

Brf Grannporten
Org nr 769615-5857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Porten 14, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 2006-11-28 och den ekonomiska planen registrerades 2007-11-21. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2006-12-01. Fastigheten är belägen på Storrötsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 108 bostadsrätter och 46 hyresrätter). På fastigheten finns även 186 parkeringsplatser utan motorvärmare och 24 parkeringsplatser med motorvärmare.
Lägenhetsfördelning:

24 stycken 2 rum och kök,
104 stycken 3 rum och kök,
26 stycken 4 rum och kök,

Total bostadsyta: 12 004 m²
Total lokalyta: 27 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2011-05-11:

Ordinarie	Reine Larshans Rita Ribbing Göran Selvert Linda Johansson Ulf Carlsson	Ordförande Ledamot Ledamot (avgång september 2011) Ledamot Ledamot
-----------	--	--

Suppleant Tina Andrén (ledamot från september 2011)

Valberedning Martin Nilsson-Loewe (sammankallande)
Anneli Mäki

Revisorer Adeco Revisorer, Mats Lehtipalo

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2011-05-11.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	152	127	38	85
Årsavgift bostäder per kvm	kr	578			
Driftskostnader per kvm	kr	296			
Fastighetslån per kvm	kr	7 023	7 065	7 098	7 762
Genomsnittlig skuldränta	%	4,70	4,72	4,47	4,39

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen av NKG Fastighetsservice AB.

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: Relining av takvattenledningarna och utbyte av hissar.

Tidigare underhållsåtgärder: Tilläggsisolering av tak (2009), delvis stambytt (2007).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var 110 bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 13 överlåtelser skett varav 2 är sålda hyresrätter.

Förutom löpande underhåll för 981 647 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll enligt följande:

Takarbeten:	40 625 kronor
Underhållskostnader hyresrätter:	80 471 kronor
Rivning av altan och byggnation av ny:	39 260 kronor
Elarbeten:	34 939 kronor
Byggnation av staket och målning:	18 750 kronor
Upprättande av underhållsplan:	49 750 kronor

Föreningen har dessutom utfört renoveringsarbeten i tvättstugan för 349 414 kronor. Arbetena bokförs i balansräkning och skrivs av under 15 år.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-4 117 728
Årets resultat	-482 098
	<hr/>
	kronor -4 599 826

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	254 600
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-263 795
i ny räkning överförs	-4 590 631
	<hr/>
	kronor -4 599 826

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2011	2010
Föreningens intäkter	2	8 692 531	8 330 303
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 245 442	-637 444
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-194 588	-204 058
Driftskostnader	4	-3 559 540	-4 409 580
Avskrivningar		-216 429	-235 382
Rörelseresultat		3 476 532	2 843 839
Ränteintäkter		32 173	3 466
Räntekostnader	5	-3 990 803	-4 022 304
Resultat efter finansiella poster		-482 098	-1 174 999
Årets förlust		<u>-482 098</u>	<u>-1 174 999</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-254 600	0
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		263 795	45 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		<u>-472 903</u>	<u>-1 129 999</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	151 489 858	151 339 721
Maskiner och inventarier	7	129 098	146 250
Summa anläggningstillgångar		151 618 956	151 485 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		216 924	72 142
Övriga kortfristiga fordringar		96 966	18 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 538	152 589
		372 428	243 663
Kassa och bankmedel	9	2 995 092	2 684 831
Summa omsättningstillgångar		3 367 520	2 928 494
Summa tillgångar		154 986 476	154 414 465
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter och upplåtelseavgifter		73 093 819	71 352 938
Fastighetens underhållsfond		276 518	276 518
		73 370 337	71 629 456
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 117 728	-2 942 729
Årets förlust		-482 098	-1 174 999
		-4 599 826	-4 117 728
Summa eget kapital		68 770 511	67 511 728
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	84 000 000	84 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	500 000	500 000
Leverantörsskulder		419 270	496 309
Övriga kortfristiga skulder	12	6 466	67 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 290 229	1 339 087
Summa kortfristiga skulder		2 215 965	2 402 737
Summa eget kapital och skulder		154 986 476	154 414 465
Ställda säkerheter	14	85 000 000	85 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs av enligt en seriell avskrivningsplan. Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Förbättringsåtgärder	15 år
Anläggningar	10 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 651 982	4 457 919
Hyror bostäder	3 195 581	3 487 320
Hyror lokaler	4 608	0
Hyror parkeringar	289 219	326 519
Ersättning försäkringsbolag	176 652	0
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll 2009-2011	289 836	0
Övriga intäkter	84 653	58 545
Summa	8 692 531	8 330 303

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	101 668	263 876
Målningsarbeten	3 000	0
Hissar	73 507	175 055
Elinstallationer	30 327	0
Tvättstugor	22 926	0
Värmeinstallationer	2 639	0
Ventilation och sanitet	47 358	0
Trädgård, utemiljö	266 579	0
Konsultarvoden	7 188	0
Parkeringsdäck	2 463	0
Försäkringskostnader	423 992	0
	<u>981 647</u>	<u>438 931</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	139 606	198 513
Elinstallationer	34 939	0
Ventilation och sanitet	20 750	0
Trädgård, utemiljö	18 750	0
Konsultarvoden	49 750	0
	<u>263 795</u>	<u>198 513</u>
Summa	1 245 442	637 444

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	313 641	554 207
Uppvärmningskostnad	1 358 575	1 434 259
Vatten- och avloppsavgifter	253 167	285 592
Elavgifter	266 836	191 660
Renhållning	289 324	242 935
Snöröjning	194 444	614 534
Förbrukningsinventarier/materiel	9 264	17 703
Fastighetsförsäkringar	97 489	88 897
Tv, bredband, telefoni	128 180	121 619
Förvaltnings- och externa kostnader	549 985	704 712
Styrelse- och mötesarvoden	75 847	120 000
Sociala avgifter	22 788	33 462
Summa	3 559 540	4 409 580

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	3 990 803	4 022 304
Summa	3 990 803	4 022 304

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	99 239 658	98 965 126
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Årets anskaffningar	349 414	274 532
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	99 671 672	99 322 258
Ingående ackumulerade avskrivningar	-395 984	-179 268
Årets avskrivning	-199 277	-216 716
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-595 261	-395 984
Mark	52 413 447	52 413 447
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	151 489 858	151 339 721
Taxeringsvärde byggnader	61 046 000	61 046 000
Taxeringsvärde mark	23 828 000	23 828 000
	<hr/>	<hr/>
	84 874 000	84 874 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 800 000	84 800 000
Lokaler	74 000	74 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	45 144
Årets anskaffningar	0	130 922
Ingående ackumulerad avskrivning	-29 816	-11 150
Årets avskrivning	-17 152	-18 666
	<hr/>	<hr/>
Summa	129 098	146 250

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Bolander & Co	0	97 489
Com hem	32 645	31 526
Securitas	6 145	17 899
NKG Fastighetsskötsel	5 675	5 675
Leirici Consulting	14 073	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	58 538	152 589

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	264 480	402 079
Övriga upplupna kostnader	380 233	430 548
Förutbetalda hyror och avgifter	645 516	506 460
Summa	1 290 229	1 339 087

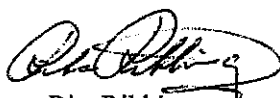
Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SBAB	85 000 000	85 000 000
	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>

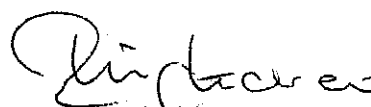
Skogås
Sundsvall 2012-04-27



Reine Larshans
Ordförande



Rita Ribbing



Tina Andrén



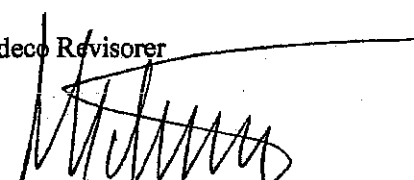
Linda Johansson



Ulf Carlsson

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-30

Adeco Revisorer



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grannporten
Org.nr. 769615-5857

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Grannporten för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grannporten för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2012



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far