

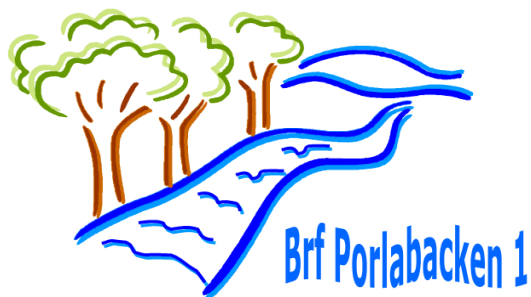
ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF PORLABACKEN 1

Org. nr. 769615-9255



Styrelsen för Brf Porlabacken 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 27 maj 2014 kl. 19:00

Plats: Samlingslokalen, Porlabacken 39

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordningen
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår (2013)
- § 14 Val av ordförande (1 år)
- § 15 Val av två ordinarie styrelseledamöter (2 år)
- § 16 Val av två ordinarie styrelseledamöter (1 år)
- § 17 Val av två styrelsesuppleanter (1 år)
- § 18 Val av revisor (1år)
- § 19 Val av två personer till valberedningen (1år)
- § 20 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)

Från styrelsen

Förslag till stadgeändring (första läsningen)

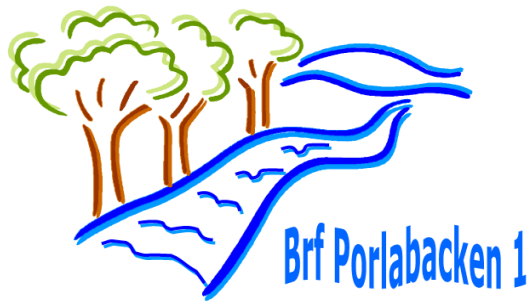
Från föreningsmedlemmar

Inga motioner har inkommit

- § 21 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!



Innehåll	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Kassaflödesanalys	13
• Tilläggsupplysningar	14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 19
• Underskrifter	17
• Revisionsberättelse	20 - 21
• Årsredovisningen i bilder	22 - 23
• Ordlista	24
• Egna anteckningar	25 - 27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2007-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-08 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Stockelden 3, Stockholms kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2013

Ordinarie:

Ann-Catrine Abrahamsson	Ordförande
Marita Lukas	Vice ordförande
Lenita Holmberg	Sekreterare
Christer Bruns	Kassör
Jan-Erik Sohlin	Ledamot

Suppleanter:

Sead Redzic
Marie Westberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2013

Ordinarie:

Niklas Wirdéus	Ordförande
Marita Lukas	Sekreterare
Christer Bruns	Kassör
Jan-Erik Sohlin	Ledamot
Hanna Wallin	Ledamot

Suppleanter:

Roland Wassfelt

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen Niklas Wirdéus, Marita Lukas och Christer Bruns.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Klebergs Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Valberedning

Lenita Holmberg	Sammanställande
Djansil Lidjan	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 17 juni 2013. Då närvarade 26 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 18 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Sex av dessa var extra insatta möten på grund av att oförutsedda händelser inträffade under året.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 59. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockelden 3, Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1958.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	37 343 000	33 807 000
Varav byggnader:	23 943 000	22 207 000
Varav mark:	13 400 000	11 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring och avtal med Anticimex.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 54 lägenheter, varav 48 upplåtna med bostadsrätt, 6 hyresrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 3 360 kvm och lokalytan är 130 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och fr o m december 2013 i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB
Städning	Clean Wise Services
Markskötsel	AB Hus- och Villaträdgårdar t o m 2013-03-31 Jensen Drift och Underhåll AB fr o m 2013-04-01
Snöröjning	Jensen Drift och Underhåll AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen
Tidningsåtervinning	TÅV AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- I januari upptäcktes fuktskada i 47:an. Utanpåliggande vattenledningar drogs för alla lägenheterna med samma stam i port 47 och 49.
- Den 11/2 informerade representant från Restate styrelsen att det inte var förenligt att renovera de 21 badrum, som utlovats renovering vid förvärvandet av fastigheterna 2007, med tanke på likhetsprincipen.
- Ny radonmätning gjordes mars-april i den lägenhet, som fortfarande har förhöjda värden. I stället för att värdet borde ha minskat efter fönsterrenoveringen, hade värdena höjts. Ny mätning våren 2014.
- I april uppstod problem med kalla element på grund av att ett expansionskärl hade gått sönder.
- Den 23/4 var det gratis informationskväll på Brandkontoret. Två från styrelsen deltog.
- Den 20/5 kom resultatet av OVK-besiktningen. Anläggningen blev inte godkänd då vissa kök har kökshuv med fläkt som är ansluten till byggkanal. Berörda lägenheter har blivit ombedda att vidta åtgärder senast 2014-01-31. Anläggning blev också underkänd pga att ventilationen mellan fönstren inte var tillfredsställande.
- Totalbesiktning av badrum och kök gjordes av T&T Förvaltnings AB den 23/5, 30/5 samt 18/6. Resultatet kom 1/7. Redovisades i Nyhetsbrev 3.
- Container 31 maj - 3 juni.
- I samband med Föreningsstämma den 17 juni presenterades en separat bilaga med hela historiken kring den utlovade renoveringen av 21 badrum.
- Bredbandsinstallationen gjordes av AllTele. Driftstart blev 30/8.

Brf Porlabacken 1

769615-9255

- Den 18/9 beslutade styrelsen i samråd med vår ekonomiska förvaltare T&T Förvaltnings AB att genomföra ett stambyte.
- Med anledning av nedslaget i OVK-besiktningen av otilfredsställande ventilation mellan fönstren har kontakt tagits med Tumba Glas. Tumba Glas verkar inte ha följt instruktionerna av tätning av fönster med självdrag, enligt företrädare för firman som tillverkar ventilerna. Utredning pågår.
- I oktober upptäcktes en takläcka i lägenheten överst i 35:an. Läckan är provisoriskt åtgärdad. Två oberoende firmor har utdömt taket, som behöver bytas. Möjligt att detta kan skjutas på till 2015.
- Den 1 december var det glögg och grillning vid julgranen.
- Den 1 december bytte Stockholms Tvätteri ägare.
- En hyresgäst som inte har betalt sin hyra på drygt ett och ett halvt år har äntligen delgivits efter långvarigt försök av både Kronofogden och Svea Inkasso. Ärendet ligger nu hos Södertörns Tingsrätt om hyresgästen får rätt att behålla lägenheten. Hyresgästen har reglerat sin hyresskuld. Dom kommer 2014.

Arvoden

Styrelsens arvode uppgår enligt föreningsstämmans beslut till ett prisbasbelopp. Fördelningen mellan styrelsens medlemmar sker inom styrelsen. Styrelsens arvode för 2013 uppgick till 56.600 kr. Med anledning av föreningens ansträngda ekonomi beslutade styrelsen att enbart ta ut halva arvodet.

In- och utträde ur föreningen

Under året har föreningen fått följande nya medlemmar.

In	Ut
Emil Enberg och Sofia Sundberg	Jan Daram
Marco Schwanengel	Katrin Turesson och Kim Roughton
Per Höög och Maneewan Thongkaew	Saree Muangkhla och Sreepong Thepjang

Medlemsinformation

Under året har styrelsen skrivit och skickat ut 3 Nyhetsbrev.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Åtgärda bristerna av nedslagen på OVK-besiktningen.

Slutföra Energideklarationen. Detta kunde inte göras pga av att OVK-besiktningen inte blev godkänd.

Omläggning av taken. Förslag är att lägga tjärpapp till en kostnad av ca 300-400 tkr exkl moms per hus, som kommer att hålla i 30 år. Kostnad för ny plåt är ca 500 tkr exkl moms per hus.

Stambyte samt byte till 3-fas el tidigast med början 2014-09-01.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Anställda

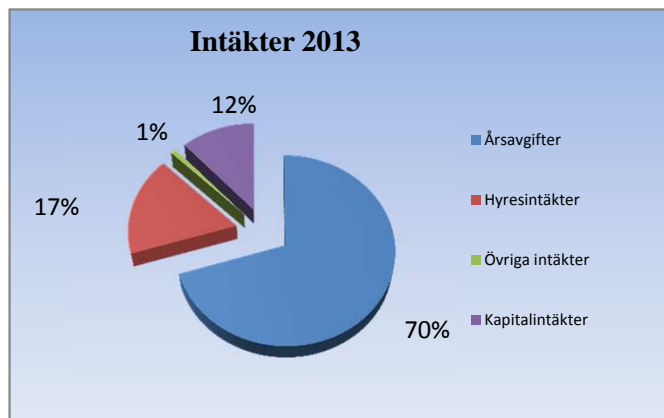
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Från och med den 1 april höjdes medlemmarnas årsavgifter med 3,5% och hyresgästernas årshyror med 1,6%.

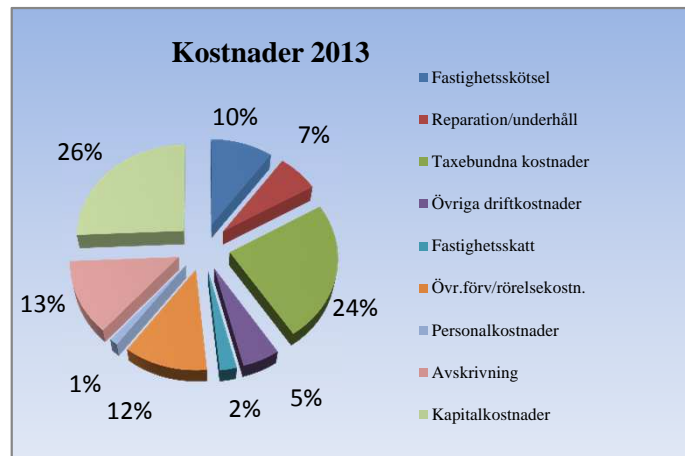
Föreningen har under året fått 353 586 kr i återbäring från Brandkontoret Allframtidensbrandförsäkring Stockelden 3.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 184
Hyresintäkter	532
Övriga intäkter	28
Kapitalintäkter	366
Summa	3 110

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	295
Reparation/underhåll	197
Taxebundna kostnader	715
Övriga driftkostnader	157
Fastighetsskatt	71
Övr.förv/rörelsekostn.	351
Personalkostnader	37
Avskrivning	380
Kapitalkostnader	762
Summa	2 965



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 744	2 621	2 486
Resultat efter fin. poster, tkr	146	-280	-460
Balansomslutning, tkr	45 014	45 145	43 192
Soliditet, %	51%	51%	53%
Kassalikviditet, %	173%	153%	330%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-43 050 465
årets vinst	145 518
	<hr/>
	-42 904 947
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	112 029
i ny räkning överföres	-43 016 976
	<hr/>
	-42 904 947

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 716 131	2 615 590
Övriga rörelseintäkter	2	27 930	5 813
		2 744 061	2 621 403
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-295 256	-399 383
Reparationer	4	-178 361	-101 509
Underhåll	5	-19 063	-58 049
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-714 577	-808 998
Övriga driftkostnader	7	-156 880	-241 221
Fastighetsskatt	8	-70 770	-75 780
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-350 772	-282 459
Personalkostnader	10	-37 268	-100 992
		-1 822 947	-2 068 389
Rörelseresultat före avskrivningar		921 114	553 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-379 970	-363 679
Rörelseresultat		541 144	189 335
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		365 991	362 609
Räntekostnader		-761 617	-831 811
Resultat efter finansiella poster		145 518	-279 867
Årets resultat		145 518	-279 867

