

Brf Grannporten
Org nr 769615-5857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 Storsvetsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 111 bostadsrätter och 43 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 2012-05-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anneli Mäki	Ordförande
	Linda Johansson	Ledamot
	Michael Schånberg	Ledamot
	Mikael Åstrand	Ledamot
	Georgios Mamantzis	Ledamot (avgått maj 2012)

Suppleant	Mirjana Milanovic
-----------	-------------------

Valberedning	Martin Nilsson-Loewe (sammankallande) Rita Ribbing
--------------	---

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 st protokollförda sammanträden samt att styrelsen haft ett antal möten med Brf Porten och föreningens fastighetsskötare NKG Fastighetsservice AB. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2012-05-03.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	224	152	127	38	85
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	589	578			
Driftskostnader per kvm	kr	298	296			
Fastighetslån per kvm	kr	6 992	7 023	7 065	7 098	7 762
Genomsnittlig skuldränta	%	4,61	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: byte av trapphusbelysning (2012), renovering av navplank till parkering (2012), Tilläggsisolering av tak (2009), delvis stambytt (2007).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var 111 bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 21 överlåtelser skett varav 3 är sålda hyresrätter.

Förutom löpande underhåll för 766 797 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 923 683 kronor som består av renovering av hyresrätter inför försäljning, byte av trapphusbelysning, renovering av navplank vid parkering, reparation av inkommande VA-ledning samt obligatorisk ventilationskontroll med bl a rengöring av kanalsystem och ventiler, rengöring av fläktar och luftinjusering.

Föreningen har påbörjat arbete med att byta ut hissar med start på Storrjetsvägen 19. Årets utgift uppgår till 241 500 kronor och bokförs i balansräkningen som pågående arbete. Arbetet med att byta ut den första hissen på Storrjetsvägen 19 kommer att slutföras under 2013. Föreningen planerar att byta ut samtliga hissar under en femårsperiod.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-4 590 631
Årets resultat	-289 808
	<hr/>
kronor	-4 880 439

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	-510 000
i ny räkning överförs	-4 625 039
	<hr/>
kronor	-4 880 439

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter	2	9 274 314	8 692 531
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 690 479	-1 245 442
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-210 950	-194 588
Driftskostnader	4	-3 599 929	-3 559 540
Avskrivningar		-224 879	-216 429
Rörelseresultat		3 548 077	3 476 532
Ränteintäkter		50 989	32 173
Räntekostnader		-3 888 874	-3 990 803
Resultat efter finansiella poster		-289 808	-482 098
Årets förlust		-289 808	-482 098
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-254 600	-254 600
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		510 000	263 795
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		-34 408	-472 903

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	151 282 131	151 489 858
Pågående arbete	6	241 500	0
Maskiner och inventarier	7	111 946	129 098
Summa anläggningstillgångar		151 635 577	151 618 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		185 025	216 924
Övriga kortfristiga fordringar		0	96 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	331 036	58 538
		516 061	372 428
Kassa och bankmedel	9	5 937 481	2 995 092
Summa omsättningstillgångar		6 453 542	3 367 520
Summa tillgångar		158 089 119	154 986 476
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter och upplåtelseavgifter		76 318 820	73 093 819
Fastighetens underhållsfond		267 323	276 518
		76 586 143	73 370 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 590 631	-4 117 728
Årets förlust		-289 808	-482 098
		-4 880 439	-4 599 826
Summa eget kapital		71 705 704	68 770 511
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	83 500 000	84 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	625 000	500 000
Leverantörsskulder		347 439	419 270
Övriga kortfristiga skulder	12	6 649	6 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 904 327	1 290 229
Summa kortfristiga skulder		2 883 415	2 215 965
Summa eget kapital och skulder		158 089 119	154 986 476
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 som sträcker sig över 60 år. Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	50 år
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>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 036 755	4 651 982
Hyror bostäder	3 156 002	3 195 581
Hyror lokaler	4 032	4 608
Hyror parkeringar	465 578	289 219
Ersättning försäkringsbolag	290 958	176 652
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	193 361	289 836
Övriga intäkter	127 628	84 653
Summa	9 274 314	8 692 531

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	104 370	101 668
Målningsarbeten	0	3 000
Hissar	86 359	73 507
Elinstallationer	30 628	30 327
Tvättstugor	34 451	22 926
Värmeinstallationer	22 929	2 639
Ventilation och sanitet	113 803	47 358
Trädgård, utemiljö	260 433	266 579
Konsultarvoden	25 651	7 188
Parkeringsdäck	36 021	2 463
Försäkringskostnader	52 152	423 992
	<hr/>	<hr/>
	766 797	981 647
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	355 408	139 606
Elinstallationer	318 270	34 939
Ventilation och sanitet	250 005	20 750
Trädgård, utemiljö	0	18 750
Konsultarvoden	0	49 750
	<hr/>	<hr/>
	923 683	263 795
Summa	1 690 480	1 245 442

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	242 333	313 641
Uppvärmningskostnad	1 441 296	1 358 575
Vatten- och avloppsavgifter	313 592	253 167
Elavgifter	249 899	266 836
Renhållning	264 555	289 324
Snöröjning	263 300	194 444
Förbrukningsinventarier/materiel	12 610	9 264
Fastighetsförsäkringar	109 504	97 489
Tv, bredband, telefoni	130 728	128 180
Förvaltnings- och externa kostnader	367 975	549 985
Konstaterade kundförluster	21 401	0
Styrelse- och mötesarvoden	140 817	75 847
Sociala avgifter	41 919	22 788
Summa	3 599 929	3 559 540

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	99 589 072	99 239 658
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Årets anskaffningar	0	349 414
Utgående anskaffningsvärde	99 671 672	99 671 672
Ingående ackumulerade avskrivningar	-595 261	-395 984
Årets avskrivning	-207 727	-199 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-802 988	-595 261
Mark	52 413 447	52 413 447
Summa bokfört värde	151 282 131	151 489 858
Taxeringsvärde byggnader	61 046 000	61 046 000
Taxeringsvärde mark	23 828 000	23 828 000
	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 6 Pågående arbete

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Under året nedlagda kostnader	241 500	0
Summa	241 500	0

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-46 968	-29 816
Årets avskrivning	-17 152	-17 152
Summa	111 946	129 098

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Com hem	33 610	32 645
Securitas	2 550	6 145
NKG Fastighetsskötsel	6 084	5 675
Leirici Consulting	12 841	14 073
Ersättning försäkringsbolag	275 148	0
Ränteintäkt	803	0
Summa	331 036	58 538

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kassa	5 000	0
Nordea företagskonto	2 313 681	519 291
Nordea sparkonto företag	2 350 589	2 209 468
Nordea fasträntep placering 3 månader	1 000 000	0
Swedbank penningmarknadskonto	268 210	266 333
Summa	5 937 480	2 995 092

Not 10 Eget kapital

	<u>Grundavgift.</u>	<u>Upplåtelse avgift.</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2012-01-01	68 677 972	4 415 847	276 518	-4 117 728	-482 098	68 770 511
Förändring av grundavgifter	1 923 384	-	-	-	-	1 923 384
Förändring av upplåtelseavgifter	-	1 301 616	-	-	-	1 301 616
Avsättning till underhållsfond	-	-	254 600	-254 600	-	-
Uttag ur underhållsfond	-	-	-263 795	263 796	-	1
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-482 098	482 098	-
Årets resultat	-	-	-	-	-289 808	-289 808
Eget kapital 2012-12-31	70 601 356	5 717 463	267 323	-4 590 630	-289 808	71 705 704

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	4,97%		50 000 000	2014-04-09
SBAB	3,23%		20 000 000	2017-09-04
SBAB	2,92%	625 000	14 125 000	3 mån bind
Summa fastighetslån		625 000	84 125 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-625 000	
Summa långfristig del			83 500 000	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Personalskatt	3 246	3 248
Sociala avgifter	3 403	2 938
Skattekonto	0	280
Summa	6 649	6 466

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	17 637	264 480
Övriga upplupna kostnader	1 469 503	380 233
Förutbetalda hyror och avgifter	417 187	645 516
Summa	1 904 327	1 290 229

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar SBAB	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

Skogsås 2013-05-05

Anneli Mäki
Ordförande

Anneli Mäki

Linda Johansson

Linda Johansson

Michael Schänberg

Michael Schänberg

Mikael Åstrand

Mikael Åstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grannporten org. nr 769615-5857

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grannporten för år 2012.

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grannporten för år 2012.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

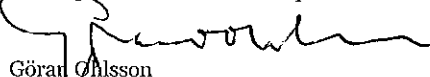
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 16 maj 2013

Örnlings PricewaterhouseCoopers



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor