

Årsredovisning

för

BRF Portalen i Ystad

716438-8816

Räkenskapsåret

2019

Handwritten signature

Styrelsen för BRF Portalen i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2017-05-20 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
12

3 rok
15

4 rok
8

5 rok
2



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

Registrering av pantförskrivningar och registrering av lägenhetsregister

Övriga avtal:

El	Krafttringen, numera Ystad Energi
Elnät och fjärrvärme	Ystad Energi
Vaktmästeri	A:sons Fastighetsservice i Ystad
Trapplyftsunderhåll	MPR
Yttre renhållning	Portalernas Samfällighet
Brandsläckare, röklucka, utrymningslarm och hjärtstartare	Acriplan
Hissunderhåll	Schindler
Internet- och Kabel-TV	Teleservice i Sjöbo
Vatten och avlopp	Ystad Kommun
Hissbesiktning	Dekra
Fläktar och ventilation	Climat 80

Föreningen har bredband via TP-kabel-uppkoppling.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 st 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 och lägenhetsinnehavaren skall säkerställa att bankgaranti utfärdas motsvarande ackumulerade månadsavgifter.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Sjödin	Ordförande
Jan-Olof Fridenman	Sekreterare
Ann-Louise Mårtensson	Kassör
Håkan Lundh	Vice ordförande
Patrik Hartlén	Ledamot
Rolf Eweson	Suppleant
Emilia Netterberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Revisorer

Johan Gabrielsson	YREV AB	Ordinarie extern
Eric Persson		Ordinarie intern
Göran Gråberg		Suppleant intern

Valberedning

Ingrid Berner	Sammanställande
Gunni Sjödin	
Marianne Hartell	

Föreningen har sitt säte i Ystad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbyte och renovering i kuporna på 4:e våningen har utförts.

Ny torktumlare har inköpts.

Laddningsstolpar för elbilar har iordningsställts på Kasernvägen.

Entretrappan A har reparerats.

Under året har rutinmässiga besiktningar genomförts av hissar, brandsläckare, brandlarm och röklucka.

Hjärtstartare har inköpts och kurs i HLR har hållits.

Ystad Energi har bytt elmätare i fastigheten.

Städdagar både vår (28/4) och höst (12/10) med ca 30 deltagare.

Sommarfest 3/8.

Reseskildring om Murmansk av JO Fridenman 30/10.

Julfest 6/12.

Mässen har varit flitigt använd under året och gästrummet har varit uthyrt 68 nätter.

Hysesaviser utsänds till de flesta bostadsrättsinnehavare via e-post.

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



Föreningens ekonomi

Avgifterna har inte höjts under 2019.
1 april 2020 höjs avgifterna med 2 %.

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 är avgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	368	703	503	-414	-281
Soliditet (%)	55	54	53	52	53
Totala intäkter fastighet	2 932	2 934	2 934	2 905	2 905
Årsavgift/kvm lägenhetsyta	822	822	822	814	814
Lån/kvm lägenhetsyta	6 712	6 845	6 936	7 058	6 914
Elkostnad/kvm lägenhetsyta	23	21	20	20	21
Värmekostnad/kvm lägenhetsyta	131	135	137	137	138
Vattenkostnad/kvm lägenhetsyta	29	32	41	36	31

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 743 251	585 475	980 271	703 143	29 012 140
Disposition av föregående års resultat:		475 000	228 143	-703 143	0
Årets resultat				368 146	368 146
Belopp vid årets utgång	26 743 251	1 060 475	1 208 414	368 146	29 380 286

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 208 413
årets vinst	368 146
	1 576 559

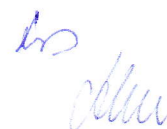
disponeras så att till yttre fond avsättes	300 000
i ny räkning överföres	1 276 559
	1 576 559

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

ds
Skur

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 931 609	2 934 264
Övriga rörelseintäkter		15 864	15 665
Summa rörelseintäkter		2 947 473	2 949 929
Rörelsekostnader	2		
Driftskostnader		-1 719 946	-1 394 266
Övriga externa kostnader		-95 008	-69 585
Personalkostnader		-74 200	-74 962
Avskrivningar		-309 910	-309 910
Summa rörelsekostnader		-2 199 064	-1 848 723
Rörelseresultat		748 409	1 101 206
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 875	6 445
Räntekostnader		-388 138	-404 508
Summa finansiella poster		-380 263	-398 063
Årets resultat		368 146	703 143



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

51 241 331

51 551 241

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 655

-24

Förutbetalda kostnader

4

40 744

128 777

Summa kortfristiga fordringar

42 399

128 753

Kassa och bank

Kassa och bank

2 458 725

2 375 404

Summa omsättningstillgångar

2 501 124

2 504 157

SUMMA TILLGÅNGAR

53 742 455

54 055 398



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 743 251

26 743 251

Fond för yttre underhåll

1 060 475

585 475

Summa bundet eget kapital

27 803 726

27 328 726

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 208 413

980 271

Årets resultat

368 146

703 143

Summa fritt eget kapital

1 576 559

1 683 414

Summa eget kapital

29 380 285

29 012 140

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5, 6

23 546 000

23 921 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

375 000

475 000

Leverantörsskulder

109 642

139 573

Skatteskulder

100 418

98 124

Övriga skulder

7

15 460

15 971

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

215 650

393 590

Summa kortfristiga skulder

816 170

1 122 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 742 455

54 055 398

7

*kr
okl*

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
vilket motsvarar	0,6666 procent
eller	309 910 kronor

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	2 930 724	2 930 724
Hyror lokaler	885	3 540
	2 931 609	2 934 264
Övriga rörelseintäkter		
Gästlägenhet	10 200	10 050
Överlåtelse/pantsättning	3 664	3 615
Övriga ersättningar och intäkter	2 000	2 000
	15 864	15 665
	2 947 473	2 949 929

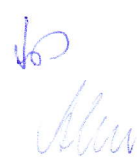
Handwritten signature

Handwritten signature

Not 2 Rörelsens kostnader

	2019	2018
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	326 786	289 067
Trädgård	3 203	14 221
Serviceavtal	28 895	10 355
Förbrukningsmaterial	22 774	23 140
Underhåll installationer	53 076	13 295
Fastighetsförbättringar	378 260	124 864
El	82 783	74 519
Fjärrvärme	466 038	480 916
Vatten	102 192	113 613
Försäkringspremier	36 625	32 405
Samfällighetsavgift	130 000	129 813
Kabel TV	38 364	38 589
Fastighetsskatt	50 949	49 469
	1 719 945	1 394 266
Avskrivningar		
Byggnad	309 910	309 910
	309 910	309 910
Övriga externa kostnader		
Revision	9 156	9 703
Trivsel	10 400	11 781
Administration	8 394	4 685
Medlemsavgift	5 080	4 980
Förvaltningsarvode	37 876	37 876
Korttidsinventarier	24 102	560
	95 008	69 585
Anställda och personalkostnader		
Styrelsearvode	65 399	63 499
Sociala avgifter	8 801	11 463
	74 200	74 962
	2 199 063	1 848 723

Föreningen har inte haft någon anställd.



Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-3 196 789	-2 886 879
Årets avskrivningar	-309 910	-309 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 506 699	-3 196 789
Utgående redovisat värde	51 241 331	51 551 241
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	9 800 000
	52 400 000	44 800 000

Not 4 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	12 302	11 715
Kabel-Tv 2020	19 182	19 182
Bostadsrätterna 2020	5 180	5 080
Schindler	4 080	4 050
Portalernas Samfällighetsförening, bidrag utbetalt till dem, avser Portalen	0	88 750
	40 744	128 777

Not 5 Skulder till kreditinstitut

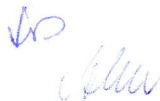
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbanken Skåne	2,08	2020-06-17	7 736 000	7 836 000
Handelsbanken	1,2	2019-06-30	0	9 200 000
Handelsbanken	1,73	2022-09-30	7 235 000	7 360 000
SEB	0,99	2023-07-28	8 950 000	0
			23 921 000	24 396 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

375 000

475 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	28 100 000	28 100 000
	28 100 000	28 100 000

Not 7 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Betald källskatt	15 460	15 877
Övriga kortfristiga skulder	0	94
	15 460	15 971

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

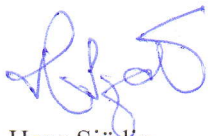
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 801	11 463
Upplupna räntekostnader	0	59 432
Extern revisor	11 000	12 000
Förvaltningsarvode	0	9 469
Upplupen kostnad el, vatten o värme	115 352	116 087
Förutbetalda avgifter januari 2020	80 497	96 389
Förskott Naturvårdsverket	0	88 750
	215 650	393 590

7

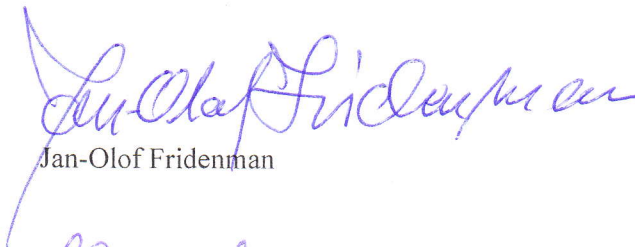
ko

klm

Ystad den 2 mars 2020



Hans Sjödin



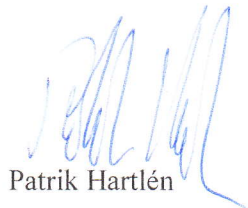
Jan-Olof Fridenman



Ann-Louise Mårtensson

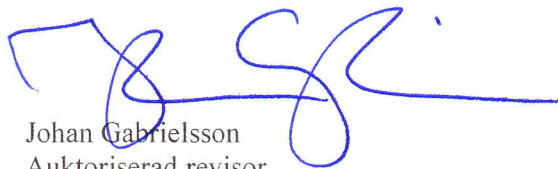


Håkan Lundh

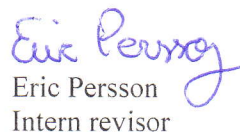


Patrik Hartlén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2020



Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor



Eric Persson
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Portalen i Ystad, org.nr 716438-8816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Portalen i Ystad för år 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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 om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Portalen i Ystad för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Ystad den 20 mars 2020

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Eric Persson
Göran Gräberg
Förtroendevald revisor