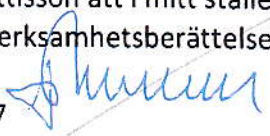

Birthe Sjögren
Extern revisor
Göran Gråberg
Intern revisor

Fullmakt

för Sven-Åke Mattisson att i mitt ställe (på grund av utlandsresa) underteckna BRF Portalens årsredovisning/verksamhetsberättelse för 2013

Ystad 2014-04-07

Henry Olsson





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Portalen Ystad
Org.nr 716438-8816

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Portalen Ystad för räkenskapsåret 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 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.

79



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf. Portalen Ystad för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Ystad den 5/3 2014

Birthe Sjögren
Godkänd revisor

Göran Gråberg
Intern revisor



Bostadsrättsföreningen: Portalen i ystad
Org.nr: 716438-8816

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Följande har noterats som jag vill fästa er uppmärksamhet på:

I det underlag till specifikation av balansposterna saknas uppgift om utgående leverantörsskulder samt specifikation av de lägenheter som förskottsbetalt sin avgift.

Leverantörsskulder har vi avstämt mot huvudboken.

När det gäller förskottsbetalda avgifter har vi granskat huvudboken och analysen visar att i början av året har många betalt i tid medan det under vissa perioder av året är färre som betalt i tid. Jag förutsätter att föreningen löpande varje månad erhåller en saldolista per den sista i månaden eller eventuellt den första i varje månad. Det är av vikt att styrelsen får besked om det finns någon som kontinuerligt är sen med avgiften. Då jag saknar sista kontoutdraget för ert transaktionskonto kan jag inte bedöma vid vilken tidpunkt kontot har brutits.



Föreningens avskrivning av fastigheten motsvarar 0,35 % eller 285 år. Föreningen tillämpar linjeär avskrivningsmetod. Avskrivningstiden är inte realistisk. Även om man för närvarande har fryst nya redovisningsregler för bostadsrättsföreningar så är avskrivningstiden för lång.

Bostadsrättsföreningar sätter av till framtida underhåll dels genom avskrivningar men speciellt för bostadsrättsföreningen finns även avsättning till yttre fond. Enligt stadgarna skall ni sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till yttre fond. Ni sätter dock av lite mer än vad stadgarna säger.

Avsättning till yttre fond 150 000 och avskrivningar 162 703 motsvarar 0,67 % av byggnadens anskaffningsvärde. Vid nuvarande tidpunkt vet vi inte var reglerna för bostadsrättsföreningar kommer att landa. 1 % av anskaffningsvärdet på byggnaden motsvarar 464 865 kr. Jag menar att minibeloppet för avsättning till yttre fond och avskrivning tillsammans borde uppgå till minst 1 %. Troligtvis kommer de nya reglerna att hamna på en högre nivå.

Min rekommendation till föreningen är att höja avgiftsnivån.

Ystad den 4 april -2014

Birthe Sjögren
Godkänd revisor