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	42 039 262	42 388 000
Maskiner, inventarier och installationer	12	186 089	54 407
Pågående arbeten		233 435	0
		42 458 786	42 442 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	1 130 643	1 130 643
		1 130 643	1 130 643
Summa anläggningstillgångar		43 589 429	43 573 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		83 656	76 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		462 041	442 725
		545 697	519 480
Kassa och bank		878 868	1 052 037
Summa omsättningstillgångar		1 424 565	1 571 517
SUMMA TILLGÅNGAR		45 013 994	45 144 567

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 274 417	27 274 417
Upplåtelseavgifter		3 232 452	3 232 452
Uppskrivning fastighet		35 228 917	35 228 917
Reserv framtida fastighetsunderhåll		125 358	23 937
		65 861 144	65 759 723
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-43 050 465	-42 669 177
Årets resultat		145 518	-279 867
		-42 904 947	-42 949 044
Summa eget kapital		22 956 197	22 810 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 000 000	20 000 000
Övriga långfristiga skulder		1 233 347	1 307 914
Summa långfristiga skulder	15	21 233 347	21 307 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		138 486	140 010
Leverantörsskulder		163 516	251 292
Skatteskulder		135 960	122 168
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		185 440	172 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	201 047	340 238
Summa kortfristiga skulder		824 450	1 025 974
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		45 013 994	45 144 567

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		145 518	-279 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		379 970	363 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		525 488	83 812
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 217	139 952
Förändring av kortfristiga skulder		-200 000	232 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		299 271	456 688
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-396 349	-2 902 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-396 349	-2 902 619
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-76 091	0
Ny upptagning av lån		0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-76 091	2 000 000
Årets kassaflöde		-173 169	-445 931
Likvida medel vid årets början		1 052 037	1 497 968
Likvida medel vid årets slut		878 868	1 052 037

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,5%
	Stambyte	0,5%
	Fönsterrenovering	5%
	Inventarier	20%
	Bredband	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 184 297	2 102 093
	Hysesintäkter bostäder	322 884	317 573
	Hysesintäkter lokaler	91 200	78 724
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	117 750	117 200
		2 716 131	2 615 590

Brf Porlabacken 1
769615-9255

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 549	0
	Övriga intäkter	20 381	5 813
		27 930	5 813
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Förbrukningsmaterial	1 676	25 688
	Fastighetsskötsel enligt avtal	43 750	70 176
	Städ	60 000	65 000
	Städ, extra	0	32 438
	Besiktningsskostnader	80 825	9 025
	Bevakningskostnader	0	1 919
	Marsköttsel	54 849	55 205
	Snöröjning/Halkbekämpning	54 156	139 932
		295 256	399 383
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation bostäder	36 541	1 759
	Reparation gemensamma utrymmen	106 995	59 968
	Reparation installationer	34 825	18 236
	Reparation huskropp, utv	0	21 546
		178 361	101 509
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll av bostäder	19 063	0
	Underhåll gemens. utrymme	0	54 299
	Underhåll huskropp utv.	0	3 750
		19 063	58 049
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	38 354	41 560
	Fjärrvärme	572 319	667 242
	Vatten	61 753	62 378
	Sophämtning	42 151	37 818
		714 577	808 998

Brf Porlabacken 1
769615-9255

Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	7 930	44 058
	Självrisk	750	40 817
	Tomträttsavgäld	148 200	148 200
	Bredband	0	324
	Övrigt	0	7 822
		156 880	241 221
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	65 340	73 710
	Fastighetsskatt lokaler	5 430	2 070
		70 770	75 780
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Förbrukningsmaterial	0	3 000
	Telekommunikation	1 800	1 738
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 875	0
	Konstaterade förluster	3 923	0
	Revisionsarvode	16 066	3 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	111 251	110 428
	Konsultarvoden	0	11 063
	Medlemsavgift organisationer	5 842	4 971
	Advokatkostnader	54 901	300
	Övriga externa tjänster	39 321	100 686
	Övriga omkostnader	103 793	47 273
		350 772	282 459
Not 10	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	28 298	78 000
	Övriga ersättningar	1 300	0
	Arbetsgivaravgifter	7 670	22 992
		37 268	100 992

