

Brf Grannporten
Org nr 769615-5857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 och Cylindern 1, 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 Storvretsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 114 bostadsrätter och 40 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 2013-05-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anneli Mäki	Ordförande
	Linda Johansson	Ledamot
	Michael Schånberg	Ledamot
	Mikael Åstrand	Ledamot
	Marjana Milanovic	Ledamot

Suppleant	Ami Christophersson
-----------	---------------------

Valberedning	Rita Ribbing (sammankallande)
	Anna Drynjeff

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2013-05-19.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	304	224	152	127	38
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	598	589	578		
Driftskostnader per kvm	kr	283	298	296		
Fastighetslån per kvm	kr	6 940	6 992	7 023	7 065	7 098
Genomsnittlig skuldränta	%	4,19	4,61	4,70	4,72	4,47

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 hiss Storvretsvägen 19 (2013), Obligatorisk ventilationskontroll (2012), 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 114 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Under året har 13 överlåtelser skett varav 3 är sålda hyresrätter.

Förutom löpande underhåll för 795 522 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 405 679 kronor som bl a består av renovering av hyresrätter inför försäljning, renovering och iordningställande av föreningslokal, asfalteringsarbeten. Föreningen utförde under föregående år obligatorisk ventilationskontroll och har under året åtgärdat de besiktningensanmärkingar som uppstod.

Föreningen har slutfört arbete med att byta ut den första hissen (av totalt 6 st i föreningen) på Storvretsvägen 19 som påbörjades under föregående år. Årets utgift uppgår till 690 000 kronor och bokförs i balansräkningen. Arbetet med att byta ut hiss nr 2-4 på Storvretsvägen 21-25 har påbörjats under året och kommer att slutföras under år 2014. Årets utgift bokförs i balansräkningen under pågående arbete. Föreningen planerar att byta ut samtliga hissar under en femårsperiod.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-4 625 039
Årets resultat	488 124
	<hr/>
kronor	-4 136 915

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	458 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	-4 594 915
	<hr/>
kronor	-4 136 915

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	8 999 941	9 274 314
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 201 201	-1 690 479
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-186 840	-210 950
Driftkostnader	4	-3 404 784	-3 599 929
Avskrivningar		-247 825	-224 879
Rörelseresultat		3 959 291	3 548 077
Ränteintäkter		42 180	50 989
Räntekostnader		-3 513 347	-3 888 874
Resultat efter finansiella poster		488 124	-289 808
Årets resultat		488 124	-289 808
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-458 000	-254 600
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	510 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		30 124	-34 408

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	151 741 458	151 282 131
Pågående arbete	6	724 500	241 500
Maskiner och inventarier	7	94 794	111 946
Summa anläggningstillgångar		152 560 752	151 635 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		170 285	185 025
Övriga kortfristiga fordringar		97 864	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 959	331 036
		394 108	516 061
Kassa och bankmedel	9	8 118 212	5 937 481
Summa omsättningstillgångar		8 512 320	6 453 542
Summa tillgångar		161 073 072	158 089 119
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter och upplåtelseavgifter		79 698 819	76 318 820
Fastighetens underhållsfond		11 923	267 323
		79 710 742	76 586 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 625 038	-4 590 631
Årets resultat		488 124	-289 808
		-4 136 914	-4 880 439
Summa eget kapital		75 573 828	71 705 704
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	82 700 000	83 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	800 000	625 000
Leverantörsskulder		1 104 981	347 439
Övriga kortfristiga skulder	12	6 653	6 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	887 610	1 904 327
Summa kortfristiga skulder		2 799 244	2 883 415
Summa eget kapital och skulder		161 073 072	158 089 119
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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 164 051	5 036 755
Hyror bostäder	3 153 376	3 156 002
Hyror lokaler	4 032	4 032
Hyror parkeringar	514 307	465 578
Ersättning försäkringsbolag	0	290 958
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	100 000	193 361
Övriga intäkter	64 175	127 628
Summa	8 999 941	9 274 314

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	118 106	104 370
Hissar	96 272	86 359
Elinstallationer	14 141	30 628
Tvättstugor	21 878	34 451
Värmeinstallationer	27 841	22 929
Ventilation och sanitet	118 150	113 803
Trädgård, utemiljö	283 927	260 433
Konsultarvoden	8 263	25 651
Parkeringsdäck	0	36 021
Försäkringsskador	106 944	52 152
	<hr/>	<hr/>
	795 522	766 797
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	232 744	355 408
Målningsarbeten	36 250	0
Elinstallationer	58 431	318 270
Värmeinstallationer	10 068	0
Ventilation och sanitet	48 686	250 005
Trädgård, utemiljö	19 500	0
	<hr/>	<hr/>
	405 679	923 683
Summa	1 201 201	1 690 480

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	220 593	242 333
Uppvärmningskostnad	1 471 044	1 441 296
Vatten- och avloppsavgifter	309 640	313 592
Elavgifter	238 276	249 899
Renhållning	232 666	264 555
Snöröjning	123 975	263 300
Förbrukningsinventarier/materiel	39 194	12 610
Fastighetsförsäkringar	97 792	109 504
Tv, bredband, telefoni	136 335	130 728
Förvaltnings- och externa kostnader	354 589	367 975
Konstaterade kundförluster	9 860	21 401
Styrelse- och mötesarvoden	129 984	140 817
Sociala avgifter	40 836	41 919
Summa	3 404 784	3 599 929

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	99 589 072	99 589 072
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Årets anskaffningar	690 000	0
Utgående anskaffningsvärde	100 361 672	99 671 672
Ingående ackumulerade avskrivningar	-802 988	-595 261
Årets avskrivning	-230 673	-207 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 033 661	-802 988
Mark	52 413 447	52 413 447
Summa bokfört värde	151 741 458	151 282 131
Taxeringsvärde byggnader	69 018 000	61 046 000
Taxeringsvärde mark	28 032 000	23 828 000
	97 050 000	84 874 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	97 000 000	84 800 000
Lokaler	50 000	74 000

==

Not 6 Pågående arbete

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader, hissbyte	241 500	0
Under året nedlagda kostnader, hissbyte	1 173 000	241 500
Under året genomförda omfördelningar, hissbyte	-690 000	0
Summa	724 500	241 500

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-64 120	-46 968
Årets avskrivning	-17 152	-17 152
Summa	94 794	111 946

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Com hem	34 347	33 610
Securitas	2 655	2 550
NKG Fastighetsskötsel	6 221	6 084
Leirici Consulting	12 841	12 841
Ersättning försäkringsbolag	0	275 148
Ränteintäkt	0	803
Förvaltnings AB Castor	69 895	0
Summa	125 959	331 036

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto	4 455 344	2 313 681
Nordea sparkonto företag	3 657 869	2 350 589
Nordea fasträntep placering 3 månader	0	1 000 000
Swedbank penningmarknadskonto	0	268 210
Summa	8 118 213	5 937 480

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 2013-01-01	70 601 356	5 717 463	267 323	-4 590 630	-289 808	71 705 704
Förändring av grundavgifter	1 843 941	-	-	-	-	1 843 941
Förändring av upplåtelseavgifter	-	1 536 059	-	-	-	1 536 059
Avsättning till underhållsfond	-	-	254 600	-254 600	-	-
Uttag ur underhållsfond	-	-	-510 000	510 000	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-289 808	289 808	-
Årets resultat	-	-	-	-	488 124	488 124
Eget kapital 2013-12-31	72 445 297	7 253 522	11 923	-4 625 038	488 124	75 573 828

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	4,97%	300 000	50 000 000	2014-04-09
SBAB	3,23%		20 000 000	2017-09-04
SBAB	2,73%	500 000	13 500 000	2015-10-12
Summa fastighetslån		800 000	83 500 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld -800 000

Lån med omsättningsdatum 2014-04-09 har delats upp i två lån på 25 milj kr vardera och bundits till 2016-02-15 med 2,26% ränta samt 2018-02-15 och 2,77% ränta.

Summa långfristig del 82 700 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	3 250	3 246
Sociala avgifter	3 403	3 403
Summa	6 653	6 649

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

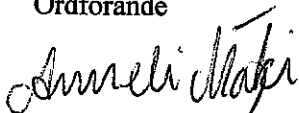
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	17 637
Övriga upplupna kostnader	261 905	1 469 503
Förutbetalda hyror och avgifter	625 705	417 187
Summa	887 610	1 904 327

Not 14 Ställda säkerheter

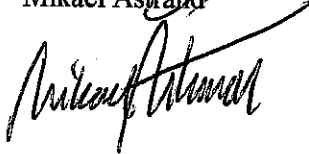
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar SBAB	85 000 000	85 000 000
	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>

Skogås 2014-05-07

Anneli Mäki
Ordförande



Mikael Åstrand



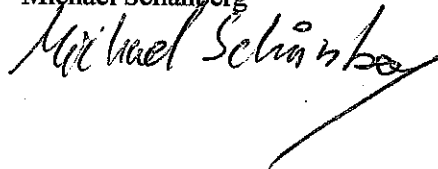
Linda Johansson



Mirjana Milanovic

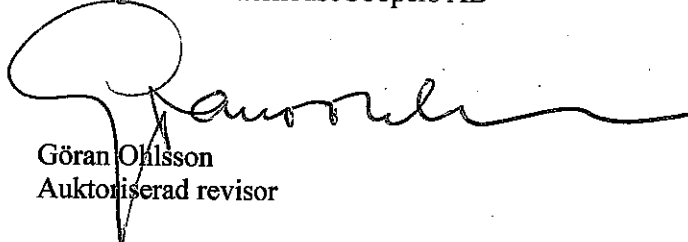


Michael Schånberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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 2013.

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 Bostadsrättsföreningen Grannportens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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 2013.

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 revisionssed 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 20 maj 2014

Ohrlings PricewaterhouseCoopers

Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor