

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

### 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 Storstretsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 122 bostadsrätter och 32 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> (varav 9 554 m<sup>2</sup> är bostadsrätter)

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: arbete med utemiljön (asfaltering, kantsten samt utebelysning).

Tidigare underhållsåtgärder: Byte av belysning på lyktstolpar (2017), arbete med utemiljön (2017), byte av hissar Storstretsvägen 27-29 (2016), målning av trapphus och byte av belysning i källargångar (2016), byte av fläktar (2016), renovering av tak (2015), installation av portlås (2015), spolning av avloppsstammar (2015), byte av hissar Storstretsvägen 21-25 (2014), byte av hiss Storstretsvägen 19 (2013), Obligatorisk ventilationskontroll (2012), byte av trapphusbelysning (2012), renovering av navplank till parkering (2012), Tilläggsisolering av tak (2009), delvis stambytt (2007).

U

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 1 103 907 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 2 163 742 kronor. Det periodiska underhållet består av diverse målning av bland annat de sex sophusen, byte av belysning på lyktstolpar, montering av sensorarmaturer bakom hissar samt arbete med utemiljön i form av montering av nytt staket, anläggningsarbeten och nyplantering. Föreningen hade ett lån vars bindningstid löpte ut under 2017, tidigare ränta var 3,23%. Lånet löper efter omsättningen med 3-månaders bindning av räntan (se not 9 i balansräkningen för ytterligare information).

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har ett lån vars bindningstid löper ut 2018-02-15.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 122 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Under året har 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett. Dessutom har 18 överlåtelse av bostadsrätt skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anneli Mäki	Ordförande
	Linda Johansson	Ledamot
	Mirjana Mihajlovic	Ledamot
	Mikael Björnelund	Ledamot
	Danny Bardler	Ledamot
	Helena Holmgren	Ledamot

**Valberedning** Amir Spahovic

**Revisorer** Mats Lehtipalo  
Birger Nordmark (suppleant)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2017-06-11.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	9 082	9 106	9 027	9 047	9 000
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 309	-909	-1 962	-695	488
Kassalikviditet	%	383	532	635	456	304
Soliditet	%	53	49	49	48	47
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	611	614	606	606	598
Driftskostnader per kvm	kr	543	516	565	447	355
Fastighetslån per kvm	kr	6 016	6 747	6 813	6 880	6 940
Genomsnittlig skuldränta	%	2,31	2,36	2,66	3,09	4,19

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</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>	75 623 533	11 915 286	842 000	-7 624 698	-908 824	79 847 297
Förändring av grundavgifter	2 114 624					2 114 624
Förändring av upplåtelseavgifter		3 345 376				3 345 376
Avsättning till underhållsfond			800 000	-800 000		
Uttag ur underhållsfond			-842 000	842 000		
Omföring av föregående års resultat				-908 824	908 824	
Årets resultat					-1 308 577	-1 308 577
<b>Belopp vid årets utgång</b>	77 738 157	15 260 662	800 000	-8 491 522	-1 308 577	83 998 720

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 491 522
Årets resultat	-1 308 577
	<b>kronor -9 800 099</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	336 219
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	463 781
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 600 000
Balanseras i ny räkning	-9 000 099
	<b>kronor -9 800 099</b>

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

M

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 075 378	9 106 870
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 075 378</b>	<b>9 106 870</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 679 555	-6 209 494
Övriga externa kostnader		-560 956	-497 154
Personalkostnader	4	-174 672	-175 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 613	-1 213 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 642 796</b>	<b>-8 095 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>432 582</b>	<b>1 011 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 532	2 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 771 691	-1 923 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 741 159</b>	<b>-1 920 161</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 308 577</b>	<b>-908 824</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 308 577</b>	<b>-908 824</b>

M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	149 087 232	150 297 693
Maskiner och inventarier	7	26 186	43 338
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 113 418</b>	<b>150 341 031</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 113 418</b>	<b>150 341 031</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 758	153 652
Övriga fordringar		52 268	23 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 159	249 533
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>356 185</b>	<b>426 692</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	8 388 176	11 741 648
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 388 176</b>	<b>11 741 648</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 744 361</b>	<b>12 168 340</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>157 857 779</b>	<b>162 509 371</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 998 819	87 538 819
Fond för yttre underhåll		800 000	842 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 798 819</b>	<b>88 380 819</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 491 522	-7 624 698
Årets resultat		-1 308 577	-908 824
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-9 800 099</b>	<b>-8 533 522</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 998 720</b>	<b>79 847 297</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	71 575 000	80 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 575 000</b>	<b>80 375 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	800 000	800 000
Leverantörsskulder		500 641	464 340
Övriga skulder	10	6 801	6 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		976 617	1 015 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 284 059</b>	<b>2 287 074</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>157 857 779</b>	<b>162 509 371</b>

M

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-1 308 577	-908 824
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 227 613	1 213 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-80 964</b>	<b>304 999</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	70 507	-19 867
Förändring av leverantörsskulder	36 301	164 320
Förändring av kortfristiga skulder	-39 316	53 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-13 472</b>	<b>502 706</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-689 500
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-689 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 114 624	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 345 376	0
Förändring av långfristiga skulder	-8 800 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 340 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 353 472</b>	<b>-986 794</b>
Likvida medel vid årets början	11 741 648	12 728 442
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 388 176</b>	<b>11 741 648</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 843 982	5 706 810
Hyror bostäder	2 546 848	2 712 108
Hyror lokaler	10 104	10 104
Hyror parkeringar	520 700	518 100
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	101 000	100 000
Övriga intäkter	59 173	59 748
Avgiftsförlust	-6 429	0
<b>Summa</b>	<b>9 075 378</b>	<b>9 106 870</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	1 103 907	731 564
Periodiskt underhåll	2 163 742	2 242 533
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	226 003	231 774
Uppvärmningskostnad	1 554 920	1 552 911
Rengöring ventilation, brandskydd	1 360	0
Vatten- och avloppsavgifter	376 288	357 773
Elavgifter	257 386	283 067
Renhållning	283 606	256 926
Snöröjning	103 407	102 113
Förbrukningsinventarier/materiel	3 526	7 774
Fastighetsförsäkringar	104 723	103 690
Tv, bredband, telefoni	146 372	143 368
Befarade kundförluster	151 075	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	203 240	196 002
<b>Summa</b>	<b>6 679 555</b>	<b>6 209 495</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	132 912	133 212
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 760	41 850
<b>Summa</b>	<b>174 672</b>	<b>175 062</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

*M*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	102 355 028	101 665 528
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Årets anskaffningar	0	689 500
Utgående anskaffningsvärde	102 437 628	102 437 628
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 553 382	-3 356 711
Årets avskrivning	-1 210 461	-1 196 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 763 843	-4 553 382
Mark	52 413 447	52 413 447
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>149 087 232</b>	<b>150 297 693</b>
Taxeringsvärde byggnader	80 035 000	80 035 000
Taxeringsvärde mark	32 038 000	32 038 000
	112 073 000	112 073 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	73 000	73 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-132 728	-115 576
Årets avskrivning	-17 152	-17 152
<b>Summa</b>	<b>26 186</b>	<b>43 338</b>

*M*

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto	3 681 085	7 065 120
Nordea sparkonto företag	0	4 671 528
SBAB-konto BRF	4 702 091	0
<b>Summa</b>	<b>8 388 176</b>	<b>11 741 648</b>

**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	1,78%	300 000	23 875 000	2021-02-19
SBAB	0,69%		12 000 000	3 månader
SBAB	1,59%	<u>500 000</u>	<u>11 500 000</u>	2020-09-18
Summa fastighetslån		800 000	72 375 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-800 000	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>71 575 000</b>	


*M*

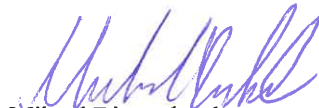
**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	3 321	3 322
Sociala avgifter	3 480	3 480
<b>Summa</b>	<b>6 801</b>	<b>6 802</b>

Skogås 2018- 05-20

  
Linda Johansson

  
Danny Bardler

  
Mikael Björnelund

  
Mirjana Mihajlovic

  
Helena Holmgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 05-25

  
Mats Lähtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grannporten för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorers ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Grannporten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/5 2012.

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR