



Org Nr: 716419-8751

Styrelsen för Brf Grantorp i Huddinge

Org.nr: 716419-8751

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Brf Grantorp i Huddinge

Org.nr. 716419-8751

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

20160101-20161231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Vårdaren 8 och Vårdaren 9 kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostads-rättstillägg för föreningens lägenheter vilket betyder att medlemmarna behöver teckna tillägget för sin bostadsrätt till sin hemförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Målning av porten 18 A invändigt.

Målning av samtliga porttak, portfasader och dörrar utvändigt.

Avslutat undersökning av fönsterbyte. Upphandling pågår och fönsterbyte räknas komma i gång under hösten 2017.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-25. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar varav 12 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 535 medlemmar.

Styrelsesammansättning har varit:

Mirsad Hadziabdic

Selvia Fawzia Nafa Bekhit

Alexia Rylski

Åsa Assia Kolobova

Linda Lindblad

Annika Ingrid Costa

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare (Har avgått juli 2016)

Ledamot

Ledamot

Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Assia Kolobova och Linda Lindblad. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Alexia Rylski har på grund av personliga skäl av sagt sig uppdraget.

Revisor

Revisor har varit Jan-Ove Brandt från KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magdy Bekhit som sammankallande, samt Farid Mustafa och Rose-Marie Nunez.

Studie- och fritidskommittén

Styrelsen har ansvaret för frågor som rör utbildningar och kompetensutveckling inom föreningen.

Aktiviteter som erbjudits medlemmar är: grillfest, vår- och höststädning, glöggkväll.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
495	lägenheter (bostadsrätt)	30 570
Varav 52 lgh hyrs ut av Brf Grantorp		
46	lokaler/ förråd	567
295	garageplatser	
2	gårdshus	

Föreningen har under året 2016 utökats med 2 lägenheter.

103st	226st	131st	22st	13st	0
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnaden av det gamla dagiset, som påbörjades 2014, har nu slutförts. Föreningen har därför fått ytterligare två lägenheter under 2016.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Värmeeffektivisering.

Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.

Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Trapphusmålningen av porten 18 A

Målning av samtliga porttak, portfasader och dörrar utvändigt.

Återställning av 2 stycken bastu i 16 C

Dränning bakom hus 16 för att förhindra fuktskador på huset

Uppfräschning runt parkeringsplatserna

Rengöring av ventilationssystem och OVK kontroll

Omförhandling av avtal med Bredbandsbolaget, ComHem samt Kone

Ett visst underhåll har utförts i några av våra hyresrätter med införskaffande av nya vitvaror samt visst ytsiktsunderhåll

Systematiskt brandskyddsarbete

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-10-19. Vid besiktningen framkom följande åtgärdsförslag:

Renovering av tvättstugor

Se över fasadplåtar, parabol, fönster och balkonger

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fönsterbyte 2017-2018

Stampsolning av kök och badrum - 2017

Genom att sätta in moderna och mer energieffektiva fönster förväntas energikostnaderna minska och boendekomforten att öka betydligt. Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen av fönster byte kan föreningen behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 818 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att avvakta med eventuella höjningsbehov utifrån behov i samband med fönster byte.

Styrelsen anser att eventuella förändringar i *årsavgifterna* bör göras utifrån det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och

flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 141 234 451 kr. Under året har föreningen amorterat 2 370 782 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Under året har ett antal lån satts om och vi har kunnat dra nytta av de rekordlånga räntorna. Det beslutades att öka amorteringarna på föreningens lån kraftigt och kommer att öka ytterligare under 2017. Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

Under året har 67 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 535 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	29 186	28 830	28 837	27 468	27 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	9 652	583	5292	-20	555
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	819	812	812	905	887
Vatten, kr/kvm	26	27	25	24	24
Elektricitet, kr/kvm	83	88	82	87	97
Värme, kr/kvm	105	95	102	106	104
Räntekostnad, kr/kvm	76	104	147	159	165
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	32 182	27 961	25 004	22 419	17 144
Fastighetslån, kr/kvm	4 905	5 016	5 819	5 850	5 875
Soliditet %	30	28	27	25	25

Beräknat utifrån 30 526 kvm innan utökning av lägenheter

Väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	HSB Södertörn
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa Försäkring AB
Värme	Södertörns Fjärvärme
El	Vattenfall
Bredband och Telefoni	Bredbandsbolaget
Kabel-Tv	ComHem
Trappstädning	Drott & CO Städservice
Fastighetsskötare	Nabil Toma(egen anställd)
Hisservice	Kone
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten
Parkeringsövervakning	P-service
Snöröjning	TEEK Fastighetsförvaltning AB

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

En osäkerhetsfaktor är att det kan uppstå högre kostnader i samband med fönster projekt som kommer att påbörjas under 2017. Dessa kostnader bör ändå ligga på nivåer som är hanterbara utan att nämnvärt påverka föreningens ekonomi.

Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig information. På föreningens hemsida läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Förändring eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 231 999	2 715 418	27 961 176	15 931 139	582 634
Korrigerig fg års överlåtelse	-54 582	-2 715 418			
Bokslutsdisposition 2015			-198 700	-3 638 666	-582 634
Årets Reservering fond 2016 enligt budget			4 420 000		
Årets resultat					9 652 069
Belopp vid årets slut	15 177 417	0	32 182 476	12 292 473	9 652 069

2016

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	12 292 473
Årets resultat	9 652 069
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan och fastställd budget	-4 420 000
Summa till stämmans förfogande	17 524 542

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 280 785
Balanseras i ny räkning	20 805 327

Brf Grantorp i Huddinge

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter	Not 1		
Nettoomsättning		29 185 986	28 830 231
Övriga rörelseintäkter		<u>170 138</u>	<u>14 916</u>
Summa rörelseintäkter		29 356 124	28 845 147
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2	-17 954 996	-20 125 606
Övriga externa kostnader	Not 3	-270 095	-149 633
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 184 770	-1 217 000
Fastighetsskatt		-706 134	-621 259
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-4 151 299</u>	<u>-4 151 398</u>
Summa rörelsekostnader		-24 267 295	-26 264 897
Rörelseresultat		5 088 829	2 580 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 5	7 010 131	1 200 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 236	956
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 448 127</u>	<u>-3 198 572</u>
Summa finansiella poster		4 563 240	-1 997 616
Resultat efter finansiella poster		9 652 069	582 634
Årets resultat		9 652 069	582 634

Brf Grantorp i Huddinge

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 198 193 183	202 335 411
Inventarier, verktyg mm	Not 9 114 943	124 014
Pågående nyanläggningar	Not 10 500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>198 808 126</u>	<u>202 459 425</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Egna lägenheter	Not 11 925 893	945 762
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>925 893</u>	<u>945 762</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>199 734 019</u>	<u>203 405 187</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	277 509	196 961
Avräkningskontot HSB Södertörn	25 748 640	17 789 540
Kortfristiga fordringar	Not 12 148 760	132 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	857 315	949 513
Summa kortfristiga fordringar	<u>27 032 224</u>	<u>19 068 455</u>
Kortfristiga placeringar		
Kassa och bank	Not 13 308 983	224 079
Summa kortfristiga placeringar	<u>308 983</u>	<u>224 079</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>27 341 207</u>	<u>19 292 534</u>
Summa tillgångar	<u>227 075 226</u>	<u>222 697 721</u>

Brf Grantorp i Huddinge

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 177 417	17 947 417
Underhållsfond	32 182 476	27 961 176
	<u>47 359 893</u>	<u>45 908 593</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 292 473	15 931 139
Årets resultat	9 652 069	582 634
	<u>21 944 541</u>	<u>16 513 773</u>
Summa eget kapital	<u>69 304 434</u>	<u>62 422 366</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	148 123 404
Summa långfristiga skulder		<u>152 288 925</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		3 560 026
Leverantörsskulder		1 490 208
Skatteskulder		198 141
Fond för inre underhåll		435 316
Övriga skulder	Not 16	504 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 459 294
Summa kortfristiga skulder		<u>9 647 388</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>157 770 791</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>227 075 226</u>
		<u>222 697 721</u>

Brf Grantorp i Huddinge

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som, i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning, aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nytjandeperiod för föreningens byggnad och redan aktiverade delar har bedömts ha ett genomsnitt tid kvar av 81 år, ursprungsplanen 120 år.

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Inventarier

Avskrivningen sker plan enligt mellan 10-30 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är IT utrustning som datorer, som har kostnadsförs direkt

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstredovisning

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivärdet regleras i föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 105 847 438 kr.

Konsumentavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenseras sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Brf Grantorp i Huddinge

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, bostäder	25 004 706	24 756 032
	Årsavgifter, elektricitet	1 600 443	1 609 960
	Hyra bostäder	636 200	670 230
	Hyra parkering	0	10 017
	Hyra garage	1 033 756	916 864
	Hyror förråd och lokaler	130 631	84 128
	Bredbandsintäkter	780 250	783 000
	Erhållna bidrag; sjukersättning försäkringskassan	15 085	0
	Parkeringsavgifter; parkerings service	35 940	0
	Övriga intäkter; andrahandsuthyrn, bastu och hyra lokal, påminnelser	119 113	14 916
		29 356 124	28 845 147
	Summa rörelseintäkter	29 356 124	28 845 147
Not 2	Drift- och fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel och städning	1 056 406	1 110 402
	Snörenhållning	56 293	191 152
	Löpande underhåll/reparationer	2 838 449	7 691 847
	Periodiskt underhåll	3 280 785	198 700
	Övriga driftskostnader skötsel	511 908	454 545
	Uppvärmning	3 250 180	2 948 332
	El	2 551 697	2 627 067
	Vatten	794 372	849 320
	Sophämtning	658 911	687 231
	Fastighetsförsäkring	426 980	373 516
	Bredband	783 126	777 028
	Förvaltningskostnader	1 013 087	1 329 167
	Kabel-TV	365 048	356 940
	Övriga driftskostnader	367 754	530 359
	Summa drift- och fastighetskostnader	17 954 996	20 125 606
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	29 294	27 866
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	128 662	93 668
	Extern revision	30 000	16 500
	Konsultkostnader	75 709	5 169
	Medlemsavgifter	6 430	6 430
		270 095	149 633

Brf Grantorp i Huddinge

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 4		
Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	246 415	178 632
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	71 765	125 487
Löner och andra ersättningar	9 840	9 840
Sociala avgifter	103 064	118 452
Summa förtroendevalda	431 084	432 411
<u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	440 729	485 762
Sociala kostnader	138 477	119 768
Uttagsskatt	146 030	154 480
Pensionskostnader och förpliktelser	28 451	24 579
Summa anställda	753 686	784 589
Summa personalkostnader	1 184 770	1 217 000
Medeltal anställda		
Män	1	1
Not 5		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar, överlåtelser	4 240 131	1 200 000
Justering av fg års bokslut 2015 2 överlåtelser ej upplåtelse	2 770 000	0
	7 010 131	1 200 000
Not 6		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 236	956
	1 236	956
Not 7		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 335 603	3 054 486
Räntekostnader kortfristiga skulder	112 524	144 086
	2 448 127	3 198 572

Brf Grantorp i Huddinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	239 450 581	239 450 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 450 581	239 450 581
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 562 883	-44 420 555
Årets avskrivningar	-4 142 229	-4 142 328
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 705 111	-48 562 883
Ingående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713
Utgående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713
Utgående bokfört värde byggnader och mark	198 193 183	202 335 411
Taxeringsvärden för VÅRDAREN 8, VÅRDAREN 9		
Byggnad - bostäder	189 000 000	167 000 000
Byggnad - lokaler	7 595 000	690 000
	196 595 000	167 690 000
Mark - bostäder	63 000 000	52 600 000
Mark - lokaler	506 000	156 000
	63 506 000	52 756 000
Taxvärde totalt	260 101 000	220 446 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	938 894	938 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	938 894	938 894
Ingående avskrivningar	-814 880	-805 809
Årets avskrivningar	-9 071	-9 071
Utgående avskrivningar	-823 951	-814 880
Bokfört värde	114 943	124 014
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående fönsterbyte	500 000	0

Brf Grantorp i Huddinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar		
Egna lägenheter ingående värde	945 762	945 762
Utrangering inköpspris lgh 365	-19 869	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	925 893	945 762

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	148 760	132 441
	148 760	132 441

Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	308 983	224 079
	308 983	224 079

Not 14 Förändring av eget kapital	Bundet			Fritt	
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 231 999	2 715 418	27 961 176	15 931 139	582 634
Korrigerig fg års överlåtelse	-54 582	-2 715 418			
Bokslutsdisposition 2015			-198 700	-3 638 666	-582 634
Årets Reservering fond 2016 enligt budget			4 420 000		
Årets resultat					9 652 069
Belopp vid årets slut	15 177 417	0	32 182 476	12 292 473	9 652 069

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788581277	2,30%	2016-08-05	890 000	20 000
SBAB	10132010	1,25%	2020-09-21	22 974 304	1 500 000
SBAB	50153525	0,85%	2017-08-25	5 528 710	50 000
SBAB	52062640	0,85%	2017-08-25	2 926 142	200 000
SBAB	60425337	0,85%	2017-08-25	8 618 133	1 000 000
Stadshypotek	816851	1,73%	2019-01-30	10 630 213	111 604
Stadshypotek	892153	1,39%	2018-10-30	12 059 933	246 120
Stadshypotek	901485	1,38%	2018-12-01	8 597 920	200 000
Stadshypotek	983807	1,57%	2021-12-01	3 364 852	34 688
Swedbank Hypotek A	854257490	1,32%	2017-09-25	65 644 244	195 144
Summa långfristiga skulder				141 234 451	3 557 556

Beviljad kredit	17 000 000
Utnyttjat belopp	10 448 979
	151 683 430

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 137 676 895

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 123 446 671

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev	43 487 000	37 958 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	43 487 000	37 958 000

Eventalförpliktelser Inga Inga

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	22 223	22 283
Arbetsgivaravgifter	22 735	23 357
Mervärdesskatt	29 911	15 807
Övriga kortfristiga skulder	429 533	287 384
	504 402	348 831

Väsentliga händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen 0 0

Brf Grantorp i Huddinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	219 368	278 330
Upplupna personalkostnader	94 884	76 055
Upplupen el	247 143	255 517
Upplupen värme	436 371	343 290
Upplupet vatten	0	72 982
Upplupen sophämtning	18 284	27 639
Beräknat arvode för revision	30 000	16 500
Förutbetalda hyror och avgifter	2 387 965	2 181 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 279	354 670
	3 459 294	3 606 247

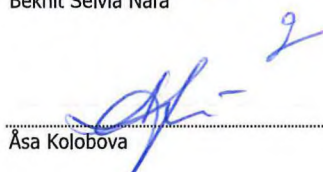
Huddinge, den 23.04.2017


Annika Costa



Bekhit Selvia Nafa


Linda Lindblad


Mirsad Hadziabdic


Åsa Kolobova

Vår revisionsberättelse har 2017-05-11 avgivits beträffande denna årsredovisning.


KPMG AB *Auktoriserad revisor*
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grantorp i Huddinge, org. nr 716419-8751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grantorp i Huddinge för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grantorp i Huddinge för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 11 maj 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor