Årsredovisning för

Brf Portalen

769624-3760

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Portalen, 769624-3760, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen
Bostadsrättsföreningen bildades 2012-02-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-02-24, föreningens stadgar registrerades 2012-02-24 och nya stadgar registrerades 2014-09-22. Ekonomisk plan registrerades 2014-10-24. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerade 2015-12-11 till följd av val av ny styrelse.

Tomträtt
Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för tomträtten till fastigheten Mållgan 1, 2012-11-10. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 71 bostadslägenheter, samt 4 lokaler.
Total BOA 4 719 m^2. Till föreningen hör ett garage med 47 platser.

Föreningen registrerades som tomträttshavare hos lantmäteriet 2014-03-31.
Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2013-04-15. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram t.o.m. 2016-11-01. Av bostadsrättsföreningens 71 bostadslägenheter var 71 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer
Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2015-01-01 - 2015-10-13
Christer Bentzer	Ledamot	2015-01-01 - 2015-10-13
Chhrister Bourner	Ledamot	2015-01-01 - 2015-10-13
Kjell Augustsson	Suppleant	2015-01-01 - 2015-10-13
Göran Svanström	Suppleant	2015-01-01 - 2015-10-13
Sandra Redelund	Ordförande	2015-10-13 - 2015-12-31
Jan Günther-Hanssen	Ledamot	2015-10-13 - 2015-12-31
Conny Nylund	Ledamot	2015-10-13 - 2015-12-31
Emma Rådlund	Ledamot	2015-10-13 - 2015-12-31
Lars Sandén	Ledamot	2015-10-13 - 2015-12-31
Marwan Shareef	Suppleant	2015-10-13 - 2015-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2015 haft 10 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-21.
Extra föreningstämma angående val av ny styrelse hölls 2015-10-13.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med SBC Förvaltning AB för 2016.

Årsavgifter
Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets utgång 105 medlemmar. Under året har 17 bostadslägenheter överlåtits, 33 medlemmar har utträtt och 33 medlemmar har beviljats medlemskap.

Sedan den nya styrelsen tillträdde i oktober 2015 har de förtroendevalda lagt ner åtskilliga timmar varje vecka för att få skaffa sig en bra bild över föreningen samt genomföra förbättringar för medlemmarna. Styrelsen nås via mail:brfportalen@gmail.com.

Detta har vi gjort under 2015 (före räkenskapsårets utgång):
- Upphandlat ny ekonomisk förvaltare samt skapat därmed hörande rutiner för styrelsen
- Satt oss in i föreningens leverantörsavtal
- Skapat hemsida och kommunikationsvägar för medlemmarna
- Låtit installera alternativ fiber till fastigheten

Detta har vi gjort fram till 2016-03-31 (efter räkenskapsårets utgång):
- Tagit fram trivselregler
- Träffat ansvarig för föreningens tekniska förvaltning och säkrat ett bra samarbete framöver
- Upphandlat och installerat passersystem till garaget samt tagit fram uthyrningsregler
- Tagit in offerter för inglasning av balkonger
- Tagit fram förslag på nya revisorer
- Tagit fram en valberedning

Löpande arbete:
- Haft löpande kontakter med PEAB kring större fel
- Hanterat medlemsärenden

Detta planerar vi att göra:
- Förberedelser inför 2-års besiktning
- Förberedelser inför omförhandling av avtal som går ut
- Vidare arbete med att se över skalskyddet för fastigheten
- Utöka informationen till medlemmarna
- Hantera gemensamma utrymmen med Brf Basaren

Övrigt
- Föreningen har i sin fastighetsförsäkring ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett skydd för sina medlemmar som gör att varje person inte behöver teckna bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	3 512 452	-	-	-
Balansomslutning	205 095 317	271 048 466	112 854 030	-
Resultat efter finansiella poster	559 167	-	-	-
Soliditet, %	78	34	-	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	559 167
Att disponera	**559 167**
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	141 000
Balans i ny räkning	418 167
Att disponera i ny räkning	**559 167**

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-05-01.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	3 512 452	-
Summa rörelseintäkter		3 512 452	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2,3*	-1 311 795	-
Externa rörelsekostnader		1	-
Avskrivningar	*4*	-1 109 375	-
Summa rörelsekostnader		-2 421 169	-
Rörelseresultat		1 091 283	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	-
Räntekostnader		-532 255	-
Summa finansiella poster		-532 116	-
Resultat efter finansiella poster		559 167	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		559 167	-
Skatter			
Årets resultat		559 167	-

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	202 390 625	195 837 200
Summa materiella anläggningstillgångar		202 390 625	195 837 200
Summa anläggningstillgångar		202 390 625	195 837 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*5*	1 335 263	24 565 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	324 045	-
Summa kortfristiga fordringar		1 659 308	24 565 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 045 384	50 645 955
Summa kassa och bank		1 045 384	50 645 955
Summa omsättningstillgångar		2 704 692	75 211 266
SUMMA TILLGÅNGAR		205 095 317	271 048 466

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*7*		
Bundet eget kapital			
Insatser		140 154 300	79 714 800
Upplåtelseavgifter		18 785 700	12 535 200
Summa bundet eget kapital		158 940 000	92 250 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		559 167	-
Summa fritt eget kapital		559 167	-
Summa eget kapital		159 499 167	92 250 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	44 337 204	-
Summa långfristiga skulder		44 337 204	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	222 796	153 170 293
Leverantörsskulder		31 467	26 393
Övriga skulder	*9*	796 668	25 456 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	208 015	145 336
Summa kortfristiga skulder		1 258 946	178 798 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 095 317	271 048 466

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Fastighetsinteckningar	44 560 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	**44 560 000**	**42 000 000**

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Byggnad	120

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition
Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Årsavgifter	2 636 741	-
Debiterad el	155 366	-
Lokalhyror	432 675	-
Garage	216 655	-
Förråd	27 768	-
Pantsättningsavgift	2 670	-
Överlåtelseavgift	6 678	-
Övrigt	33 891	-
Öresavrundning	8	-
Summa	**3 512 452**	**-**

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-05-01.

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Fastighetsskötsel	54 406	-
Städning	37 500	-
Hiss	20 251	-
Bevakningskostnader	19	-
El	220 921	-
Fastighetsskatt	-18 168	-
Värme	240 344	-
Vatten och avlopp	83 596	-
Sophämtning	30 851	-
Samfällighetsavgifter	53 778	-
Fastighetsförsäkring	21 498	-
Tomträttsavgäld	341 150	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	114 237	-
Revisionsarvode	18 125	-
Ekonomisk förvaltning	52 500	-
Kostnad möte/stämma	8 322	-
Bankkostnader	1 203	-
Parkeringsavgifter	22 601	-
Övriga fastighetskostnader	7 761	-
Övriga driftskostnader	900	
Summa	**1 311 795**	**-**

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-05-01.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 37 950 kr, föregående års arvode var 68 093 kr.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och tomträtt

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	195 837 200	108 561 200
-Nyanskaffningar	7 662 800	87 276 000
	203 500 000	195 837 200
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 109 375	-
Redovisat värde vid årets slut	**202 390 625**	**195 837 200**
Varav byggnader	176 390 625	169 837 200
Varav mark	26 000 000	26 000 000
Summa	**202 390 625**	**195 837 200**

Fastighetsbeteckning Mållgan 1
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 94 575 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	66 800 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	27 775 000	27 775 000
Summa	**94 575 000**	**53 775 000**

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 207 976 000 kr.

Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Medlemsfordringar	8 461	23 560 000
Fordran Peab Bostad AB	617 777	1 005 311
Saldo skattekonto	139	-
Momsfordran Skatteverket	621 903	-
Fordran parkeringsbolag	53 592	-
Fordran Peab Bostad AB materialbyte	33 391	-
Summa	**1 335 263**	**24 565 311**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Fastighetsförsäkring	22 854	-
El-intäkt lokaler 2015	19 464	-
El-intäkt bostäder okt-dec 2015	50 861	-
Tomträtt	170 575	-
Bevakningskostnader	8 865	-
Telia	29 913	-
Samfällighetsavgift	19 643	-
Bostadsrätterna	1 120	-
Bankavgift	750	-
Summa	**324 045**	**-**

Not 7 Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Yttrefond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	79 714 800	12 535 200	-	-	-
Förändring insatser	60 439 500	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	6 250 500	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	559 167
Summa	**140 154 300**	**18 785 700**	**-**	**-**	**559 167**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	*Vilkorsdag*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Swedbank-406-0		Byggnadskreditiv	-	111 170 293
Swedbank-484-0		Byggnadskreditiv	-	42 000 000
Swedbank Hypotek AB 2855814352	1,063%	Rörlig	14 853 000	-
Swedbank Hypotek AB 2855814428	1,61%	18-02-19	14 853 000	-
Swedbank Hypotek AB 2855814436	1,9%	20-02-19	14 854 000	-
Summa			**44 560 000**	**153 170 293**

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	222 796	891 184	-	1 113 980
Skulder till kreditinstitut	-	-	43 446 020	43 446 020
Summa	**222 796**	**891 184**	**43 446 020**	**44 560 000**

Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	*2014-12-31*
Skuld till medlemmar	7 267	25 240 000
Momsskuld Skatteverket	14 847	-
Fastigehetsskatt	648 888	216 444
Depositionsavgifter	125 666	-
Summa	**796 668**	**25 456 444**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Motkonto fordringar årsavgifter	-	130 851
Revisionsarvode	18 125	14 238
Upplupen ränta	62 264	-
Fastighetsskötsel	9 375	-
El	61 733	-
Värme	52 057	-
Bankavgift	757	247
Sophämtning	3 704	-
Summa	**208 015**	**145 336**

Underskrifter

Stockholm 2016 -04-12

Sandra Redelund

Jan Günther-Hanssen

Conny Nylund

Emma Rådlund

Lars Sandén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -04-25
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Portalen, org.nr 769624-3760

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Portalen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Portalen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25/4 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited