

Brf Porfyren



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Porfyren, org.nr. 758500-2129, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31, föreningens 57:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor, (SEK).

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Föreningens fastigheter Uddevalla Diabasen 1, Flintan 1 och Porfyren 1 bebyggdes 1964-1965.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadslägenheter för permanent boende och andra lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-05, och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-08 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen Porfyren

Org. nr 758500-2129

På fastigheterna finns tre bostadshus i tre våningar med adresserna Morgonbrisvägen
1 A - F, 2 A - F och 3 A - D samt ett parkeringshus.

Husen byggdes av byggfirma Johannes Nilsson från Uddevalla.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

1 rok	12 st	28,6 m ²	343,2 m ²	Lokal br	1 st	58,8 m ²
1 rok	12 st	28,8 m ²	345,6 m ²	Lokal hr	17 st	92,0 m ²
1 rok	3 st	44,4 m ²	133,2 m ²	Garagepl.	76 st	
2 rok	69 st	57,8 m ²	3 988,2 m ²	P-platser	78 st	
3 rok	27 st	71,2 m ²	1 922,4 m ²	Gästplatser	16 st	
3 rok	15 st	76,8 m ²	1 152,0 m ²			
4 rok	9 st	92,8 m ²	835,2 m ²			
5 rok	3 st	106,5 m ²	319,5 m ²			
	150 st		9 039,3 m ²			

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Sven's Alltjänst, 32 timmar/vecka för fastighetsskötsel.

Tomträttsavtal finns med Uddevalla kommun, löper tom 2025-12-31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020 med 34 medlemmar.

Styrelsen och suppleanter

		<u>Vald tom</u>	
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Berit Thomsen	ordförande	2021
	Britt Wiberg	vice ordförande	2021
	Elisabeth Corsander	sekreterare	2021
	Doris Sandblom		2021
	Jonas Käberg		2022
<i>Suppleanter:</i>	Maria Börjesson		2021
	Agneta Andreasson		2021

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna
Berit Thomsen, Britt Wiberg, Elisabeth Corsander och Doris Sandblom samt suppleanterna Maria
Börjesson och Agneta Andreasson.

Styrelsen har under året hållit nio sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Stefan Antas.

Föreningen har två deltidsanställda lokalvärdare, Elisabeth Corsander och Ester Joseph.

Revisor

Revisorer har varit Catharina Alexandersson och med suppleant Agneta Olsson valda av
föreningen samt RevisorsCentrum i Skövde AB, utsedd auktoriserad revisor Martin Johansson.

Valberedning

I valberedning har ingått Viola Dahlberg, sammankallande och Mari Sandblom.

B.W
BT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Årets avsättning uppgår till 1 603 tkr och det motsvarar den rekommenderade avsättningen för 30 år. För kommande 5-års period beräknas föreningen underhålls- och investeringsbehov uppgå till 28,1 miljoner. I samband med de större åtgärderna kommer föreningen eventuellt byta regelverk till K3, vilket innebär att avskrivningarna sker enligt en komponentplan och minskad avsättning till underhållsfond samt att föreningen kan aktivera större underhållsåtgärder.

Följande åtgärder har utförts under året:

Under hösten 2020 genomfördes sista etappen i det planerade asfalteringsarbetet som pågått under de senaste åren.

Delar av fasaden på Morgonbrisvägen 2 har åtgärdats samt målning av sockeln på huset.

Installation av dörrautomatik genomfördes vid entréer i hus 1,2 och 3. Åtgärden avskrivs på 15 år.

Garagefläkten har ersatts med ny.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett kontinuerligt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Statusbesiktning av garage utfördes 2020-12-18.

Takinspektion utfördes 2020-11-20.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273, klart 2018. Nästa besiktning skall ske 2024.

Fastighetens status

El stambyte	2004-2005
Rörstambyte inkl. ombyggnad av badrum	2004-2005
Takbyte, Hus 1	2013
Radiatorbyte	2016

De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Garage, fasader och balkonger, fönster och tak och balkongräcken. Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler planeras 2023/2024. Torktumlare och tvättmaskiner byts ut vid behov.

Åtgärderna kommer att delvis finansieras ur underhållsfonden samt lånefinansieras.

Övriga väsentliga händelser:

Föreningen har tecknat avtal med Uddevalla Energi AB gällande serviceavtal fjärrvärmeanläggningen.

Nytt avtal har tecknas med Nokas gällande bevakning p-platser.

MEDLEMSINFORMATION

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets början 168 medlemmar och vid årets slut 174 medlemmar.

Överlåtelse	2020	2019	2018	2017	2016
	18 st	14 st	13 st	18 st	23 st

B. W
BT

Ekonomi

Årets resultat visar ett överskott på 599 tkr vilket är 233 tkr bättre än föregående år. Efter fondförändring blir årets resultat 165 tkr jämför med föregående år 4 tkr. Föreningen har under året haft lägre kostnader för driften och underhållet. Räntekostnaderna har minskat med anledning av lägre räntor och gjorda amorteringar. Styrelsen har upprättat budget för år 2021 som ger kostnadstäckning efter avgiftshöjning.

Avgifter och hyror

Fr.o.m. 2020-01-01 höjdes avgifterna för bostäder med 2 %, lokaler med 4 % och p-platser med 25 kr/månad. Efter att antagit budgeten för verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att höja avgifterna för bostäder, lokaler och p-platser med 2,5 %. Översyn av lokalhyrorna har skett under 2020. Avgiften för bostäder uppgår därefter till 699 kr/m²/år i genomsnitt inklusive värme och varmvatten per 2020-01-01. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 163 kr/m²/år.

Styrelsens sammanfattning 2020

Året har präglats av den Coronapandemi som fortsatt härjar. Det har bland annat medfört förseningar av planerade arbeten, utdragna installationer pga materialbrist och inställda möten. En del möten har kunnat ersättas digitalt men tänkta medlemsmöten har tyvärr inte varit möjliga. Vi har under året haft tillsyn av räddningstjänsten. Detta har föranlett oss till en uppdatering av SBA, systematiskt brandskyddsarbete samt en översyn av taken på Morgonbrisvägen 2 och 3. Takinspektionen visade på att taken är i dåligt skick och sammantaget med att vi är ålagda att ha rökschakt ut i det fria, är det nu dags att byta taken. I samband med detta projekt kommer vi också att överväga solceller. Serviceavtal för våra fjärrvärmeanläggningar har tecknats för att få funktionskontroller utförda och förslag till driftoptimeringar vid behov. Förrådshyrorna har fått en uppdatering och priset baseras numera på en fast kostnad per kvadratmeter och år. Lekplatserna har besiktigats vilket föranlett beslutet att bara ha kvar en lekplats, den mellan Morgonbrisvägen 2 och 3, men att den ska uppfylla säkerhetskraven och vara tilltalande. En förenings överlevnad bygger på engagerade medlemmar. Därför måste vi ha medlemmar som bor här. Som ett led i detta har vi gjort en policy gällande andrahandsuthyrningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020-01-01	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01	2016-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning tkr	6 806	6 624	6 372	6 164	6 092
Rörelseresultat tkr	800	587	753	986	102
Resultat efter finansiella poster tkr	599	366	520	627	-340
Soliditet	39%	35%	33%	29%	23%
Balansomslutning tkr	21 198	21 800	22 466	23 752	26 464
Fond yttre underhåll tkr	5 974	5 540	5 178	4 699	4 459
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	676	663	656	656
Total låneskuld (tkr)	11 913	13 063	14 213	15 899	19 249
Låneskuld (kr/kvm*)	1 318	1 421	1 547	1 730	2 095

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<i>Insatser</i>	<i>Reserv fond</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående kapital enligt fastställd BR	696 000	404 150	155 500	5 539 810	507 363	365 728
Vinstdisp. enl. stämmobeslut					365 728	-365 728
Avsättning till underhållsfond				1 603 000	-1 603 000	
Ianspråktagande för yttre underhåll				-1 169 145	1 169 145	
Årets resultat						598 909
Belopp vid årets slut	696 000	404 150	155 500	5 973 666	439 235	598 909

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	439 235
Årets resultat före skatt	598 909
Summa överskott	1 038 144

Styrelsen föreslår följande disposition av den balanserade vinsten:

Att balansera i ny räkning	1 038 144
----------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 806 179	6 624 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113	102
Summa rörelseintäkter		6 806 292	6 624 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 322 787	-4 354 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 586	-334 980
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-362 616	-366 311
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-999 638	-981 169
Summa rörelsekostnader		-6 006 628	-6 036 622
Rörelseresultat		799 664	587 488
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 755	-221 760
Summa finansiella poster		-200 755	-221 760
Resultat efter finansiella poster		598 909	365 728
Årets resultat		598 909	365 728

B.K.
BT

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	19 983 281	20 483 892
Inventarier och installationer	Not 9	84 487	111 667
Summa materiella anläggningstillgångar		20 067 768	20 595 558
Summa anläggningstillgångar		20 067 768	20 595 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	8 137
Övriga fordringar	Not 10	911 330	985 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 057	208 528
Summa kortfristiga fordringar		1 125 387	1 202 463
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	Not 12	5 087	1 676
Summa kassa och bank		5 087	1 676
Summa omsättningstillgångar		1 130 474	1 204 139
Summa tillgångar		21 198 242	21 799 698

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

851 500

851 500

Reservfond

404 150

404 150

Fond för yttre underhåll

5 973 666

5 539 810

Summa bundet eget kapital

7 229 316

6 795 460

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

439 235

507 363

Årets resultat

598 909

365 728

Summa fritt eget kapital

1 038 144

873 090

Summa eget kapital**8 267 460****7 668 551****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 412 500

11 912 500

Summa långfristiga skulder

8 412 500

11 912 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 500 000

1 150 000

Leverantörsskulder

217 138

265 850

Skatteskulder

20 154

12 354

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

39 208

39 958

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

741 782

750 485

Summa kortfristiga skulder

4 518 282

2 218 647

Summa skulder**12 930 782****14 131 147****Summa eget kapital och skulder****21 198 242****21 799 698**

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	598 909	365 728
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	999 638	981 169
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 598 547</u>	<u>1 346 897</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 305	-3 512
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-50 365	118 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 550 487</u>	<u>1 461 671</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-471 848	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-112 150
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-471 848</u>	<u>-112 150</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 150 000</u>	<u>-1 150 000</u>
Årets kassaflöde	-71 360	199 521
Likvida medel vid årets början	986 472	781 951
Likvida medel vid årets slut	915 112	986 472

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Byggnader

Byggnader, 2 procent/år, beräknas vara klart år 2038

Stambyte, 2,85 procent, beräknas vara klart år 2040

Takrenovering inkl. vindar, 2,5 procent, beräknas vara klart år 2053

Fasad, färdigavskriven

Kulvert och värmeväxlare, 2,5 procent, beräknas vara klart år 2051

Sandsilo, 10 procent, beräknas vara klart år 2025

Taggsystem, 10 procent, beräknas vara klart år 2028

Dörrautomatik, 6,67 procent, beräknas vara klart år 2036.

Maskiner och inventarier

Traktor, färdigavskriven

Gräsklippare Rider, färdigavskriven

Gräsklippare Combi, färdigavskriven

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr, (fg år 0 kr).

Bostadsrättsföreningen Porfyren

Org nr 758500-2129

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 157 405	6 036 515
	Hysesintäkt lokaler	32 799	32 812
	Hysesintäkt garage och bilplatser	217 975	176 579
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	280 800	280 800
	Övriga intäkter i verksamheten	5 106	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 304	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 790	24 329
	Övriga ersättningar från boende - balkongtillägg	73 000	72 973
		<u>6 806 179</u>	<u>6 624 008</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkringsbolag	113	102
		<u>113</u>	<u>102</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-210 780	-181 962
	El	-119 379	-153 222
	Uppvärmning	-912 904	-1 022 814
	Tomträttsavgäld	-49 575	-49 575
	Vatten	-432 585	-392 022
	Renhållning	-88 828	-84 194
	Bevakningskostnader	-39 698	-19 460
	TV, bredband, iptelefoni	-378 121	-369 275
	Obligatoriska besiktningar	-844	-5 188
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-613 165	-738 939
	Försäkringar	-64 234	-52 922
	Fastighetsskatt	-215 690	-207 890
	Fastighetsskatt, fg år	0	-543
	Periodiskt underhåll	-1 169 145	-1 008 333
	Kostnader för hemsida	0	-17 178
	Övriga driftskostnader	-27 840	-50 646
		<u>-4 322 787</u>	<u>-4 354 162</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-437 957	-170 545
	Underhåll mark och utemiljö	-568 188	-837 788
	Underhåll garage och bilplatser	-163 000	0
		<u>-1 169 145</u>	<u>-1 008 333</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-20 928	-21 581
	Förvaltningskostnader	-245 588	-235 537
	Andrahandsuthyrningsavgift	-945	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 566	-26 911
	Föreningsverksamhet	-404	-530
	Kontorsutrustning och -material	-1 884	-3 793
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 889	-5 721
	Förbrukningsinventarier	-819	-30 941
	Stamma och styrelse	-12 564	-9 967
		<u>-321 586</u>	<u>-334 980</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har tre anställda, vicevärd och lokalvårdare.		
	Arvode till styrelsen	-50 226	-54 000
	Löner för anställda	-149 400	-147 844
	Vicevärdsarvode	-84 000	-84 000
	Övriga arvoden	-1 840	-1 600
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-75 150	-76 867
		<u>-362 616</u>	<u>-366 311</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-972 458	-957 728
	Maskiner och inventarier	-27 180	-23 442
		<u>-999 638</u>	<u>-981 169</u>

B.W
BT

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		39 783 445	39 783 445		
Årets investering byggnader - dörrautomatik		471 848	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		40 255 292	39 783 445		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-19 299 553	-18 341 825		
Årets avskrivningar byggnader		-972 458	-957 728		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-20 272 011	-19 299 553		
Utgående bokfört värde					
		19 983 281	20 483 892		
Bokförda värden byggnader					
		19 983 281	20 483 892		
Fastighetsbeteckning: Uddevalla Diabasen 1, Flintan 1 och Porfyren 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg. år
Bostäder hyreshus	1965	63 600	29 200	92 800	92 800
Lokaler	1965	134	0	134	134
		<u>63 734</u>	<u>29 200</u>	<u>92 934</u>	<u>92 934</u>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Inventarier och installationer		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärden		587 824	475 674
Årets investeringar - postboxar		0	112 150
Utgående anskaffningsvärden		587 824	587 824
Ingående avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-476 157	-452 716
Årets avskrivningar		-27 180	-23 442
Utgående avskrivningar		-503 337	-476 157
Utgående bokfört värde			
		84 487	111 667

Not 10 Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
Avräkning HSB			
Avräkning HSB		910 025	984 796
Skattekonto			
Skattekonto		1 305	1 002
		<u>911 330</u>	<u>985 798</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader			
Förutbetalda kostnader		69 410	64 234
Förutbetalda kostnader		95 072	94 719
Förutbetalda kostnader		49 575	49 575
Förutbetalda kostnader		214 057	208 528

BW
BT

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	5 087	1 676
	<u>5 087</u>	<u>1 676</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2020-12-31	Nästa års amortering
S-E-Banken AB	1,25%	2023-08-28	1 637 500	1 587 500	50 000
Swedbank AB (publ)	1,36%	2021-11-25	2 950 000	2 650 000	300 000
Swedbank AB (publ)	1,78%	2023-02-24	5 625 000	5 125 000	500 000
Swedbank AB (publ)	1,69%	2022-06-22	2 850 000	2 550 000	300 000
			13 062 500	11 912 500	1 150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 412 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 162 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter


Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

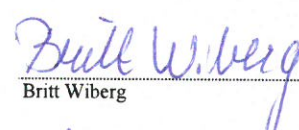
Fastighetsinteckning	29 742 360	29 742 360
varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	<u>29 742 360</u>	<u>29 742 360</u>


Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	1 236	1 159
Personalens källskatt	20 415	21 547
Arbetsgivaravgifter	16 036	15 641
Övriga kortfristiga skulder	1 521	1 611
	<u>39 208</u>	<u>39 958</u>

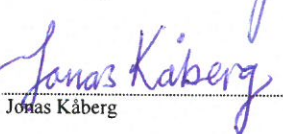
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	0	1 611
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 644	133 314
Upplupna räntekostnader	19 786	21 670
Upplupen revision	18 000	20 500
Upplupen fastighetsförvaltning	8 586	16 968
Förutbetalda årsavgifter och hyror	538 719	511 662
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 047	44 760
	<u>741 782</u>	<u>750 485</u>

Uddevalla 2022 2021


Berit Thomsen

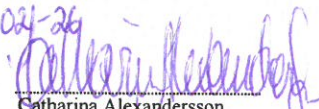

Britt Wiberg


Elisabeth Corsander


Jonas Käberg


Doris Sandblom

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-08

2021-02-26

Catharina Alexandersson
Revisor vald av föreningsstämman


RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porfyren
Org.nr 758500-2129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porfyren för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

ly CA

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Porfyren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

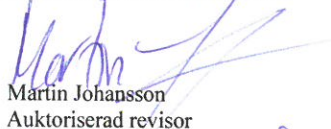
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

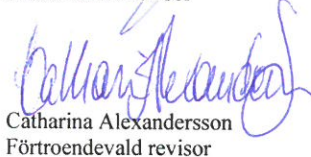
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den 8 mars 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Catharina Alexandersson
Förtroendevald revisor