

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Porlabacken 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anton Tobias Ahlström	Ledamot	
Christer Erik Bruns	Ledamot	Kassör
Sofia Maria Senneberg	Ledamot	
Jan Erik Sohlin	Ledamot	
W Jennifer Törnkvist Metajittikorn	Ledamot	
Bo Niklas Wirdéus	Ledamot	Ordförande
Jan Åke Almlöf	Suppleant	
Per Gunnar Höög	Suppleant	
Vivan Marita Lukas	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anton Tobias Ahlström, Jan Åke Almlöf, Per Gunnar Höög, Vivan Marita Lukas och Bo Niklas Wirdéus.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

Kleberg Revision AB

Valberedning

Jan Åke Almlöf

Sammankallande

Marie Westberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockelden 3	2007	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret .
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

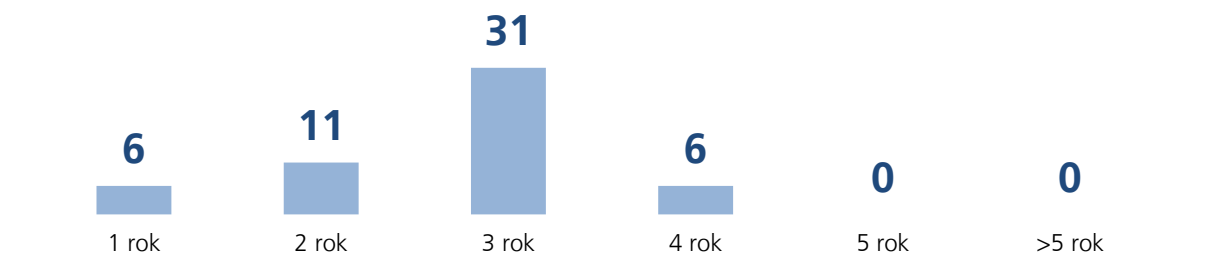
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 506 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har även två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal i 35an	85 m ²	3 år
Lokal i 49an	45 m ²	-

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Pingisrum	Föreningen tar ingen hyra, alla har tillgång
Styrelserum/möteslokal	Möteslokal för styrelsen och här hålls även årsmöte

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takrenovering/nätning av ventilationshåll/renovering av skorstenar	2016 - 2017	
OVK	2015 - 2017	Slutbesiktning pågår
Planerat underhåll	År	
Tvättstugan	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk	SBC
Ekonomisk	SBC
Snöskottning	Jensen Drift och Underhåll AB
Tidningsåtervinning	TÅV
El	Fortum/ Ellevio
Vatten	Stockholm vatten VA AB
Värme	Fortum värme
Städning	CleanWise Services
TV	Comhem
Bredband	AllTele
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen

Övrig information

In- och utträde ur föreningen In

Ut

Sophie Björklund och Johan Gärdström

Birgitta Wilhelmsson

Mats Holmgren

Birgitta Nordling

Peter Svantesson och Anna Stina Nilsson

Mats Holmgren

Carina Jakobsson

Tommy Braic

Simon Frid och Isabella Gagnefur

Ann-Margret Trobäck

Claudio Bibbo och Carmen Georgeta Stefan

Moa Mendel-Hartvig

Föreningens ekonomi

Ingen avgiftshöjning har skett 2016. Höjningen för hyresgästerna blev 0,65%. Badrum som fått nya ytskikt höjdes med 348.50 kr per månad.

Föreningen har haft 3 st lån om 6 MSEK, totalt 18 MSEK som skulle villkorsändras 2016-11-24, 2016-12-01 samt 2017-01-18. Dessa är nu bundna hos Nordea på 2 år, till räntan av 0.55%.

