

# Årsredovisning

2017

Brf Porfyren

Org nr 717600-3460

Styrelsen för Brf Porfyren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-02-18.

Föreningens fastighet, Eriksberg 12:3, bebyggdes år 1959-60 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 68 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Dessutom finns 8 garage och 33 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök		
57 st	3 rum och kök		
3 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 4 976 kvm	Total lokalyta: 59 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Frisör	59 kvm	2019-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 315 kronor per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-15 bestått av:

Ordinarie	Johan Oscarsson Lars Anderkron Linnéa Ohlsson Håkan Lindstedt Åsa Holmstrand	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleant	Valgerdur Palmadottir
-----------	-----------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Folkesson Råd & Revision AB Susanna Hjort
-----------	--

Suppleant	Cecilia Kronqvist
-----------	-------------------

Valberedning	Ingrid Sjögren Karin Westlund Ulla-Britt Sandgren	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av ISS Facility Services AB t.o.m. 30 juni 2017 och därefter av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln och trappstädning har ombesörjts av PD Miljövårdsservice AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad 2013 som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

2009-2010	Stam- och fasadrenovering, byte av samtliga el-centraler och lägenhetsdörrar, uppfräschning av trappuppgångar, portkod, fastighetsnät, omgjutning av balkonger och ny miljöstation.
2016	Stamspolning och, där så varit möjligt, fräsning av gemensamledningar avlopp ut mot väg.
2017	Översyn av lekplatser. Nya sandlådor, gungor och förvaringslådor för uteleksaker. Beskrning och fällning av träd vid parkeringsplatser.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2008, inför renoveringen.

En genomgång utfördes också 2013 i samband med att underhållsplanen upprättades.

De yttre stammarna besiktigades i samband med stamspolningsarbetet 2016.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 16 mars 2011.

OVK-besiktning utfördes 16 oktober 2017.

4

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 56 290 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 69 795 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Med anledning av föregående års vattenskador och de yttre stammarnas skick inleddes under året arbetet med byte av de yttre stammarna. Förundersökningar genomfördes och anbudsförfrågningar skickades ut. Bytet av de yttre stammarna kommer ske under 2018.

Arbetet med översyn av balkongdörrar och fönster samt målning av trä på balkongerna inleddes också under året med enkäter och undersökningar av balkongdörrar och fönster. Anbudsförfrågningar skickades ut och arbetet kommer utföras under 2018.

Lekplatserna rustades upp med nya gungor och sandlådor. Dessutom byggdes förvaringslådor för uteleksaker i anslutning till sandlådorna.

Träd i anslutning till föreningens parkeringar beskars ordentligt och två träd fälldes för att skona parkerade bilar. Resultatet blev ljust och luftigt.

### **Medlemsinformation**

#### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 95 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 12, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 100 vid årets slut.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

#### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

4

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 291	3 295	3 299	3 299
Resultat efter finansiella poster (tkr)	532	472	524	306
Soliditet (%)	15,5	12,3	10,4	7,7
Kassalikviditet (%)	132,2	211,4	146,9	215,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	600	500	500	305
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 775	1 401	901	596
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	595	595	595	595
Lån kr/kvm per balansdag	3 619	4 002	4 088	4 516

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	379 990	231 710	1 401 133	436 997	472 381
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-125 704	125 704	
Balanseras i ny räkning				472 381	-472 381
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					532 177
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>379 990</b>	<b>231 710</b>	<b>1 775 429</b>	<b>535 083</b>	<b>532 177</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	535 083
årets vinst	532 177
	<b>1 067 260</b>
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	600 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-69 795
i ny räkning överföres	537 055
	<b>1 067 260</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 291 248	3 295 448
Övriga rörelseintäkter		2 280	960
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 293 528</b>	<b>3 296 408</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 824 436	-1 820 482
Övriga externa kostnader	5	-119 548	-105 794
Personalkostnader	6	-43 868	-46 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-604 642	-604 642
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 592 494</b>	<b>-2 577 913</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>701 034</b>	<b>718 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 858	-246 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 857</b>	<b>-246 114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>532 177</b>	<b>472 381</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>532 177</b>	<b>472 381</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>532 177</b>	<b>472 381</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 894 199	21 498 841
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 894 199</b>	<b>21 498 841</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 894 199</b>	<b>21 498 841</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		8 081	0
Övriga fordringar	8	1 325 345	1 168 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 814	76 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 416 240</b>	<b>1 245 543</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 746	926 654
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 746</b>	<b>926 654</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 442 986</b>	<b>2 172 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 337 185</b>	<b>23 671 038</b>

f

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		611 700	611 700
Yttre reparationsfond		1 775 429	1 401 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 387 129</b>	<b>2 012 833</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		535 083	436 997
Årets resultat		532 177	472 381
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 067 260</b>	<b>909 378</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 454 389</b>	<b>2 922 211</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 791 235	19 721 295
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 791 235</b>	<b>19 721 295</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	430 060	430 060
Leverantörsskulder		107 023	95 409
Skatteskulder		8 008	7 443
Övriga skulder	12	93 550	93 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	452 920	401 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 091 561</b>	<b>1 027 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 337 185</b>	<b>23 671 038</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	40 268	39 856
Hysesintäkter garage och p-platser	93 888	93 888
Hysesbortfall garage och p-platser	-288	-576
Hysesintäkter övriga	0	4 900
Årsavgifter bostäder	2 961 204	2 961 204
Internet	196 176	196 176
Övriga ersättningar och intäkter	2 280	960
	<b>3 293 528</b>	<b>3 296 408</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	56 290	34 616
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	69 795	125 704
	<b>126 085</b>	<b>160 320</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel entreprenad	128 702	125 315
Städning entreprenad	113 990	110 987
Obligatorisk ventilationskontroll	34 125	0
Besiktning	1 500	0
Fastighetsjour	2 853	2 793
Yttre skötsel	34 654	28 304
Fastighetsel	127 954	119 775
Uppvärmning	532 300	545 840
Vatten	118 348	115 962
Sophämtning	77 320	77 757
Fastighetsförsäkring	104 283	92 236
Självrisk/reparation försäkringsskador	130 483	152 554
Internet	196 320	196 315
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	95 520	92 324
	<b>1 698 352</b>	<b>1 660 162</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	8 003	3 659
Revisionsarvode	14 563	14 219
Förvaltningsarvode	90 340	87 284
Övriga externa tjänster/kostnader	0	120
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 642	512
	<b>119 548</b>	<b>105 794</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvoden	33 900	35 400
Sociala avgifter	9 968	11 594
	<b>43 868</b>	<b>46 994</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	26 749 052	26 749 052
Ingående anskaffningsvärde mark	609 200	609 200
Markanläggningar	1 393 219	1 393 219
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 751 471</b>	<b>28 751 471</b>
Ingående avskrivningar	-7 252 630	-6 647 988
Årets avskrivningar	-604 642	-604 642
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 857 272</b>	<b>-7 252 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 894 199</b>	<b>21 498 841</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 323 000	38 323 000
Taxeringsvärden mark	25 287 000	25 287 000
	<b>63 610 000</b>	<b>63 610 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	516	241
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 324 829	1 168 624
	<b>1 325 345</b>	<b>1 168 865</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 814	76 678
	<b>82 814</b>	<b>76 678</b>

4

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,90	2020-03-30	6 525 020	6 660 960
Nordea	0,39	2018-11-29	5 168 450	6 814 210
Nordea	0,73	Rörlig ränta	6 527 825	6 676 185
			<b>18 221 295</b>	<b>20 151 355</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-430 060	-430 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 070 995 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	27 255 000	27 255 000
	<b>27 255 000</b>	<b>27 255 000</b>

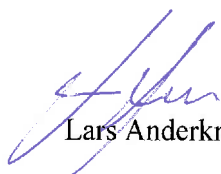
### Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Inre reparationsfond	93 550	93 550
	<b>93 550</b>	<b>93 550</b>

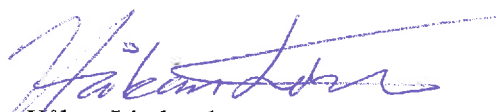
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	36 900	33 400
Upplupna sociala avgifter	11 162	10 965
Upplupna räntekostnader	4 646	5 052
Förskottsbetalda hyror och avgifter	261 563	239 108
Upplupna uppvärmningskostnader	74 896	71 935
Upplupna elavgifter	17 085	15 931
Upplupna renhållningsavgifter	8 200	8 178
Upplupna reparationer och underhållskostnader	21 969	0
Beräknat arvode för revision	16 500	16 500
	<b>452 921</b>	<b>401 069</b>

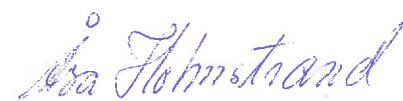
Uppsala den 2014-2018

  
Lars Anderkron

  
Linnéa Ohlsson


  
Håkan Lindstedt


  
Johan Oscarsson

  
Åsa Holmstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26

Folkesson Råd & Revision AB

  
Huvudansvarig Gunnar Folkesson  
Auktoriserad revisor

  
Susanna Hjorth  
Revisor

4