

**Brf Grannporten**  
**Org nr 769615-5857**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

### **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. Fastigheten är belägen på Storrötsvägen 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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 27 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

### **Förvaltning**

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

### **Fastighetens tekniska status**

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 hissar Storrötsvägen 21-25 (2014), byte av hiss Storrötsvägen 19 (2013), Obligatorisk ventilationskontroll (2012), byte av trapphusbelysning (2012), renovering av navplank till parkering (2012), Tilläggsisolering av tak (2009), delvis stambytt (2007).

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 772 308 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 1 661 880 kronor. Det periodiska underhållet består främst av utbyte av 3 st hissar där halva utgiften bokförs som periodiskt underhåll och resterande del aktiveras (se ytterligare info nedan). Övrigt periodiskt underhåll som utförts under året är bl a renovering av hyreslägenheter, kostnader för ny utebelysning, installation av portlås, markarbeten, byte av torksåp samt byte av cirkulationspump.

Föreningen har slutfört arbete med att byta ut hiss nr 2-4 (av totalt 6 st i föreningen) på Storrötsvägen 21-25 som påbörjades under föregående år. Totalt uppgick åtgärden för byte av de tre hissarna till 2 074 781 kronor, varav halva utgiften aktiveras och skrivs av under 50 år och resterande bokförs som periodiskt underhåll och är anledningen till att föreningen för 2014 därmed får ett resultatmässigt underskott.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 116 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Under året har 14 överlåtelser skett varav två är sålda hyresrätter.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anneli Mäki	Ordförande
	Linda Johansson	Ledamot
	Marjana Milanovic	Ledamot
	Robert Mollberg	Ledamot
	Biljana Jovanovic	Ledamot
Suppleant	Michael Schånberg	
	Mikael Björnelund	
Valberedning	Rita Ribbing (sammanställande)	
	Anne Piri	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2014-06-15.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	9 047	9 000			
Resultat efter finansiella poster	tkr	-695	488			
Kassalikviditet	%	456	304	224	152	127
Soliditet	%	48	47			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	606	598	589	578	
Driftskostnader per kvm	kr	447	355	298	296	
Fastighetslån per kvm	kr	6 880	6 940	6 992	7 023	7 065
Genomsnittlig skuldränta	%	3,09	4,19	4,61	4,70	4,72

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 594 915
Årets resultat	-695 364
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-5 290 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	291 150
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	550 850
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-500 000
Balanseras i ny räkning	-5 632 279
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-5 290 279</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 047 149	8 999 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 047 149</b>	<b>8 999 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 376 486	-4 267 415
Övriga externa kostnader		-453 837	-354 589
Personalkostnader	4	-173 059	-170 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 178 677	-247 825
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 182 059</b>	<b>-5 040 649</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 865 090</b>	<b>3 959 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 809	42 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 574 263	-3 513 347
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 560 454</b>	<b>-3 471 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-695 364</b>	<b>488 124</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-695 364</b>	<b>488 124</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	151 614 933	151 741 458
Pågående arbete	6	0	724 500
Maskiner och inventarier	7	77 642	94 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 692 575</b>	<b>152 560 752</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 692 575</b>	<b>152 560 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		150 505	170 285
Övriga fordringar		31 620	97 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 314	125 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>413 439</b>	<b>394 108</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	10 009 837	8 118 212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 009 837</b>	<b>8 118 212</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 423 276</b>	<b>8 512 320</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>162 115 851</b>	<b>161 073 072</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsater		82 673 819	79 698 819
Fond för yttre underhåll		469 923	11 923
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 143 742</b>	<b>79 710 742</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 594 915	-4 625 038
Årets resultat		-695 364	488 124
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-5 290 279</b>	<b>-4 136 914</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 853 463</b>	<b>75 573 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	81 975 000	82 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 975 000</b>	<b>82 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	800 000	800 000
Leverantörsskulder		497 917	1 104 981
Övriga skulder	11	6 827	6 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		982 644	887 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 287 388</b>	<b>2 799 244</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>162 115 851</b>	<b>161 073 072</b>
Ställda säkerheter	12	85 000 000	85 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Maskiner och inventarier	3-10 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

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.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 402 738	5 164 051
Hyror bostäder	2 957 161	3 153 376
Hyror lokaler	6 704	4 032
Hyror parkeringar	513 076	514 307
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	100 000	100 000
Övriga intäkter	67 470	64 175
<b>Summa</b>	<b>9 047 149</b>	<b>8 999 941</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	772 308	795 522
Periodiskt underhåll	1 661 880	405 679
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	204 470	220 593
Uppvärmningskostnad	1 432 387	1 471 044
Vatten- och avloppsavgifter	305 606	309 640
Elavgifter	231 590	238 276
Renhållning	200 266	232 666
Snöröjning	101 951	123 975
Förbrukningsinventarier/materiel	22 797	39 194
Fastighetsförsäkringar	97 050	97 792
Tv, bredband, telefoni	138 544	136 335
Konstaterade kundförluster	19 720	9 860
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	187 918	186 840
<b>Summa</b>	<b>5 376 487</b>	<b>4 267 416</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	131 689	129 984
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 370	40 836
<b>Summa</b>	<b>173 059</b>	<b>170 820</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	100 279 072	99 589 072
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Årets anskaffningar	1 035 000	690 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	101 396 672	100 361 672
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 033 661	-802 988
Årets avskrivning	-1 161 525	-230 673
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 195 186	-1 033 661
Mark	52 413 447	52 413 447
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>151 614 933</b>	<b>151 741 458</b>
Taxeringsvärde byggnader	69 018 000	69 018 000
Taxeringsvärde mark	28 032 000	28 032 000
	<hr/>	<hr/>
	97 050 000	97 050 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	50 000	50 000

**Not 6 Pågående arbete**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader, hissbyte	724 500	241 500
Under året nedlagda kostnader, hissbyte	1 350 281	1 173 000
Under året genomförda omfördelningar, hissbyte	-2 074 781	-690 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>724 500</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-81 272	-64 120
Årets avskrivning	-17 152	-17 152
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>77 642</b>	<b>94 794</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto	5 333 309	4 455 344
Nordea sparkonto företag	4 671 528	3 657 869
<b>Summa</b>	<b>10 009 837</b>	<b>8 118 213</b>

**Not 9 Eget kapital**

	<u>Grundavgift.</u>	<u>Upplåtelse avgift.</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	72 445 297	7 253 522	11 923	-4 625 039	488 124	75 573 827
Förändring av grundavgifter	1 290 001	-	-	-	-	1 290 001
Förändring av upplåtelseavgifter	-	1 684 999	-	-	-	1 684 999
Avsättning till underhållsfond	-	-	458 000	-458 000	-	-
Uttag ur underhållsfond	-	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	488 124	-488 124	-
Årets resultat	-	-	-	-	-695 364	-695 364
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 735 298</b>	<b>8 938 521</b>	<b>469 923</b>	<b>-4 594 915</b>	<b>-695 364</b>	<b>77 853 463</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	2,77%		25 000 000	2018-02-15
SBAB	2,26%	300 000	24 775 000	2016-02-15
SBAB	3,23%		20 000 000	2017-09-04
SBAB	2,53%	500 000	13 000 000	2015-10-12
Summa fastighetslån		800 000	82 775 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa  
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-800 000

**Summa långfristig del**

**81 975 000**

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	3 335	3 250
Sociala avgifter	3 492	3 403
<b>Summa</b>	<b>6 827</b>	<b>6 653</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar SBAB	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
	<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>

Skogås 2015-05-20

Anneli Mäki  
Ordförande



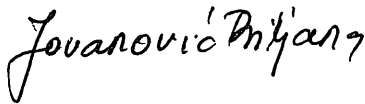
Linda Johansson



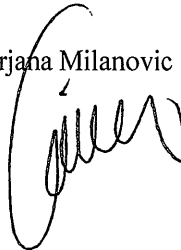
Robert Mollberg



Biljana Jovanovic

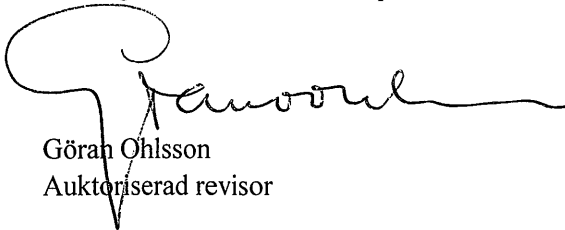


Mirjana Milanovic



Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-27

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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

#### *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 revisions sed 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.

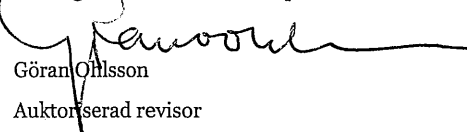
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Sundsvall den 27 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor