

Brf Grannporten
Org nr 769615-5857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

M

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 Storstrevsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 119 bostadsrätter och 35 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 (varav 9 294 m² är bostadsrätter)

Total lokalyta: 27 m²

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: Målning av trapphus, byte av källarbelysning, byte av hissar Storstrevsvägen 27-29, byte av takfläktar, arbete med utemiljön (asfaltering, kantsten samt utebelysning).

Tidigare underhållsåtgärder: Renovering av tak (2015), installation av portlås (2015), spolning av avloppsstammar (2015), byte av hissar Storstrevsvägen 21-25 (2014), byte av hiss Storstrevsvägen 19 (2013), Obligatorisk ventilationskontroll (2012), byte av trapphusbelysning (2012), renovering av navplank till parkering (2012), Tilläggsisolering av tak (2009), delvis stambytt (2007).

W

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 758 492 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 2 663 162 kronor. Det periodiska underhållet består främst av renovering av tak, byte av källardörrar samt erforderligt underhållsarbete i föreningens hyreslägenheter. Föreningen har även slutfört installationen av portlås som påbörjades under år 2014 för totalt 351 456 kronor. Installationen bokförs i balansräkningen och skrivs av under 10 år.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 119 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Under året har 24 överlåtelser skett varav två är sålda hyresrätter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-06-14-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anneli Mäki	Ordförande
	Linda Johansson	Ledamot
	Mirjana Mihajlovic	Ledamot
	Robert Mollberg	Ledamot
	Mikael Björnelund	Ledamot

Valberedning Anna Drynjeff

Revisorer Mats Lehtipalo
Birger Nordmark (suppleant)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2015-06-14.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.

M

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	9 027	9 047	9 000	8 961	8 590
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 962	-695	488	-290	-482
Kassalikviditet	%	635	456	304	224	152
Soliditet	%	49	48	47	45	44
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	606	606	598	589	578
Driftskostnader per kvm	kr	565	447	355	298	296
Fastighetslån per kvm	kr	6 813	6 880	6 940	6 992	7 023
Genomsnittlig skuldränta	%	2,66	3,09	4,19	4,61	4,70

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 632 279
Årets resultat	-1 962 342
	<hr/>
kronor	-7 594 621

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	-811 923
Balanseras i ny räkning	-7 624 698
	<hr/>
kronor	-7 594 621

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

M

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 027 350	9 047 149
Summa rörelseintäkter		9 027 350	9 047 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 804 162	-5 376 486
Övriga externa kostnader		-651 572	-453 837
Personalkostnader	4	-175 374	-173 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 178 677	-1 178 677
Summa rörelsekostnader		-8 809 785	-7 182 059
Rörelseresultat		217 565	1 865 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 442	13 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 194 349	-2 574 263
Summa finansiella poster		-2 179 907	-2 560 454
Resultat efter finansiella poster		-1 962 342	-695 364
Årets resultat		-1 962 342	-695 364

M

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	150 804 864	151 614 933
Maskiner och inventarier	6	60 490	77 642
Summa materiella anläggningstillgångar		150 865 354	151 692 575
Summa anläggningstillgångar		150 865 354	151 692 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		158 526	150 505
Övriga fordringar		27 619	31 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 680	231 314
Summa kortfristiga fordringar		406 825	413 439
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	12 728 442	10 009 837
Summa kassa och bank		12 728 442	10 009 837
Summa omsättningstillgångar		13 135 267	10 423 276
Summa tillgångar		164 000 621	162 115 851

M

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 538 819	82 673 819
Fond för yttre underhåll		811 923	469 923
Summa bundet eget kapital		88 350 742	83 143 742
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 632 279	-4 594 915
Årets resultat		-1 962 342	-695 364
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-7 594 621	-5 290 279
Summa eget kapital		80 756 121	77 853 463
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	81 175 000	81 975 000
Summa långfristiga skulder		81 175 000	81 975 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	800 000	800 000
Leverantörsskulder		300 020	497 917
Övriga skulder	10	6 834	6 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		962 646	982 644
Summa kortfristiga skulder		2 069 500	2 287 388
Summa eget kapital och skulder		164 000 621	162 115 851
Ställda säkerheter	11	85 000 000	85 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

U

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

M

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 632 105	5 402 738
Hyror bostäder	2 716 513	2 957 161
Hyror lokaler	13 104	6 704
Hyror parkeringar	509 069	513 076
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	100 000	100 000
Övriga intäkter	56 559	67 470
Summa	9 027 350	9 047 149

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	758 492	772 308
Periodiskt underhåll	2 663 162	1 661 880
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	484 487	204 470
Uppvärmningskostnad	1 445 609	1 432 387
Rengöring ventilation, brandskydd	1 333	0
Vatten- och avloppsavgifter	324 213	305 606
Elavgifter	272 017	231 590
Renhållning	245 315	200 266
Snöröjning	165 287	101 951
Förbrukningsinventarier/materiel	11 448	22 797
Fastighetsförsäkringar	100 673	97 050
Tv, bredband, telefoni	140 204	138 544
Konstaterade kundförluster	0	19 720
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	191 922	187 918
Summa	6 804 162	5 376 487

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	133 452	131 689
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 922	41 370
Summa	175 374	173 059

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

M

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 314 072	100 279 072
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Årets anskaffningar	351 456	1 035 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	101 748 128	101 396 672
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 195 186	-1 033 661
Årets avskrivning	-1 161 525	-1 161 525
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 356 711	-2 195 186
Mark	52 413 447	52 413 447
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	150 804 864	151 614 933
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 Maskiner och inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-98 424	-81 272
Årets avskrivning	-17 152	-17 152
	<hr/>	<hr/>
Summa	60 490	77 642

M

Not 7 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto	4 037 744	5 333 309
Nordea sparkonto företag	4 671 528	4 671 528
Nordea fastränteplacering 3 månader	4 014 170	0
Summa	12 728 442	10 009 837

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgift.</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	73 735 298	8 938 521	469 923	-4 594 915	-695 364	77 853 463
Förändring av grundavgifter	1 888 235					1 888 235
Förändring av upplåtelseavgifter		2 976 765				2 976 765
Avsättning till underhållsfond			842 000	-842 000		-
Uttag ur underhållsfond			-500 000	500 000		-
Omföring av föregående års resultat				-695 364	695 364	-
Årets resultat					-1 962 342	-1 962 342
Belopp vid årets utgång	75 623 533	11 915 286	811 923	-5 632 279	-1 962 342	80 756 121

Not 9 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	24 475 000	2016-02-15
SBAB	3,23%		20 000 000	2017-09-04
SBAB	1,59%	500 000	12 500 000	2020-09-18
Summa fastighetslån		800 000	81 975 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-800 000	
Summa långfristig del			81 175 000	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalskatt	3 339	3 335
Sociala avgifter	3 495	3 492
Summa	6 834	6 827

M

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

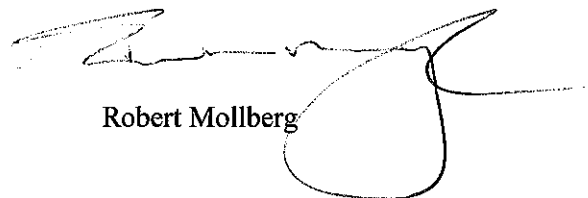
Skogås 2016- **05-23**



Anneli Mäki
Ordförande



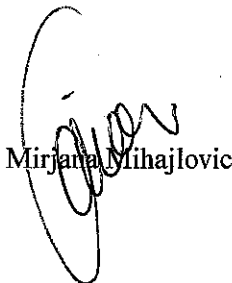
Linda Johansson



Robert Mollberg




Mikael Björnelund



Mirjana Mihajlovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- **05-23**



Mats Lahtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grannporten för år 2015.

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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Grannporten för år 2015.

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.

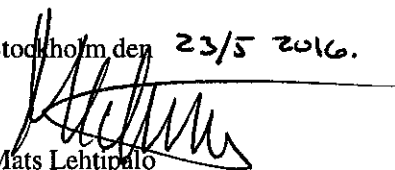
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 23/5 2016.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR