

Årsredovisning
för
BRF Portalen i Ystad

716438-8816

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BRF Portalen i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 inklusive miljöhus med återvinning av diverse sopor.

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the word "Så" and various initials.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu
Gemensamhetslokal, Mässen
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	Eon/Krafttringen
Vaktmästeri	A:son Fastighetsservice i Ystad
Trapplyftsunderhåll	MPR
Yttre renhållning	Portalernas Samfällighet
Brandsläckare	Presto
Hissunderhåll	Schindler
Reglerutrustning varmvatten/värme	Siemens
Internet- och Kabel-TV	Teleservice i Sjöbo
Elnät och fjärrvärme	Ystad Energi
Vatten och avlopp	Ystads Kommun
Hissbesiktning	Dekra
Röklucka	Icopal

Föreningen har bredband vid TP-kabel-uppkoppling.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har inga 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.

Handwritten signatures and initials: PL, AB, SS, PH, and a signature that appears to be "Alm".

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Lindgren	Ordförande
Jan-Olof Frideman	Sekreterare
Ann-Louise Mårtensson	Kassör
Rolf Eweson	Ledamot
Ingmar Blixt	Ledamot
Patrik Hartlén	Suppleant
Håkan Lundh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07

Revisorer

Birthe Sjögren	YREV	Ordinarie extern
Göran Gråberg		Ordinarie intern
Hans Sjödin		Suppleant intern

Valberedning

Ingrid Berner	Sammanställande
Gunni Sjödin	
Ulla-Britt Eng	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Takpannorna på gaveldelarna av huset har säkrats med stålbyglar så att de skall ligga kvar även vid stormväder.

Fyra runda fönster har bytts ut.

Värmeflödet till bostäderna har justerats efter den värmeutredning som gjordes 2013. Flödet har justerats på så sätt att ursprungsinställningarna från byggnationen ökades med 15% för gaveldelarna och 10% för mittdelen.

Städdagar både vår (26/4) och höst (28/9).

Boulebanan används och kommer att under 2015 fräschas upp.

Nationaldagen firades med sommarfest i vår trädgård.

Julfest den 28 november.

Whiskyprovningar har anordnats av Bo Eng, många deltagare varje gång.

Mässen har varit flitigt använd under året och gästrummet har varit uthyrt 44 nätter.

Viktig information har förmedlats dels genom PortalenNytt, vårt lilla informationsblad, och dels på vår hemsida www.brf-portalen.se

Under året har rutinmässiga besiktningar genomförts av hissar, brandsläckare, brandlarm och röklucka. De nattliga buskörningarna har förekommit även detta år trots upprepade klagoinlämningar i YA.

Föreningens ekonomi

Avgifterna har inte höjts under året.

Fr o m 2014 betalar föreningen hel fastighetsskatt.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "iB", "SF", "AL", "PZ", and others.

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 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Totala intäkter fastighet	2 794	2 794	2 794	2 727	2 660
Årsavgift/kvm lägenhetsyta	782	782	782	764	745
Lån/kvm lägenhetsyta	6 979	7 051	7 129	7 196	7 270
Elkostnad/kvm lägenhetsyta	24	24	26	25	26
Värmekostnad/kvm lägenhetsyta	137	148	149	139	150
Vattenkostnad/kvm lägenhetsyta	30	28	19	19	22

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 562 130
årets förlust	-423 451
	1 138 679
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	-150 000
i ny räkning överföres	988 679

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

10
1B 79
92 Ann

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 793 516	2 793 516
Övriga rörelseintäkter		8 600	15 671
Summa rörelseintäkter		2 802 116	2 809 187
Rörelsekostnader	2		
Fastighetskostnader		-461 492	-312 541
Reparationer		-826 359	-96 004
Taxebundna kostnader		-682 666	-716 520
Övriga driftskostnader		-222 363	-187 798
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 020	-81 222
Personalkostnader		-65 644	-55 985
Avskrivningar		-262 703	-162 703
Summa rörelsekostnader		-2 596 247	-1 612 773
Rörelseresultat		205 869	1 196 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 337	23 547
Räntekostnader		-650 657	-753 432
Summa finansiella poster		-629 320	-729 885
Årets resultat		-423 451	466 529

IB
79
RC
P. S. H. M.

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

52 743 674

53 006 377

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

87

87

Förutbetalda kostnader

4

28 743

28 414

Summa kortfristiga fordringar

28 830

28 501

Kassa och bank

Kassa och bank

997 539

1 424 969

Summa omsättningstillgångar

1 026 369

1 453 470

SUMMA TILLGÅNGAR

53 770 043

54 459 847

59 10
18 12
PLM J

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 743 251	26 743 251
Fond för yttre underhåll		618 905	468 905
Summa bundet eget kapital		27 362 156	27 212 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 562 130	1 245 601
Årets resultat		-423 451	466 529
Summa fritt eget kapital		1 138 679	1 712 130
Summa eget kapital		28 500 835	28 924 286
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	24 614 370	24 872 566
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	6	258 196	258 196
Leverantörsskulder		183 919	221 155
Skatteskulder		67 432	47 637
Övriga skulder	7	41 615	29 170
Förutbetalda intäkter		103 676	106 837
Summa kortfristiga skulder		654 838	662 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 770 043	54 459 847

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
----------------------------	------	------

SS
IB
PL
J

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,6 %

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014	2013
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	6 600	9 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 671
Övriga ersättningar	2 000	2 000
	8 600	15 671
	2 802 116	2 809 187

Not 2 Rörelsens kostnader

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	315 701	232 377
Trädgård	25 447	6 231
Serviceavtal	32 768	32 377
Förbrukningsmaterial	13 263	7 008
Underhåll installationer	74 313	34 548
	461 492	312 541
Reparationer		
Fastighetsförbättringar	826 359	96 004
	826 359	96 004

59
IB
P. Linn
[Signature]

Taxebundna kostnader

El	87 294	86 506
Fjärrvärme	488 621	528 496
Vatten	106 751	101 518
	682 666	716 520

Övriga driftskostnader

Försäkringspremier	29 390	28 123
Samfällighetsavgift	110 000	100 000
Kabel TV	37 944	37 290
Fastighetsskatt	45 029	22 385
	222 363	187 798

Avskrivningar

Byggnad avskrivning	262 703	162 703
	262 703	162 703

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele/Data	2 011	1 980
Revision	7 141	6 875
Trivsel	10 134	11 709
Administration	6 964	11 140
Medlemsavgift	4 980	4 740
Förvaltningsarvode	39 252	39 413
Korttidsinventarier	4 538	5 365
	75 020	81 222

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	56 900	48 676
Sociala avgifter	8 312	7 309
Bilersättning	432	0
	65 644	55 985

2 596 247 1 612 773

Föreningen har inte haft någon anställd.

IB 59
P2 Ann

Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-1 741 653	-1 578 950
Årets avskrivningar	-262 703	-162 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 004 356	-1 741 653
Utgående redovisat värde	52 743 674	53 006 377
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	9 771	9 442
Kabel-TV 2015	18 972	18 972
	28 743	28 414

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 743 251	468 905	1 245 600	466 529
Disposition av föregående års resultat:		150 000	316 529	-466 529
Årets resultat				-423 451
Belopp vid årets utgång	26 743 251	618 905	1 562 129	-423 451

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Länsförsäkringar	1,65	2017-09-30	7 680 000	7 760 000
Länsförsäkringar	2,91	2015-06-30	8 207 715	8 291 915
Färs o Frosta, rörlig f n	2,08	2016-06-30	8 984 851	9 078 847
			24 872 566	25 130 762

Kortfristig del av långfristig
skuld

258 196

258 196

Handwritten signatures and initials: IB, PL, and others.

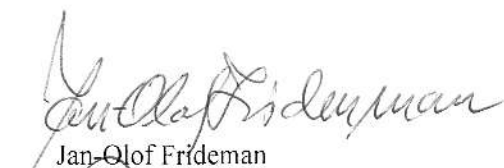
Not 7 Övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Extern revisor	8 000	8 000
Ränta	10 560	0
Förvaltararvode kv 4	9 813	9 525
Sociala avgifter	8 312	7 309
Betald källskatt	4 861	4 336
Övr kortfristiga skulder	69	0
	41 615	29 170

Ystad den 15 mars 2015


Peter Lindgren


Ingmar Blixt


Jan-Olof Frideman


Ann-Louise Mårtensson


Rolf Eweson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2015


Birthe Sjögren
Extern revisor


Göran Gråberg
Intern revisor



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 2014.

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 2014-12-31 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.

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 2014.

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 revisionsssed 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.

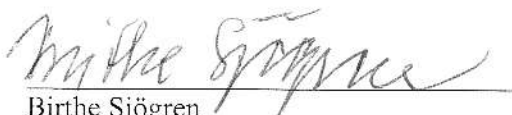
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad den 15 mars 2015



Birthe Sjögren
Godkänd revisor



Göran Gråberg
Intern revisor