Brf Porlabacken 1
769615-9255

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 000 000	39 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
Ack. Avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar	-1 565 456	-1 370 456
Årets avskrivningar	-195 000	-195 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 760 456	-1 565 456
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	5 119 014	2 216 395
Årets anskaffningsvärde	0	2 902 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 119 014	5 119 014
Ack. Avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-165 558	-11 820
Årets avskrivningar	-153 738	-153 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-319 296	-165 558
Utgående planenligt restvärde	42 039 262	42 388 000
Taxeringsvärden byggnader	23 943 000	22 207 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	11 600 000
	37 343 000	33 807 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	74 706	74 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 706	74 706
Ack. Avskrivningar inventarier		
Ingående avskrivningar enligt plan	-20 299	-5 358
Årets avskrivningar enligt plan	-14 941	-14 941
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 240	-20 299
Installationer		
Årets anskaffningsvärde	162 914	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 914	0
Ack. Avskrivningar installationer		
Årets avskrivningar enligt plan	-16 291	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 291	0
Utgående planenligt restvärde	186 089	54 407

Brf Porlabacken 1
769615-9255

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2013	2012
Brandkontorets Allframtidensbrandförsäkring Stockelden 3	1 130 643	1 130 643
	1 130 643	1 130 643

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	27 274 417	0	27 274 417
Upplåtelseavgifter	3 232 452	0	3 232 452
Uppskrivning fastighet	35 228 917	0	35 228 917
Reserv framtida fastigh.underhåll	23 937	101 421	125 358
	65 759 723	101 421	65 861 144
Balanserat resultat	-42 669 177	-381 288	-43 050 465
Resultat föregående år	-279 867	279 867	0
Årets resultat	0	145 518	145 518
	-42 949 044	44 097	-42 904 947

* Avsättning enligt stämmobeslut 101 421

Not 15 Långfristiga skulder	2013	2012
Bank/Institut		
Swedbank AB 3,500%	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB 3,090%	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB 3,700%	6 000 000	6 000 000
Swedbank AB 2,452%	1 000 000	1 000 000
Swedbank AB 2,432%	1 000 000	1 000 000
Brandkontoret 4,000%	272 236	333 696
Brandkontoret 7,000%	1 099 597	1 114 228
Nästa års amortering	-138 486	-140 010
	21 233 347	21 307 914

Brf Porlabacken 1
769615-9255

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	117 738	199 105
Snöröjning/Halkbekämpning	0	13 313
Revisionsarvode	18 000	18 000
Fjärrvärme	60 309	97 220
OVK-Besiktning	0	7 600
Övrigt	5 000	5 000
	201 047	340 238

Stockholm den 22/4 2014



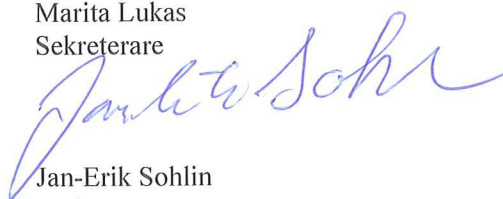
Niklas Wirdéus
Ordförande



Marita Lukas
Sekreterare



Christer Bruns
Kassör

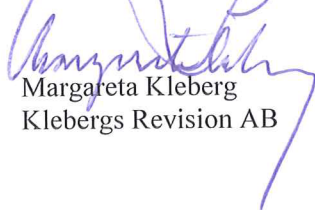


Jan-Erik Sohlin
Ledamot



Hanna Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2014



Margareta Kleberg
Klebergs Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Porlabacken 1

769615-9255

Rapport om årsredovisningen

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

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

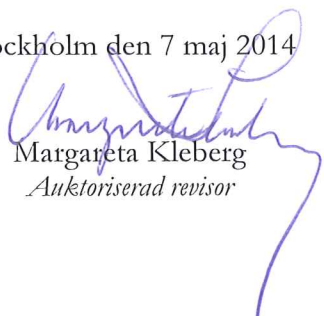
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

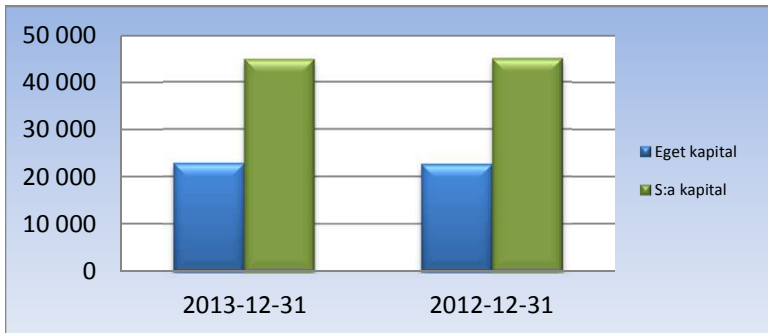
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

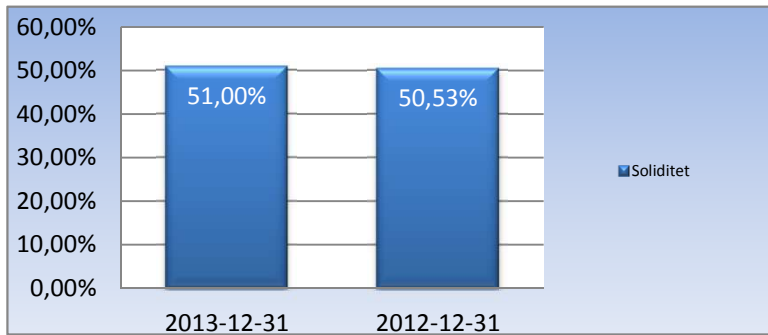
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

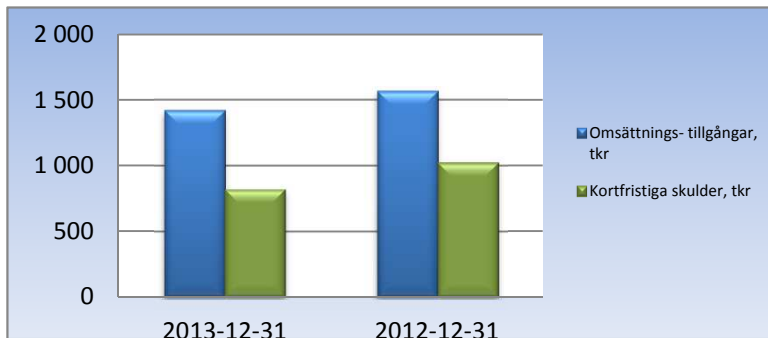


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

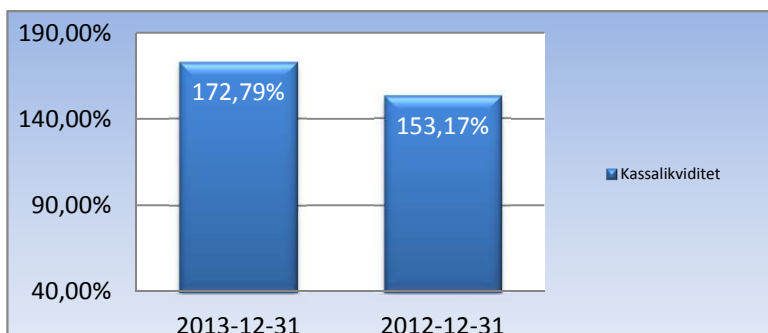


Kassalikviditet



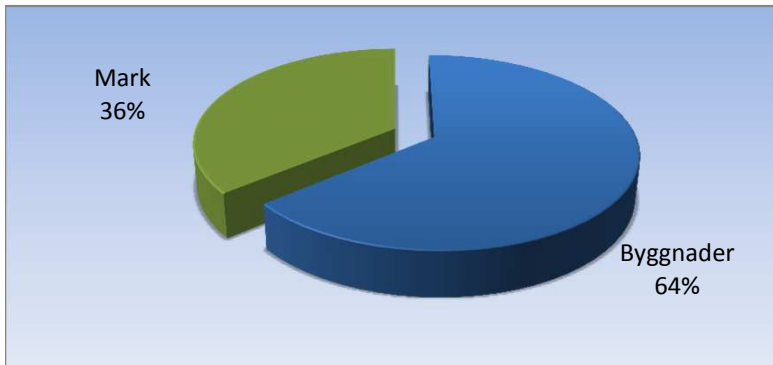
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

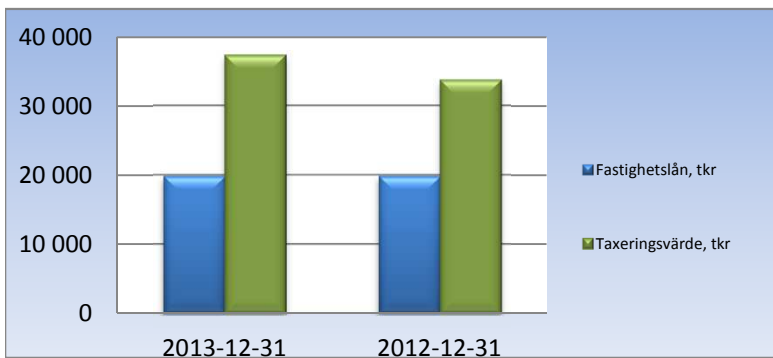
Taxeringsvärde



Kommentar

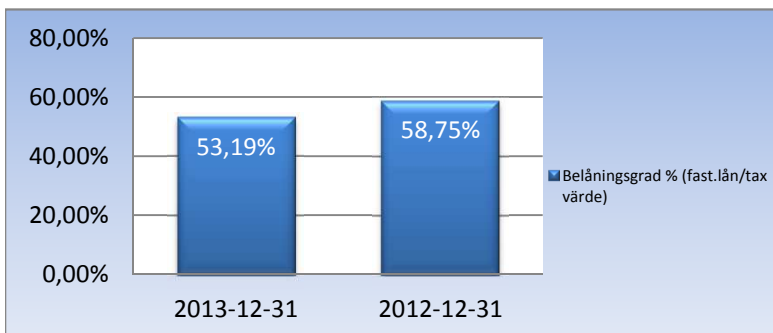
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad



Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

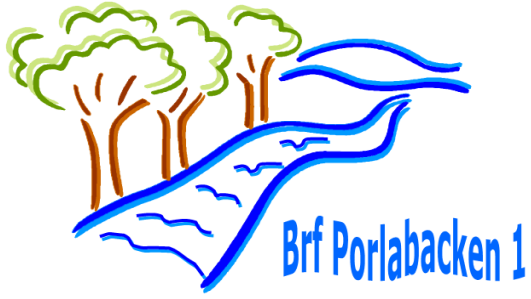
Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

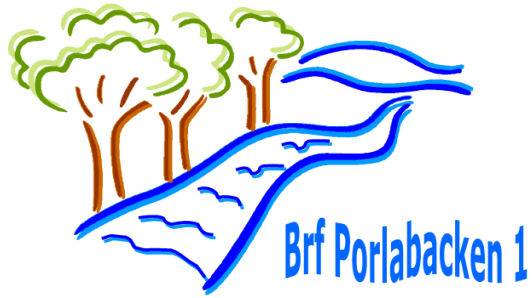
Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



Egna anteckningar:



Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF PORLABACKEN 1
Org. nr. 769615-9255