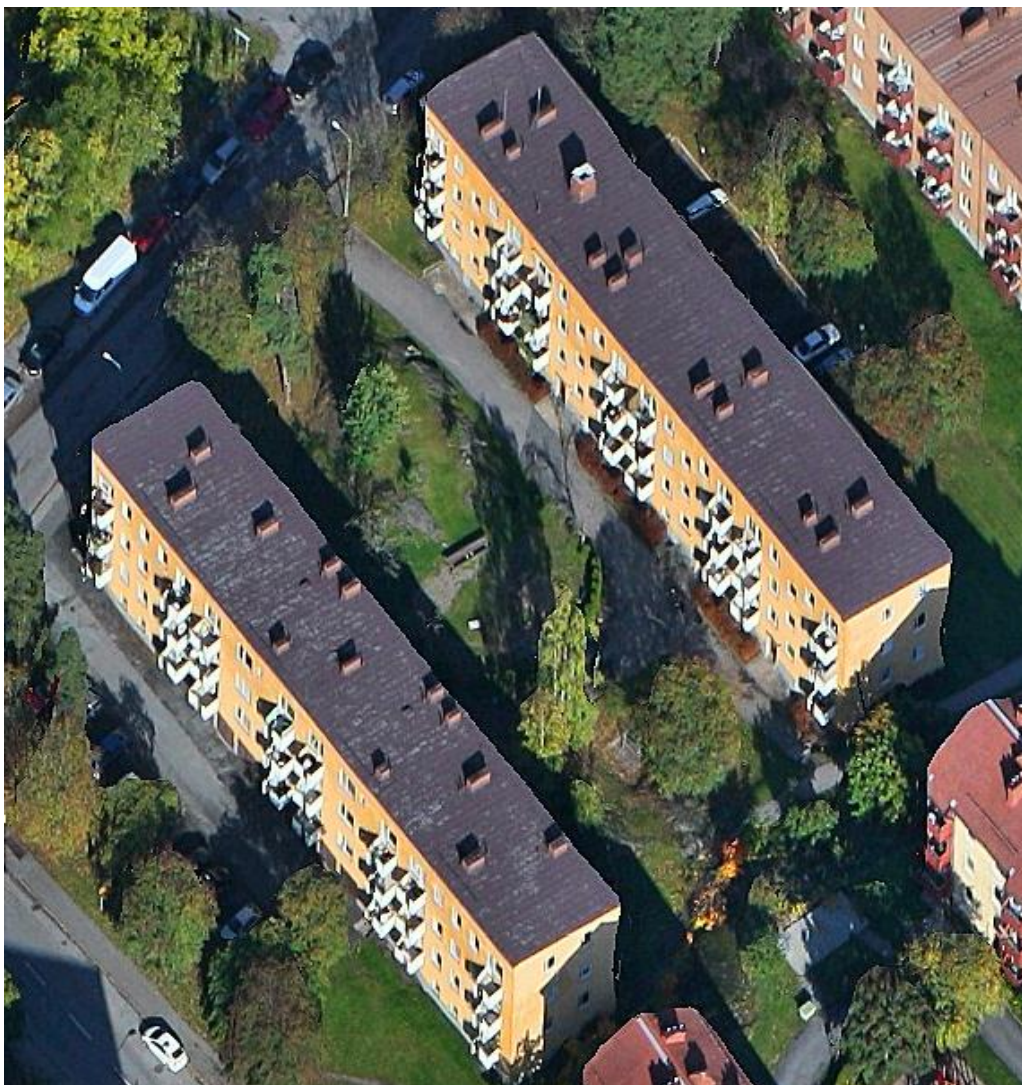


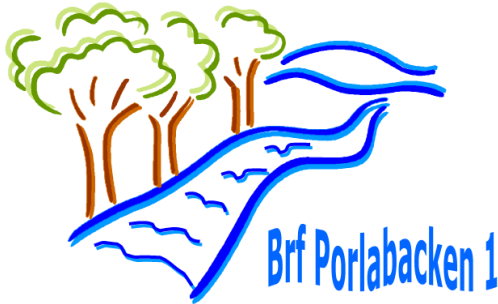
# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



**BRF PORLABACKEN 1**

Org. nr. 769615-9255



# Ordinarie föreningsstämma

Härmed kallas Du som medlem i  
Brf Porlabacken 1 i Bandhagen, Stockholm,  
till ordinarie föreningsstämma

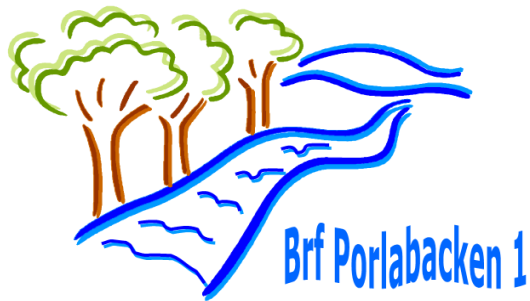
**TISDAGEN den 11 september 2012 kl. 19.00**

## DAGORDNING

1. Mötet öppnas av föreningens ordförande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
4. Godkännande och fastställande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justeringsmän/kvinnor tillika rösträknare
7. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
8. Styrelsens årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse
9. Beslut om resultatdisposition
10. Föredragning av revisionsberättelsen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden för styrelse och revisor för kommande mandatperiod
13. Val av ordförande (1 år)
14. Val av två ordinarie styrelseledamöter (2 år)
15. Val av två ordinarie styrelseledamöter (1 år)
16. Val av två styrelsesuppleanter (1 år)
17. Val av revisor (1 år)
18. Val av två personer till valberedningen (1 år)
19. Motioner (**3 st.**)
20. Ärenden som styrelsen hänvisar till föreningsstämman.
  - 1) **Information om bredbandsinstallation**
  - 2) **Information om renovering av 21 badrum**
21. Mötets avslutande

**OBS! Inga andra frågor än de som finns på dagordningen får behandlas på stämman.**

**Efter stämman har vi dock en fråge-/diskussionsstund.**



| <b>Innehåll</b>                              | <b>Sida</b> |
|--|-------------|
| - Kallelse med förslag till dagordning       | 2           |
| - Innehållsförteckning                       | 3           |
| - Förvaltningsberättelse                     | 4 - 8       |
| - Resultaträkning                            | 9           |
| - Balansräkning                              | 10 - 11     |
| - Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 11          |
| - Tilläggsupplysningar                       | 12          |
| - Upplysningar enskilda poster (noter)       | 12 - 16     |
| - Underskrifter                              | 16          |
| - Revisionsberättelse                        | 17          |
| - Årsredovisningen i bilder                  | 18 - 19     |
| - Ordlista                                   | 20          |
| - Egna anteckningar                          | 21 - 23     |
| - Fullmakt för ombud                         | 24          |

## 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 14 april 2011

**Ordinarie:**

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Nina Björk         | Ordförande      |
| Björn Sörensen     | Vice ordförande |
| Marita Lukas       | Sekreterare     |
| Britt-Mari Fougner | Kassör          |
| Jan Nilsson        | Ledamot         |

**Suppleanter:**

|                |
|----------------|
| Ove Törnkvist  |
| Jan-Åke Almlöf |

Nina Björk avgick 11 januari 2011, Björn Sörensen ersatte Nina. Britt-Mari Fougner avgick 15 februari 2011.

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 14 april 2011

**Ordinarie:**

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Björn Sörensen          | Ordförande      |
| Marita Lukas            | Vice ordförande |
| Ann-Catrine Abrahamsson | Sekreterare     |
| Annelie Westlund        | Kassör          |
| Sead Redzic             | Ledamot         |

**Suppleanter:**

|                        |
|------------------------|
| Malin Dansarie Nilsson |
| Jan-Åke Almlöf         |
| Lenita Holmberg        |

Jan-Åke Almlöf avgick 31 juli 2011.

#### Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av Björn Sörensen, Marita Lukas och Annelie Westlund, två i förening.

#### Revisorer

**Ordinarie:**

Niklas Wirdéus

#### Valberedning

Hanna Wallin Lindström  
Marie Westberg

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 14 april 2011. Då närvarade 27 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämman hölls den 8 november 2011. Då närvarade 42 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 22 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

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:  | 33 807 000 | 33 807 000 |
| Varav byggnader: | 22 207 000 | 22 207 000 |
| Varav mark:      | 11 600 000 | 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 två lokaler. Den totala boytan är 3 360 kvm och lokalytan är 130 kvm.

## **Förvaltning**

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Brf Konsult (fr.o.m. 21 september 2011), som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

### **Avtal med leverantörer**

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Teknisk förvaltning   | Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB  |
| Fastighetsskötsel     | Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB  |
| Städning              | Frödins Fönsterputs Städ & Golvslipning AB t o m 2011-02-28. Därefter Clear Wise Services. |
| Markskötsel           | AB Hus- och Villaträdgårdar  |
| Snöröjning            | AB Hus- och Villaträdgårdar  |
| El/gas                | Fortum   |
| Värme                 | Fortum   |
| Vatten                | Stockholm Vatten   |
| Lägenhetsförteckning  | Redovisningsbyrån Skandia AB t o m 2011-09-20, därefter Brf Konsult                        |
| Ekonomisk förvaltning | Redovisningsbyrån Skandia AB t o m 2011-09-20, därefter Brf Konsult                        |

### **Verksamheten**

---

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

Extra föreningsstämma hölls den 8 november 2011. Där informerades om bredband, fönsterrenovering och badrumsrenovering. Stämman beslutade att föreningen skulle renovera fönster och 21 badrum som är i originalskick. Det gjordes också en kort presentation av vår nya ekonomiska förvaltare Brf Konsult.

Offert på fönsterrenoveringen togs in och uppdraget gick till Tumba Glas, som är specialiserade på renovering av K-märkta hus. Renoveringen startar våren 2012.

Hedqvists Tapetserarverkstad sa upp sitt kontrakt med oss och avflyttade 2011-11-30.

Radonmätningen som slutfördes i februari 2011 visade förhöjda värden i 2 lägenheter. Nya mätningar kommer att göras i dessa lägenheter samt närliggande, sammanlagt fem lägenheter, under våren 2012.

Gemensam kräftskiva 2011-09-03.

Utökning av tvättider och installation av ett torkskåp.

Avtal med inkassoföretaget Marginalen Bank.

Stokab AB som ägs av Stockholm Stad håller på att bygga ut fibernätet till kommunens samtliga fastighetsägare. De kommer att hyra delar av vårt pannrum. Summan som vi får in är ca 8 000 kr per år samt marknadsmässig ökning årligen. Pannrummet är inte i drift än, det lär ske någon gång under sommaren 2012.

Vattenskador hos

Malin Dansarie Nilsson, 37:an

Nina Björk, 43:an

Familjen Kiriakidis, 43:an

Hanna Wallin Lindström, 47:an

Marie Westberg, 47:an

Nicklas Björk, 47:an (hyresgäst)

### **Arvoden**

Styrelsens arvode uppgår enligt föreningsstämmans beslut till ett prisbasbelopp. Fördelningen mellan styrelsens medlemmar sker inom styrelsen.

### **In- och utträde ur föreningen**

Under året har föreningen fått följande nya medlemmar.

| In                        | Ut                       |
|---------------------------|--------------------------|
| Familjen Dao Falk i 35:an | Olle Nilsson (hyresgäst) |
| Sofia Rajewski i 39:an    | Jan Nilsson              |

### **Medlemsinformation**

Under året har styrelsen skrivit och skickat ut 3 Nyhetsbrev.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

---

Fönsterreoveringen ska påbörjas våren 2012. Renovering av 21 badrum som är i originalskick skall börja planeras.

### **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Ekonomi**

---

Från och med den 1 april höjdes medlemmarnas årsavgifter med 4,5% och hyresgästernas årshyror med 1,95%.

1 april såldes en hyreslägenhet (Olle Nilsson i 35:an) för 895 000 kr, minus mäklararvode 30 000 kr.

Föreningen har under året fått 342 180 kr i återbäring från Brandkontorets Allframtidensbrandförsäkring Stockelden 3.

Årets resultat har belastats med kostnader för vattenskador på ca 575 tkr.

## Fördelning intäkter och kostnader

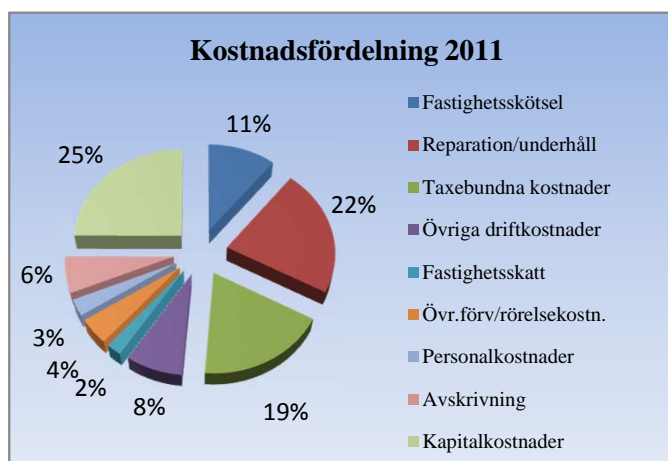


### Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Årsavgifter     | 684 kr        |
| Hyresintäkter   | 29 kr         |
| Övriga intäkter | 0 kr          |
| Kapitalintäkter | 107 kr        |
| <b>Summa</b>    | <b>819 kr</b> |

### Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 102 kr        |
| Reparation/underhåll   | 210 kr        |
| Taxebundna kostnader   | 176 kr        |
| Övriga driftkostnader  | 76 kr         |
| Fastighetsskatt        | 21 kr         |
| Övr.förv/rörelsekostn. | 42 kr         |
| Personalkostnader      | 27 kr         |
| Avskrivning            | 60 kr         |
| Kapitalkostnader       | 237 kr        |
| <b>Summa</b>           | <b>951 kr</b> |



## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

|  |                    |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust                                     | -42 107 587        |
| årets förlust  | -460 170           |
|  | <hr/>              |
|  | <b>-42 567 757</b> |
| disponeras så att                                    |                    |
| till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts | 101 421            |
| i ny räkning överföres                               | -42 669 178        |
|  | <hr/>              |
|  | <b>-42 567 757</b> |

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



## RESULTATRÄKNINGAR

|   | Not | 2011-01-01<br>2011-12-31 | 2010-01-01<br>2010-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 2 485 526                | 2 407 523                |
| Övriga rörelseintäkter                          | 2   | 447                      | 72 387                   |
|   |     | <b>2 485 973</b>         | <b>2 479 910</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Fastighetsskötsel                               | 3   | -355 900                 | -338 647                 |
| Reparationer                                    | 4   | -733 809                 | -253 639                 |
| Underhåll                                       | 5   | 0                        | -176 272                 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning            | 6   | -612 670                 | -771 882                 |
| Övriga driftkostnader                           | 7   | -264 786                 | -254 361                 |
| Fastighetsskatt                                 | 8   | -72 378                  | -71 028                  |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader       | 9   | -148 017                 | -139 352                 |
| Personalkostnader                               | 10  | -94 676                  | -103 529                 |
|   |     | <b>-2 282 234</b>        | <b>-2 108 709</b>        |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>       |     | <b>203 739</b>           | <b>371 201</b>           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -208 606                 | -13 930                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>-4 867</b>            | <b>357 271</b>           |
| <b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>     |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                   |     | 372 797                  | 248 521                  |
| Räntekostnader                                  |     | -828 100                 | -807 015                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>-460 170</b>          | <b>-201 223</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>-460 170</b>          | <b>-201 223</b>          |

| <b>BALANSRÄKNINGAR</b>                       | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 11         | 39 834 119        | 40 040 939        |
| Maskiner, inventarier och installationer     | 12         | 69 348            | 71 134            |
|  |            | <b>39 903 467</b> | <b>40 112 073</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                | 13         | 1 130 643         | 1 130 643         |
|  |            | <b>1 130 643</b>  | <b>1 130 643</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>41 034 110</b> | <b>41 242 716</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 0                 | 27 060            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 14 750            | 15 750            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 644 682           | 367 477           |
|  |            | <b>659 432</b>    | <b>410 287</b>    |
| Kassa och bank                               |            | 1 497 968         | 1 265 977         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 157 400</b>  | <b>1 676 264</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>43 191 510</b> | <b>42 918 980</b> |

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

27 274 417

26 414 417

Uppskrivning fastighet

35 228 917

35 228 917

Reserv framtida fastighetsunderhåll

3 154 968

3 154 968

**65 658 302**

**64 798 302**

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-42 107 587

-41 906 363

Årets resultat

-460 170

-201 223

**-42 567 757**

**-42 107 586**

#### Summa eget kapital

**23 090 545**

**22 690 716**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

19 447 924

19 450 629

#### Summa långfristiga skulder

**19 447 924**

**19 450 629**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

62 997

Leverantörsskulder

118 394

182 291

Skatteskulder

184 350

140 371

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

159 237

200 676

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

191 060

191 301

#### Summa kortfristiga skulder

**653 041**

**777 636**

### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**43 191 510**

**42 918 981**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

18 000 000

18 000 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 87 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

|   |                     |             |
|---|---------------------|-------------|
| Följande avskrivningsprocent tillämpas: | Byggnader           | 0,5% (0,5%) |
|   | Byggnadsinventarier | 20% (20%)   |
|   | Inventarier         | 20% (20%)   |
|   | Markanläggningar    | 10% (10%)   |
|   | Tv anläggning       | 5% (5%)     |

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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                | 2011             | 2010             |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Månadsavgifter                     | 2 386 026        | 2 340 123        |
|       | Hysesintäkter garage, p-platser mm | 99 500           | 67 400           |
|       |                                    | <b>2 485 526</b> | <b>2 407 523</b> |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter             | 2011             | 2010             |
|       | Övriga intäkter                    | 447              | 72 387           |
|       |                                    | <b>447</b>       | <b>72 387</b>    |

**Porlabacken 1 Brf**  
**769615-9255**

| <b>Not 3</b> | <b>Fastighetsskötsel</b>                    | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              | Fastighetsskötsel enligt avtal              | 115 500        | 107 657        |
|              | Städ  | 49 480         | 0              |
|              | Markskötsel                                 | 83 109         | 97 045         |
|              | Snöröjning/Halkbekämpning                   | 107 811        | 133 945        |
|              |   | <b>355 900</b> | <b>338 647</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>Reparationskostnader</b>                 | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|              | Reparation byggnader                        | 8 117          | 244 864        |
|              | Reparation tvättstuga                       | 0              | 8 775          |
|              | Reparation installationer                   | 16 951         | 0              |
|              | Reparation värmeinstallationer              | 34 720         | 0              |
|              | Övriga reparationer                         | 98 802         | 0              |
|              | Försäkringsskador                           | 575 219        | 0              |
|              |   | <b>733 809</b> | <b>253 639</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>Underhållskostnader</b>                  | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|              | Övrigt underhåll                            | 0              | 176 272        |
|              |   | <b>0</b>       | <b>176 272</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b> | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|              | El  | 44 165         | 49 167         |
|              | Fjärrvärme                                  | 478 008        | 625 301        |
|              | Vatten                                      | 59 695         | 59 753         |
|              | Sophämtning                                 | 30 802         | 37 661         |
|              |   | <b>612 670</b> | <b>771 882</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>Övriga driftkostnader</b>                | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|              | Fastighetsförsäkringar                      | 72 478         | 104 324        |
|              | Självrisk                                   | 42 800         | 0              |
|              | Tomträttsavgäld                             | 148 200        | 148 200        |
|              | Tv/Bredband                                 | 1 308          | 1 837          |
|              |   | <b>264 786</b> | <b>254 361</b> |
| <b>Not 8</b> | <b>Fastighetsskatt</b>                      | <b>2011</b>    | <b>2010</b>    |
|              | Fastighetsskatt                             | 72 378         | 71 028         |
|              |   | <b>72 378</b>  | <b>71 028</b>  |

| <b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b> | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Förbrukningsinventarier                               | 24 569            | 4 683             |
| Dataprogram   | 4 449             | 0                 |
| Förbrukningsmaterial                                  | 2 606             | 2 929             |
| Telekommunikation                                     | 492               | 1 371             |
| Indrivningskostnader                                  | 4 301             | 0                 |
| Arvode ekonomisk förvaltning                          | 63 507            | 47 160            |
| Konsultarvoden  | 32 380            | 71 340            |
| Medlemsavgift organisationer                          | 4 971             | 4 971             |
| Övriga externa tjänster                               | 2 005             | 51                |
| Övriga omkostnader                                    | 8 737             | 6 847             |
|   | <b>148 017</b>    | <b>139 352</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Not 10 Anställda och personalkostnader</b>         |                   |                   |
| <b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>      | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
| Arvoden till styrelsen                                | 76 575            | 75 501            |
| Arbetsgivaravgifter                                   | 18 101            | 19 962            |
| Övriga personalkostnader                              | 0                 | 8 066             |
|   | <b>94 676</b>     | <b>103 529</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                      | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 39 000 000        | 39 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>       | <b>39 000 000</b> | <b>39 000 000</b> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                     |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                | -1 175 456        | -980 456          |
| Årets avskrivningar                                   | -195 000          | -195 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>            | <b>-1 370 456</b> | <b>-1 175 456</b> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Stambyte/Relining</b>                              |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 2 216 395         | 467 569           |
| Årets anskaffningsvärde                               | 0                 | 1 748 826         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>       | <b>2 216 395</b>  | <b>2 216 395</b>  |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Ack. avskrivningar stambyte/relining</b>           |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                   | -11 820           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>            | <b>-11 820</b>    | <b>0</b>          |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                  | <b>39 834 119</b> | <b>40 040 939</b> |
| <br>  |                   |                   |
| Taxeringsvärden byggnader                             | 22 207 000        | 22 207 000        |
| Taxeringsvärden mark                                  | 11 600 000        | 11 600 000        |
|   | <b>33 807 000</b> | <b>33 807 000</b> |

|  |                                    |                                 |                                    |
|--|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| <b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b> |                                    | <b>2011</b>                     | <b>2010</b>                        |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                                    |                                 |                                    |
| Ingående anskaffningsvärde                             |                                    | 74 706                          | 74 706                             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                                    | <b>74 706</b>                   | <b>74 706</b>                      |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                                    |                                 |                                    |
| Ingående avskrivningar enligt plan                     |                                    | -3 572                          | -1 786                             |
| Årets avskrivningar enligt plan                        |                                    | -1 786                          | -1 786                             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                                    | <b>-5 358</b>                   | <b>-3 572</b>                      |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   |                                    | <b>69 348</b>                   | <b>71 134</b>                      |
| <b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>            |                                    | <b>2011</b>                     | <b>2010</b>                        |
| Brandkontorets Allframtidbrandförsäkring Stockelden 3  |                                    | 1 130 643                       | 1 130 643                          |
|  |                                    | <b>1 130 643</b>                | <b>1 130 643</b>                   |
| <b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>               |                                    |                                 |                                    |
|  | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> | <b>Årets för-<br/>ändringar</b> | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> |
| Inbetalda insatser                                     | 26 414 417                         | 860 000                         | 27 274 417                         |
| Uppskrivning fastighet                                 | 35 228 917                         | 0                               | 35 228 917                         |
| Reserv framtida fastigh.underhåll                      | 3 154 968                          | 0                               | 3 154 968                          |
| Balanserat resultat                                    | -41 906 363                        | -201 223                        | -42 107 586                        |
| Resultat föregående år                                 | -201 223                           | 201 223                         | 0                                  |
| Årets resultat   | 0                                  | -460 170                        | -460 170                           |

Porlbacken 1 Brf  
769615-9255

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2011

2010

| Bank         | Ränta |                   |                   |
|--------------|-------|-------------------|-------------------|
| Swedbank AB  | 3,60% | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Swedbank AB  | 5,03% | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Swedbank AB  | 3,70% | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Brandbolaget | 4,00% | 333 696           | 335 969           |
| Brandbolaget | 7,00% | 1 114 228         | 1 114 660         |
|              |       | <b>19 447 924</b> | <b>19 450 629</b> |

Stockholm den <sup>2 september</sup> ~~augusti~~ 2012



Björn Sörensen  
Ordförande



Marita Lukas  
Vice ordförande



Ann-Catrine Abrahamsson  
Sekreterare



Annelie Westlund  
Kassör



Sead Redzic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20120902



Niklas Wirdéus



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Porlabacken 1

Org.nr 769615-9255

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Porlabacken 1 för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättade årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som undelag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon i styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller förenings stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

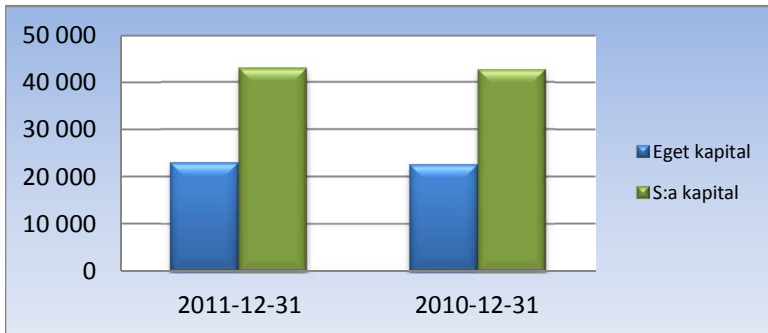
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

BANDHAGEN den 20120902

Niclas Wirdeus  
Av föreningen vald revisor

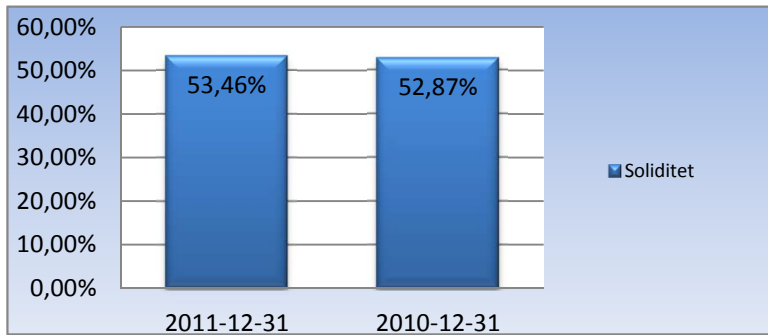
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

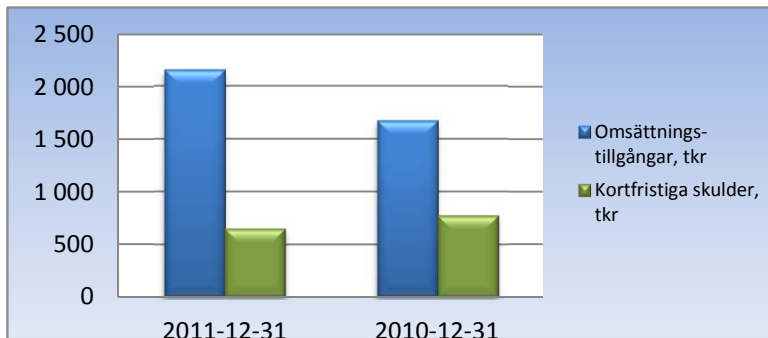


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

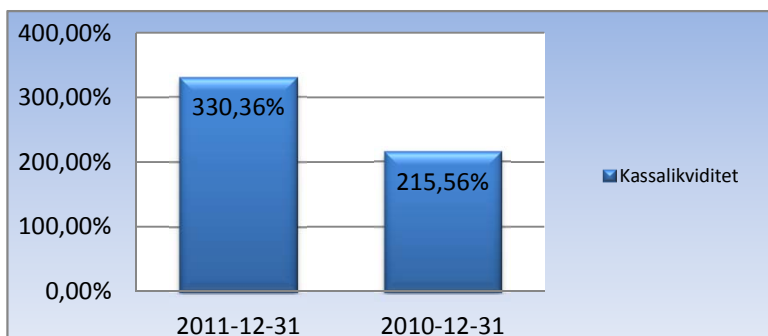


### Kassalikviditet



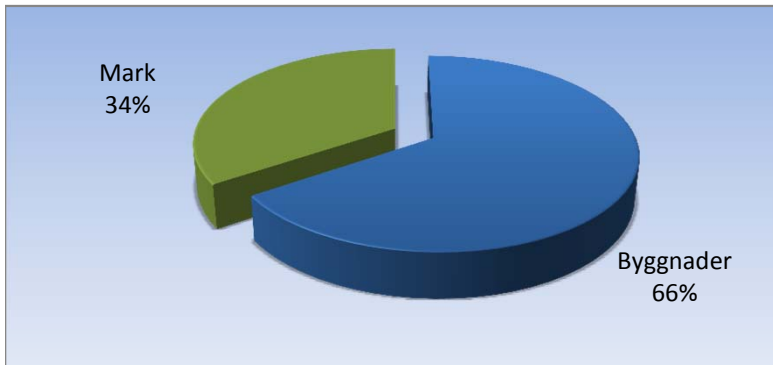
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

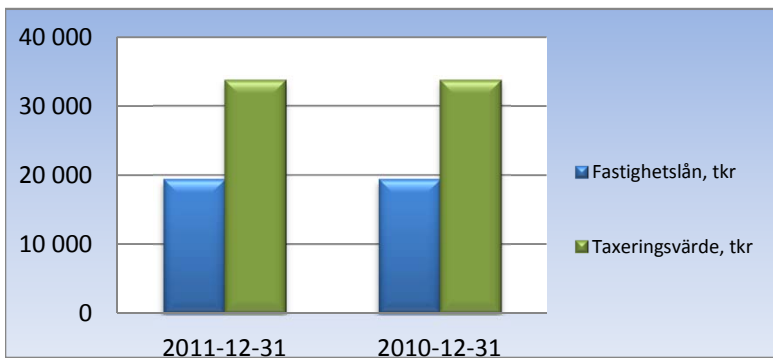
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

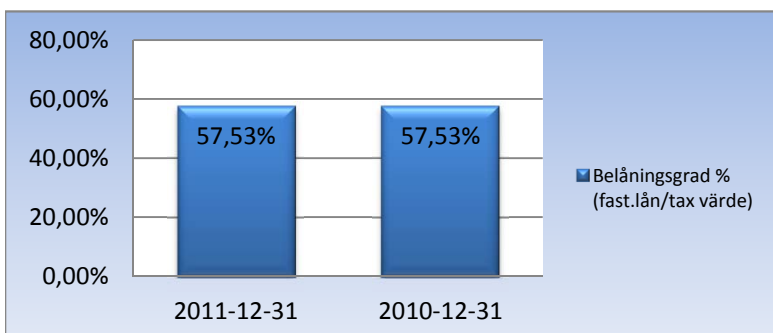
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### 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.

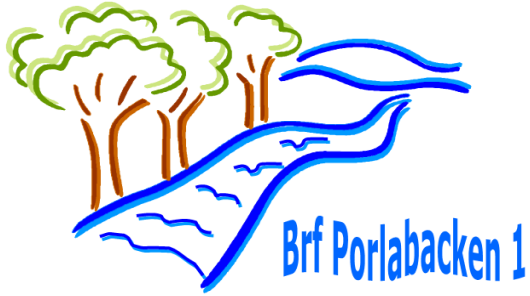
**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

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

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapital-skuld och pantbrevets värde.







Egna anteckningar:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Fullmakt för ombud

På föreningsstämman 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