

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Portalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,6 procent. Samfälligheten förvaltar stationär sopsugsanläggning inom Annedalsområdet.

Styrelsen

Jan Christofer Günther-Hanssen	Ledamot
Dev Kunver Bharat Jobanputra	Ledamot
Sami Juhani Saarinen	Ledamot
Lars Georg Sandén	Ledamot
Martin Schaefer	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

U

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mällgan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

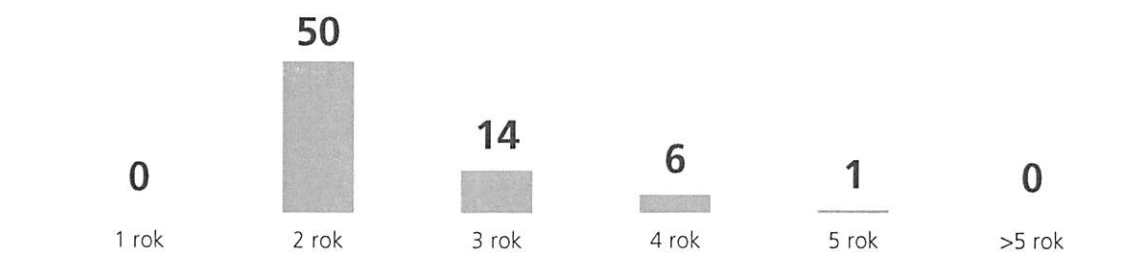
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 223 m², varav 4 719 m² utgör lägenhetsyta och 1 504 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
SunHill Drop in Solarium	91 m ²	2021-12-31
Puls & Träning Sweden AB (utgör två lokaler)	141 m ²	2023-03-31
L & N Fastighetsmäklari AB (Notar)	65 m ²	2019-09-30
Bisse of Sweden AB (showroom kläder)	65 m ²	2022-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Återvinningsrum

Cykelrum

Barnvagnsrum

✓

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Elbilsladdning, 7 platser i garaget	2018
Åtgärder efter 2-års garantibesiktning	2017 - 2018
Passersystem entréer (porttelefoner/taggar)	2017
Passersystem garage (fjärrkontroller/taggar)	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB
Garageplatsuthyrning och -skötsel	Q-Park AB

d

Föreningens ekonomi

Brf Portalen har tre lån hos Swedbank, total skuld ca 43 Mkr:

Ett lån med 3 månaders ränta, räntesats 1,019 % 2019-12-31.

Ett lån med 3 års bindningstid, räntesats 1,37 %, förfallodatum 2021-02-25.

Ett lån med 5 års bindningstid, räntesats 1,90 %, förfallodatum 2020-02-19.

Amorteringstakten är 0,85 % per år.

Tomträttsavgälden är 682 tkr/år, löptid till 2022-09-30.

Varje lägenhet betalar från och med 2019-01-01 för Telia-abonnemangen som en separat avgift, med justering av årsavgifterna så att ingen lägenhet ska förlora på detta.

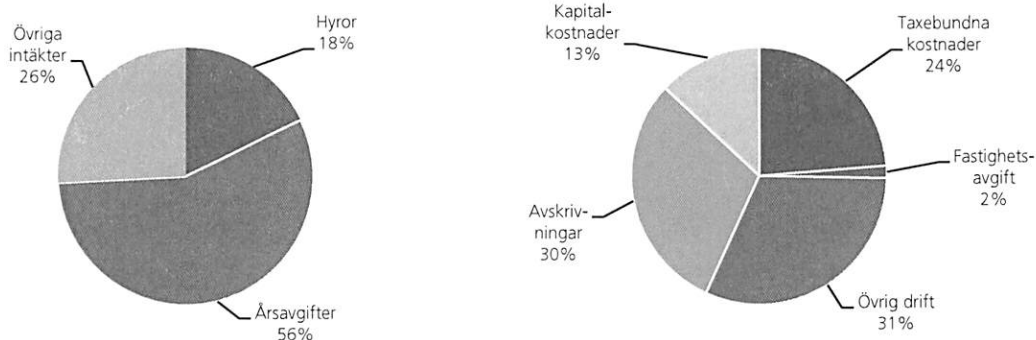
Beslut baserat på föreningens goda ekonomi att januari 2020 ska vara månadsavgiftsfri för de boende.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 154 601	3 651 848
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 391 580	4 162 021
Finansiella intäkter	148	126
Minskning kortfristiga fordringar	7 370	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	288 648
	4 399 097	4 450 796
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 804 474	2 909 139
Finansiella kostnader	642 203	603 624
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 944
Minskning av långfristiga skulder	377 336	377 336
Minskning av kortfristiga skulder	290 981	0
	4 114 994	3 948 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 438 704	4 154 601
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	284 103	502 753

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

d

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Varje lägenhet betalar från och med 2019-01-01 för Telia-abonnemangen som en separat avgift, med justering av årsavgifterna så att ingen lägenhet ska förlora på detta.

Peabs 5-årsgaranti löpte ut för de först inflyttade lägenheterna.

Utvärdering, beslut och tecknande av avtal med SBC som tar över teknisk förvaltning från och med 2020-01-01. Erenrots fortsätter att ansvara för trädgårdsskötsel och städning.

Framtagning av underhållsplan påbörjad av SBC.

Arbete med bygglovsansökan för inglasning av ytterligare balkonger.

Bisse of Sweden ny lokalhyresgäst efter Notar.

Information om brandskydd publicerad på föreningens hemsida.

Beslut baserat på föreningens goda ekonomi att januari 2020 ska vara månadsavgiftsfri för de boende.

d

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	546	652	743
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 269	2 295	2 303	2 014
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 113	9 193	9 273	9 353
Elkostnad/m ² totalyta	79	73	62	59
Värmekostnad/m ² totalyta	86	86	82	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	97	107	108
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-528	-824	-600	-107
Nettoomsättning (tkr)	4 307	4 148	4 380	4 653

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 719 m² bostäder och 1 504 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	140 154 300	0	0	140 154 300
Inträdesavgifter	18 785 700	0	0	18 785 700
Fond för yttre underhåll	337 317	200 000	-152 794	290 111
S:a bundet eget kapital	159 277 317	200 000	-152 794	159 230 111
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 308 718	-200 000	-671 071	-437 647
Årets resultat	-528 199	-528 199	823 865	-823 865
S:a ansamlad förlust	-1 836 917	-728 199	152 794	-1 261 512
S:a eget kapital	157 440 400	-528 199	0	157 968 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-528 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 108 718
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-1 836 917

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 076
att i ny räkning överförs	-1 829 841

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

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 306 933	4 147 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 647	14 209
Summa rörelseintäkter		4 391 580	4 162 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 487 689	-2 673 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 082	-150 345
Personalkostnader	Not 6	-91 703	-85 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 473 250	-1 473 250
Summa rörelsekostnader		-4 277 724	-4 382 389
RÖRELSERESULTAT		113 856	-220 367
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 203	-603 624
Summa finansiella poster		-642 055	-603 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-528 199	-823 865
ÅRETS RESULTAT		-528 199	-823 865

✓

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	196 497 625	197 970 875
Summa materiella anläggningstillgångar		196 497 625	197 970 875
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 497 625	197 970 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 598	2 310
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 591 976	4 310 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	40 073	44 937
Summa kortfristiga fordringar		4 634 647	4 357 913
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 634 647	4 357 913
SUMMA TILLGÅNGAR		201 132 273	202 328 789

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		18 785 700	18 785 700
Medlemsinsatser		140 154 300	140 154 300
Fond för yttre underhåll	Not 11	337 317	290 111
Summa bundet eget kapital		159 277 317	159 230 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 308 718	-437 647
Årets resultat		-528 199	-823 865
Summa fritt eget kapital		-1 836 917	-1 261 512
SUMMA EGET KAPITAL		157 440 400	157 968 599
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	42 627 860	43 005 196
Summa långfristiga skulder		42 627 860	43 005 196
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	377 336	377 336
Leverantörsskulder		91 232	203 037
Skatteskulder		137 270	130 760
Övriga skulder		169 371	193 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	288 803	450 688
Summa kortfristiga skulder		1 064 012	1 354 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 132 273	202 328 789

d

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	2 476 519	2 580 748
Årsavgifter - bortfall	0	-2 450
Hyror lokaler momspliktiga	678 432	686 069
Hyror parkering moms	13 500	18 000
Hyror parkering	8 100	8 900
Hyror förråd	82 046	80 643
Bredbandsintäkter	203 628	0
Vattenintäkter	0	94
Kallvattenintäkter	58 862	54 434
Varmvattenintäkter	180 155	168 480
Elintäkter	237 082	197 207
Elintäkter moms	84 049	75 449
Parkering	279 518	277 696
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	2 500
Öresutjämning	41	42
	4 306 933	4 147 813

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkring ersättning	80 146	0
Övriga intäkter	4 501	14 209
	84 647	14 209

d

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	107 693	115 471
	Fastighetsskötsel beställning	4 076	7 276
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 532	988
	Snöröjning/sandning	23 840	19 393
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	63 404
	Hissbesiktning	6 043	5 851
	Bevakning	10 465	9 976
	Gemensamma utrymmen	1 293	0
	Garage	112	0
	Gård	80	0
	Serviceavtal	44 956	46 075
	Förbrukningsmateriel	28 487	24 921
	Teleport/hissanläggning	22 383	22 383
		251 960	315 737
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	255	0
	Sophantering/återvinning	0	3 092
	Entré/trapphus	2 415	0
	Lås	0	13 402
	Hiss	0	2 592
	Skador/klotter/skadegörelse	13 958	0
	Vattenskada	3 480	39 991
		20 108	59 077
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	1 106	0
	Lås	5 971	21 355
	Värmeanläggning	0	56 378
	Garage/parkering	0	75 061
		7 076	152 794
	Taxebundna kostnader		
	El	491 234	453 091
	Värme	537 972	537 280
	Vatten	110 146	102 596
	Sophämtning/renhållning	24 679	23 588
		1 164 031	1 116 556
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 679	32 435
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 008	4 897
	Tomträttsavgäld	682 300	682 300
	Samfällighetsavgift	69 432	64 445
	Bredband	180 204	179 463
		972 623	963 540
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 890	65 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 487 689	2 673 084

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	12 870	13 562
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 125
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 294	17 344
	Föreningskostnader	4 149	7 896
	Förvaltningsarvode	102 779	99 642
	Administration	2 896	3 406
	Konsultarvode	70 264	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 130	6 370
		225 082	150 345

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 000	66 304
	Sociala kostnader	20 703	19 406
		91 703	85 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 473 250	1 473 250
		1 473 250	1 473 250

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 500 000	203 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	203 500 000	203 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 529 125	-4 055 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 473 250	-1 473 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 002 375	-5 529 125
	Planenligt restvärde vid årets slut	196 497 625	197 970 875
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 400 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark	53 789 000	42 538 000
		152 189 000	134 538 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	145 000 000	128 000 000
	Lokaler	7 189 000	6 538 000
		152 189 000	134 538 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	65 922	65 923
	Klientmedel hos SBC	4 438 704	4 154 601
	Inkasso	0	2 793
	Fordringar	87 350	87 350
		4 591 976	4 310 666

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemskap Bostadsrätterna	0	6 500
	Garage/parkering	0	38 437
	Försäkringsersättning	40 073	0
		40 073	44 937

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	290 111	369 799
	Reservering enligt stadgar	200 000	141 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-152 794	-220 688
	Vid årets slut	337 317	290 111

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,370 %	14 555 944	14 630 208	2021-02-19
	Swedbank	1,900 %	14 556 928	14 631 196	2020-02-19
	Swedbank	1,020 %	13 892 324	14 121 128	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		43 005 196	43 382 532	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-377 336	-377 336	
			42 627 860	43 005 196	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 118 516 kr.

U

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 560 000	44 560 000
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	27 259	0
	Ränta	56 609	54 948
	Avgifter och hyror	204 936	395 740
		288 803	450 688

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

SBC tar över teknisk förvaltning från och med 2020-01-01. Erenrots fortsätter att ansvara för trädgårdsskötsel och städning.

Månadsavgiftsfri januari 2020 för de boende tack vare föreningens goda ekonomi.

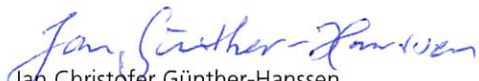
Förhandling med bank i samband med att 5-årslånet förfaller 2020-02-19.

Underhållsplan framtagen av SBC.

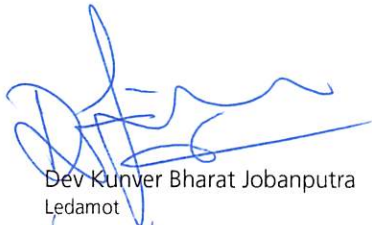
1

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 1 / 4 2020



Jan Christofer Günther-Hanssen
Ledamot



Dev Kunver Bharat Jobanputra
Ledamot



Sami Juhani Saarinen
Ledamot



Lars Georg Sandén
Ledamot



Martin Schaefer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Portalen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella 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
Portalen för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

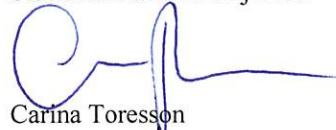
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 den 15 maj 2020



Carina Toresson