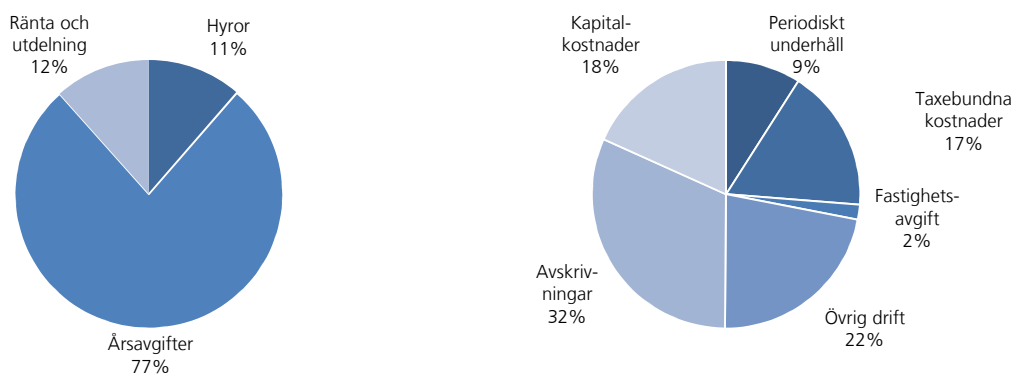
Från och med 2017 kommer styrelsen själva att förhandla med Hyresgästföreningen, pga att kostnaden som SBC tar ut för hanteringen av förhandlingen, är betydligt mycket högre än vad föreningen får in på hyreshöjningen.

Några medlemmar samt en hyresgäst har inte betalat sina avgifter, vilket medfört att ärendena är inskickade till Svea Inkasso samt några till Kronofogden. Summan uppgick vid årsskiftet till ca 50.000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 498 991	1 122 186
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 104 690	3 379 683
Finansiella intäkter	405 344	8 576
Minskning kortfristiga fordringar	84 901	7 832
Medlemsinsatser	0	2 219 400
Ökning av långfristiga skulder	0	11 922 207
	3 594 935	17 537 698
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 119 869	1 966 963
Finansiella kostnader	757 502	971 744
Ökning av materiella anläggningstillgångar	812 812	10 485 090
Minskning av långfristiga skulder	81 973	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 279 003	737 096
	5 051 158	14 160 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 042 767	4 498 991
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 456 223	3 376 805

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takomläggningen som var tänkt att påbörjas under hösten 2015 blev försenad p.g.a. att föreningen fick avslag på bygglovsansökan gällande ny takbeläggning bestående av PVC-duk. Motivationen för avslaget var att fastigheten är K-märkt och att endast band- eller skivtäckning av plåt är ett fullgott alternativ för att bevara fastighetens ursprungliga utseende. Beslutet överklagades utan framgång.

I och med att ny handläggare tillsattes lyckades vi få till ett godkännande av bygglov i april. Dock måste vi montera dekorprofiler för att efterlikna bandtäckning.

Arbetet påbörjades i slutet av maj och utfördes av Takläggarna i Mälardalen AB. Vi passade samtidigt på att göra en nätning av ventilationsslitsarna under taket, för att förhindra att fåglar flyger in och lägger ägg. Kostnad ca 900.000 kr inkl.moms, då ingick även renovering av dåliga skorstenar.

När det gäller lokalen i 35:an, som tidigare hyrdes av en tvätterifirma, beslutade stämman enhälligt på mötet den 2016-06-01 att styrelsen får mandat att utreda frågan om att upplåta lokalen för ombyggnad till lägenhet och ta juridisk och teknisk hjälp samt kalla till extra stämma för slutgiltigt beslut. Vi hade ett antal intressenter. Lokalen har ett stort ombyggnads- och renoveringsbehov samt att vi inte vet om bygglov kommer att godkännas, då fastigheten är K-märkt. Detta medför att byggentreprenören själv måste söka bygglov.

På grund av den komplicerade processen väljer styrelsen i stället att hyra ut lokalen. Från och med 1 mars 2017 kommer lokalen att hyras ut som lagerlokal.

Under okt/nov 2015 genomfördes OVK-besiktning med rensning av luftkanaler. Det var 13 lägenheter som fick nedslag. Innan besiktningen kan bli godkänd måste nedslagen åtgärdas. Detta skulle ha skett under våren 2016. Beroende på flera omständigheter främst hos berörda medlemmar samt även SBC och företaget som utförde besiktningen, har inte slutbesiktning kunnat ske ännu.

På uppdrag av SBC har en inventering gjorts på åtgärder som behöver utföras på gården och fastigheterna. Bland annat behöver ett antal träd tas bort. Några är redan borttagna, men större delen av arbetet slutförs under 2017.

Container ställdes på gården i slutet av april. Samtidigt hade vi grillning, totalt 16 personer kom inkl delar av styrelsen.

Under året har vi haft några strömavbrott, både hos enskilda medlemmar samt i trapphusen. I januari blev det ett totalt elavbrott i 43-49, vilket innebar att bl.a. att internet, TV samt kodläsen slutade att fungera. Lägenheterna hade dock el. Felet berodde på fukt i ytterbelysningsarmaturen. Vi har kompletterat fastighetscentralerna för att minimera riskerna att jordfelsbrytaren i fastighetscentralen släcker ner all belysning och andra viktiga funktioner när det blir ett jord fel.

Huvudsäkringar har även gått i fyra lägenheter, då man t.ex. använt elspis, vattenkokare och micro samtidigt. Troligtvis har totalförbrukningen legat för högt på huvudsäkringarna. De nya centralerna i lgh är säkrade 16A för spis och 10A för belysnings- och uttags-grupper. Ifall man då använder spisen och även kanske micro och något mer, kan den totala strömförbrukningen överstiga 20A som sitter som huvudsäkring i källaren. Tidigare satt huvudsäkring i lgh, så man kunde byta den själv. Nu krävs jourhjälp. Styrelsen har påpekat förhållandet till SEHED, som utförde stambytet och uppgradering till 3-fas. De anser inte att elsystemet skulle vara underdimensionerat el undermåligt.

Styrelsen har börjat bjuda in nya medlemmar till träff, för att presentera föreningen och informera om regler och styrelsens arbete.

Den 26/11 ändrades portkoden.

CleanWise som sköter trappstädningen har även börjat städa i tvättstugan 1 gång per vecka.

Två gånger under året har en av tvättmaskinerna gått sönder och torkskåpet lossat från väggen.

Läckage i källarförråd i 49:an. Det var den gamla avloppstammen, som är ihopkopplad med den nya, som läckte. Arbetet kostade 30.000 kr inklusive moms.

En medlem har hittat råttor i anslutning till diskmaskinen. Problemet låg hos SEHED. Man konstaterade att befintligt dött avlopp ej var rivet/lockat på ett tillfredsställande sätt. Detta åtgärdades med en för ändamålet avsedd propp. Proppningen skedde innanför sparksockeln.

Till första advent stod julgranen på plats med glögg- och grillkalas, totalt kom ca 20 personer inkl delar av styrelsen.

Föreningen har för närvarande 2 st andrahandsuthyrningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 sr

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	872	693	656	650
Hyror/m ² hyresrättsyta	645	2 318	3 051	2 958
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 707	9 868	6 319	6 361
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	154	144	155	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	216	278	215	218
Soliditet (%)	38	38	46	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-676	-875	-2 482	146
Nettoomsättning (tkr)	3 102	2 806	2 761	2 724

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 376 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 891 292	0	0	27 891 292
Uppskrivningsfond	35 228 917	0	0	35 228 917
Upplåtelseavgifter	4 834 977	0	0	4 834 977
Fond för yttre underhåll	425 283	112 971	-13 756	326 068
S:a bundet eget kapital	68 380 469	112 971	-13 756	68 281 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-46 561 634	-112 971	-861 355	-45 587 308
Årets resultat	-675 561	-675 561	875 111	-875 111
S:a ansamlad förlust	-47 237 195	-788 532	13 756	-46 462 419
S:a eget kapital	21 143 274	-675 561	0	21 818 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-675 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-46 448 663
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 971
summa balanserat resultat	-47 237 195

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

374 809
-46 862 386

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 102 457	2 776 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 233	88 024
Summa rörelseintäkter		3 104 690	2 864 906
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 742 496	-1 474 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 992	-421 587
Personalkostnader	Not 6	-74 381	-70 675
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 308 224	-1 324 663
Summa rörelsekostnader		-3 428 093	-3 291 627
RÖRELSERESULTAT		-323 403	-426 721
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		405 344	523 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 502	-971 744
Summa finansiella poster		-352 158	-448 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-675 561	-875 111
ÅRETS RESULTAT		-675 561	-875 111

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 49 494 119	50 769 949
Pågående byggnation	Not 9 812 812	0
Maskiner och inventarier	Not 10 125 181	157 575
Summa materiella anläggningstillgångar	50 432 112	50 927 524
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	1 130 643	1 130 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 130 643	1 130 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 562 755	52 058 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	43 042	2 293
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 27 366	26 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 500 452	626 915
Summa kortfristiga fordringar	570 860	655 761
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 042 767	4 498 991
Summa kassa och bank	3 042 767	4 498 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 613 627	5 154 752
SUMMA TILLGÅNGAR	55 176 382	57 212 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 726 269	32 726 269
Uppskrivningsfond		35 228 917	35 228 917
Fond för yttre underhåll	Not 13	425 283	326 068
Summa bundet eget kapital		68 380 469	68 281 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-46 561 634	-45 587 308
Årets resultat		-675 561	-875 111
Summa fritt eget kapital		-47 237 195	-46 462 419
SUMMA EGET KAPITAL		21 143 274	21 818 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 064 316	33 073 581
Summa långfristiga skulder		33 064 316	33 073 581
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	9 265	81 973
Leverantörsskulder		356 715	1 671 332
Skatteskulder		147 594	143 700
Övriga skulder		31 974	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	423 245	423 498
Summa kortfristiga skulder		968 792	2 320 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 176 382	57 212 919

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 694 186	2 328 708
Hyror bostäder	269 244	306 451
Hyresbortfall	-62 750	-114 115
Hyror lokaler	62 496	108 996
Hyror garage/parkering	129 200	146 842
Överlåtelse/pantsättning	10 058	15 343
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 332
Öresutjämning	24	1
	3 102 457	2 805 558

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	46 450
Övriga intäkter	2 233	12 898
	2 233	59 348

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 496	60 352
	Fastighetsskötsel beställning	10 046	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 230	57 781
	Snöröjning/sandning	66 915	85 739
	Städning entreprenad	66 375	60 372
	Städning enligt beställning	656	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 219	0
	Myndighetstillsyn	0	531
	Gård	6 924	0
	Serviceavtal	8 195	0
	Förbrukningsmateriel	5 681	17 676
		295 737	282 451
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 154
	Brf Lägenheter	7 968	0
	Gemensamma utrymmen	0	28 250
	Tvättstuga	5 773	11 372
	Entré/trapphus	6 018	0
	Lås	585	0
	Ventilation	0	531
	Elinstallationer	11 463	6 798
	Fönster	0	6 000
	Mark/gård/utemiljö	0	12 994
	Skador/klotter/skadegörelse	7 438	0
	Vattenskada	2 413	0
		41 658	82 099
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	202 975	0
	Hyreslägenheter	0	17 394
	Gemensamma utrymmen	0	5 047
	VVS	29 659	0
	Ventilation	6 300	103 344
	Elinstallationer	63 375	0
	Tak	72 500	0
		374 809	125 785
	Taxebundna kostnader		
	El	48 149	41 399
	Värme	540 398	504 216
	Vatten	86 806	77 547
	Sophämtning/renhållning	37 595	35 494
		712 948	658 656
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 103	48 248
	Självrisk	0	38 200
	Tomträttsavgäld	148 200	148 200
	Övriga fastighetskostnader	0	600
		242 303	235 248
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 042	72 552
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 742 496	1 456 790

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 327	1 816
	Juridiska åtgärder	3 500	27 725
	Inkassering avgift/hyra	3 400	0
	Hysesförluster	1	29 310
	Förvaltning	7 899	18 511
	Revisionsarvode extern revisor	10 484	34 231
	Föreningskostnader	-4 998	0
	Styrelseomkostnader	2 745	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	11 688
	Förvaltningsarvode	127 139	130 940
	Förvaltningsarvoden övriga	79 829	60 849
	Administration	9 134	5 511
	Korttidsinventarier	3 485	1 099
	Konsultarvode	48 237	46 313
	Föreningsavgifter	10 810	11 505
	Övriga driftskostnader	0	60 000
		302 992	439 498
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 297	58 098
	Sociala kostnader	15 084	12 577
		74 381	70 675
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	869 159	869 159
	Förbättringar	406 671	417 753
	Inventarier	32 394	37 751
		1 308 224	1 324 663

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 319 757	44 119 014
	Nyanskaffningar	0	13 200 743
	Utgående anskaffningsvärde	57 319 757	57 319 757
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 549 808	-5 262 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 275 830	-1 286 912
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 825 638	-6 549 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 494 119	50 769 949
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 439 000	23 943 000
	Taxeringsvärde mark	15 218 000	13 400 000
		37 657 000	37 343 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	36 800 000
	Lokaler	657 000	543 000
		37 657 000	37 343 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	812 812	0
		812 812	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	280 058	257 308
	Nyanskaffningar	0	22 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	280 058	280 058
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-122 483	-84 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 394	-37 751
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 877	-122 483
	Redovisat restvärde vid årets slut	125 181	157 575

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		26 760	26 553
Fordringar		606	0
		27 366	26 553

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
Försäkring		0	41 853
Förvaltningsarvode		35 586	64 425
Upplupen utdelning		390 388	514 777
Medlemsavgifter		5 860	5 860
Fastighetsskötsel		30 538	0
Serviceavtal		1 030	0
Tomträttsavgäld		37 050	0
		500 452	626 915

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		326 068	237 387
Reservering enligt stadgar		112 971	0
Reservering enligt stämmobeslut		112 029	181 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-125 785	-92 319
Vid årets slut		425 283	326 068

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsda
					g
Nordea	1,200 %	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2019-08-21
Nordea	0,280 %	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2017-01-30
Nordea	0,600 %	6 000 000	6 000 000	6 000 000	2018-11-14
Swedbank	3,090 %	6 000 000	6 000 000	6 000 000	2017-08-25
Nordea	1,000 %	6 000 000	6 000 000	6 000 000	2017-01-18
Nordea	0,600 %	6 000 000	6 000 000	6 000 000	2018-11-14
Nordea	1,550 %	6 000 000	6 000 000	6 000 000	2019-06-19
Brandkontoret	7,000 %	1 073 581	1 155 554	1 155 554	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		33 073 581	33 155 554	33 155 554	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 265	-81 973	-81 973	
		33 064 316	33 073 581	33 073 581	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 027 256 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Vi har tänkt att renovera fräscha upp vår tvättstuga, det innebär att vi kommer se över maskinerna och eventuellt införskaffa nya eller ytterligare.

Vi kommer fortsätta med att ta ned tråd som anses farliga och att även beskära.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	122 327	0
Upplupna kostnader	85 817	185 681
Förutbetalda avgifter och hyror	214 763	237 817
Förutbetalda avg/hyror konvert	337	0
	423 244	423 498

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17/5 2017



Anton Tobias Ahlström
Ledamot



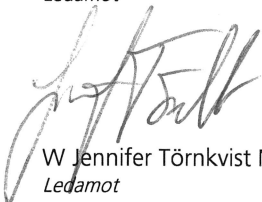
Christer Erik Bruns
Ledamot



Sofia Maria Senneberg
Ledamot

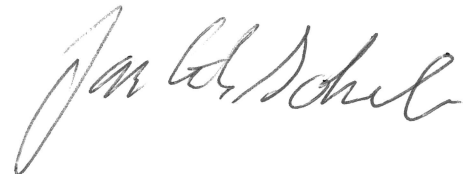


Bo Niklas Wirdéus
Ledamot



W Jennifer Törnkvist Metajittikorn
Ledamot

Jan-Erik Sohlin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Porlabacken 1

org.nr 769615-9255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porlabacken 1 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Porlabacken 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 23 maj 2017

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor