



Org Nr: 716419-8751

Styrelsen för Brf Grantorp i Huddinge

Org.nr: 716419-8751

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING**Brf Grantorp i Huddinge**

Org.nr. 716419-8751

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017**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.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2014-10-30.

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:

Stamspolning i samtliga lägenheter

Fönsterbyte har påbörjats i september 2017 och kommer att avslutas i maj 2108.

Fastigheter

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

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
496 st	bostäder (bostadsrätt)	30 570
Varav 52 st lgh hyrs ut av BRF Grantorp		
46	lokaler/ förråd	567
295	garageplatser	

Föreningen har under årets 2017 upplåtit en av BRF lägenheter som delats enligt stämmobeslut 2010. Samt överlåtit en BRF lägenheterna 2017.

Fördelningen						
103 st	227 st	131 st	22 st	13 st	0	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	➤ 5 rok	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-18. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 565 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Mirsad Hadziabdic	Ordförande
Selvia Fawzia Nafa Bekhit	Ledamot
Alexia Rylski	Sekreterare
Åsa Assia Kolobova	Ledamot
Linda Lindblad	Ledamot
Annika Ingrid Costa	Ledamot
Elinor Tåli	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mirsad Hadziabdic, Selvia Fawzia Nafa Bekhit, Annika Ingrid Costa och Åsa Assia Kolobova
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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 fritidsverksamhet

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

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

Väsentliga avtal

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Teknisk Förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	HSB Södertörn
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa Försäkring AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme
El	Vattenfall/LOS Energy AB
Bredband och Telefoni	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Trappstädning	Drott & CO Städservice
Fastighetsskötare	Nabil Toma(egen anställd)
Hisservice	Kone
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten
Parkeringsövervakning	P-service
Snöröjning	TEEK Fastighetsförvaltning AB

Inkasso	Alektum Group
---------	---------------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

- Högtryckspolning av alla avloppsledningar i våra fastigheter
- Byte av fönster
Arbetet med att byta ur samtliga gamla fönster och balkongdörrar i fastigheten har påbörjats under hösten 2017. Huset 16 klart i december 2017 och arbetet beräknas vara klart i slutet av maj 2018.
- Målning/tvätt av husets husgrund samt betongmurar på gården
- Byte av tvättmaskiner i 18 A och 18 C
- Systematiskt brandskyddsarbete

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Kontokrediten (byggnadskreditiv från 2012) inklusive rörliga lånet från Nordea har omvandlats till ett Nordea lån med löptiden på tre år och den nya räntesatsen 1,05% vilken var lämplig åtgärd med tanke på att krediten kostade mer i ränta än ränta för 3 år.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen med vår tekniska förvaltare den 2017-08-28. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att reovera framför allt tvättstugor, hissar, fasadplåtar och balkonger. Samtliga finns i den framtidsplan som uppdaterades under året.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd
2018	Fönsterbyte
2019	Trapphusmålning
2020	Balkong betong reovering hus 16
	Tätskikt ovan garage, rivning o byte
2021	Plåtfasad, tvätt målning
	Balkong betong reovering hus 18
2022	Hiss reovering/byte

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projekt 2020 i samband med balkongreovering och tätskikt kan föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 826 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 kommande planerade åtgärder.

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 154 708 886 kr. Under året har föreningen amorterat 4 400 565kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 34 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 2018. Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Sett ur ett allmänt perspektiv har det låga ränteläget under verksamhetsåret bidragit till lägre ränteutgifter för föreningen. Här önskar styrelsen påminna medlemmarna att föreningens ränteutgifter är avhängigt samhällets övriga ekonomiska utveckling. Om räntorna höjs på föreningens samlade lån innebär detta också risken för höjning av månadsavgiften.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Värmeeffektivisering. Det pågående fönsterbyte är ett ledd i föreningens miljö – och energitänk som kommer att minska föreningens kostnader för el och fjärrvärme.

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.

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.

Under året har Granbarret delats ut till samtliga boende av styrelsen.

Andrahandsuthyrningar

Styrelse har under verksamhetsåret beviljat 10 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Medlemsinformation

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 560 st.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Tkr	29 575	29 186	28 830	28 837	27 468
Resultat efter finansiella poster, tkr	-358	9 652	583	5 292	-20
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	826	819	811	812	905
Vatten/m ² totalyta, kr	30	26	27	25	24
Elektricitet/m ² totalyta, kr	85	83	85	82	87
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	103	105	95	102	106
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	58	76	99	147	159
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 003	4 905	4 978	5 819	5850
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	39 902	32 182	27 961	25 004	22 419
Soliditet %	31	31	28	27	25

Förändring i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 177 417	0	32 182 476	12 292 473	9 652 069
Årets upplåtelse 2017	17 287	1 582 713			-9 652 069
Bokslutsdisposition 2016			-3 280 785	1 932 854	
Årets reservering fond 2017 enligt budget			11 000 000		
Årets resultat					-358 203
Belopp vid årets slut	15 194 704	1 582 713	39 901 691	14 225 327	-358 203

Resultatdisposition 2017**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före avsättning till fond/ uttag till yttre fond	21 944 541
Årets resultat	-358 023
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållplan och fastställd budget för 2017	11 000 000
Summa till stämmans förfogande	32 586 518

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 10 213 321
Balanseras i ny räkning	22 373 197

Brf Grantorp i Huddinge

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 664 374	29 356 124
Summa rörelseintäkter		<u>29 664 374</u>	<u>29 356 124</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2	-23 261 354	-17 954 996
Övriga externa kostnader	Not 3	-226 707	-270 095
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 293 847	-1 184 770
Fastighetsskatt		-731 935	-706 134
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-4 151 299	-4 151 299
Summa rörelsekostnader		<u>-29 665 143</u>	<u>-24 267 295</u>
Rörelseresultat		-769	5 088 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 606 411	7 011 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 963 845	-2 448 127
Summa finansiella poster		<u>-357 434</u>	<u>4 563 240</u>
Resultat före skatt		-358 203	9 652 069

Brf Grantorp i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	194 050 954	198 193 183
Inventarier, verktyg mm	Not 8	105 872	114 943
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		194 156 826	198 808 126
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna lägenheter	Not 10	902 760	925 893
Summa finansiella anläggningstillgångar		902 760	925 893
Summa anläggningstillgångar		195 059 586	199 734 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		35 058	277 509
Avräkningskontot HSB Södertörn		35 050 797	25 748 640
Kortfristiga fordringar	Not 11	156 601	148 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	866 058	857 315
Summa kortfristiga fordringar		36 108 514	27 032 224
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 13	402 029	308 983
Summa kortfristiga placeringar		402 029	308 983
Summa omsättningstillgångar		36 510 544	27 341 207
Summa tillgångar		231 570 130	227 075 225

Brf Grantorp i Huddinge

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 194 704	15 177 417
Upplåtelseavgifter	1 582 713	0
Underhållsfond	28 901 691	32 182 476
	<u>45 679 108</u>	<u>47 359 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 225 326	12 292 473
Årets resultat	-358 203	9 652 069
	<u>24 867 123</u>	<u>21 944 541</u>
Summa eget kapital	<u>70 546 231</u>	<u>69 304 434</u>
Avsättningar och skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>150 154 138</u>	<u>148 123 404</u>
Summa långfristiga skulder	<u>150 154 138</u>	<u>148 123 404</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 554 748	3 560 026
Leverantörsskulder	1 757 679	1 490 208
Skatteskulder	230 482	198 141
Fond för inre underhåll	417 179	435 316
Övriga skulder	Not 16	
	445 831	504 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>3 463 843</u>	<u>3 459 294</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>10 869 761</u>	<u>9 647 388</u>
Summa avsättningar och skulder	<u>161 023 899</u>	<u>157 770 791</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>231 570 130</u>	<u>227 075 226</u>

Brf Grantorp i Huddinge

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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 nyttjandeperiod för föreningens byggnad och redan aktiverade delar har bedömts ha ett genomsnitt tid kvar 80 år, ursprungsplanen 120 år.

Pågående ombyggnad

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

Inventarier

Avskrivningen sker planenligt mellan 9-29 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är IT utrustning som datore, som har kostnadsförts direkt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är 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 98 181 528 tkr.

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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Rörelseintäkter		
Årsavgifter, bostäder	25 221 384	25 004 706
Årsavgifter, elektricitet	1 549 134	1 598 898
Hyror	2 147 380	1 928 744
Överlåtelseavgifter	-4 708	-4 772
Pantavgifter	-6 772	10 342
Övrigt	981 464	944 818
Brutto	29 887 882	29 482 736
Hyresbortfall	-223 508	-189 418
Summa rörelseintäkter	29 664 374	29 293 318
Not 2 Drift- och fastighetskostnader		
Fastighetskötsel och städning	1 012 831	1 056 406
Snörenhållning	100 956	56 293
Löpande underhåll/repARATIONER	1 296 479	2 838 449
Periodiskt underhåll	10 213 321	3 280 785
Övriga driftskostnader skötsel	519 460	511 908
Uppvärmning	3 198 470	3 250 180
El	2 622 240	2 551 697
Vatten	912 480	794 372
Sophämtning	707 845	658 911
Fastighetsförsäkring	439 789	426 980
Bredband	699 580	783 126
Förvaltningskostnader	1 005 141	1 013 087
Kabel-TV	159 121	365 048
Övriga driftskostnader	373 642	367 754
Summa drift- och fastighetskostnader	23 261 354	17 954 996
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	29 121	29 294
Förbrukningsinventarier och varuinköp	158 644	128 662
Extern revision	30 000	30 000
Konsultkostnader	2 450	75 709
Medlemsavgifter	6 492	6 430
	226 707	270 095
Not 4 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	268 800	246 415
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	70 830	71 765
Löner och andra ersättningar	9 840	9 840
Sociala avgifter	109 804	103 064
Summa förtroendevalda	459 274	431 084
<u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	481 804	440 729
Sociala kostnader	175 608	138 477
Uttagsskatt	152 480	146 030
Pensionskostnader och förpliktelser	24 681	28 451
Summa anställda	834 574	753 686
Summa personalkostnader	1 293 847	1 184 770
Medeltal anställda		
Män	1	1
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	4 660	0
Ränteintäkter skattekonto	64	1 236
Övriga ränteintäkter	1 601 687	7 010 131
	1 606 411	7 011 367
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 786 090	2 335 603
Räntekostnader kortfristiga skulder	177 755	112 524
	1 963 845	2 448 127

Brf Grantorp i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerat Not 1	239 450 581	239 450 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 450 581	239 450 581
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 705 111	-48 562 883
Årets avskrivningar	-4 142 229	-4 142 229
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 847 340	-52 705 111
Ingående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713
Utgående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713
Utgående bokfört värde byggnader och mark	194 050 954	198 193 183
Taxeringsvärden Vårdaren 8, Vårdaren 9		
Byggnad - bostäder	189 000 000	189 000 000
Byggnad - lokaler	7 595 000	7 595 000
	196 595 000	196 595 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	506 000	506 000
	63 506 000	63 506 000
Taxvärde totalt	260 101 000	260 101 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	938 894	938 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	938 894	938 894
Ingående avskrivningar	-823 951	-814 880
Årets avskrivningar	-9 071	-9 071
Utgående avskrivningar	-833 022	-823 951
Bokfört värde	105 872	114 943
Bilar och övriga transportmedel		
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	500 000

Brf Grantorp i Huddinge

Noter				2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Finansiella anläggningstillgångar					
Egna lägenheter ingångsvärde				925 893	945 762
Utrangering inköpspris lgh 210				-23 133	-19 869
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.				902 760	925 893
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				156 601	148 760
				156 601	148 760
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader				866 058	857 315
				866 058	857 315
Not 13 Kassa och bank					
Handelsbanken				402 029	308 983
				402 029	308 983
Not 14 Förändring av eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 177 417	0	32 182 476	12 292 473	9 652 069
Årets upplåtelse 2017	17 287	1 582 713			-9 652 069
Bokslutsdisposition 2016			-3 280 785	1 932 854	
Årets reservering fond 2017 enligt budget			11 000 000		
Årets resultat					-358 203
Belopp vid årets slut	15 194 704	1 582 713	39 901 691	14 225 327	-358 203
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788799256	1,05%	2020-09-16	17 875 000	446 876
SBAB	10132010	1,25%	2020-09-21	21 474 304	1 500 000
SBAB	50153525	0,98%	2019-05-20	5 528 710	0
SBAB	52062640	0,98%	2019-05-20	2 776 142	250 000
SBAB	60425337	0,83%	2018-08-27	7 868 133	1 250 000
Stadshypotek	816851	1,73%	2019-01-30	10 518 609	111 604
Stadshypotek	892153	1,39%	2018-10-30	11 813 813	246 120
Stadshypotek	901485	1,38%	2018-12-01	8 397 920	200 000
Stadshypotek	983807	1,57%	2021-12-01	3 024 852	340 000
Swedbank Hypotek A 854257490		0,95%	2019-09-25	65 431 403	210 148
				154 708 886	4 554 748
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					150 154 138
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					131 935 146
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev				43 487 000	43 487 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				43 487 000	43 487 000
Ansvarsförbindelser					
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				20 832	22 223
Arbetsgivaravgifter				23 576	22 735
Mervärdesskatt				47 823	29 911
Övriga kortfristiga skulder				353 600	429 533
				445 831	504 402

Brf Grantorp i Huddinge**Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	257 449	219 368
Upplupna personalkostnader	142 391	94 884
Upplupen el	261 685	247 143
Upplupen värme	433 248	436 371
Upplupen sophämtning	22 327	18 284
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda hyror och avgifter	2 297 633	2 387 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 109	25 279
	3 463 843	3 459 294

Huddinge, den 29/4 2018


.....
Alexia Ksenia Ryłski



.....
Annika Costa



.....
Bekhit Selvia Nafa



.....
Elinor Tåli



.....
Linda Lindblad



.....
Mirsad Hadziabdic



.....
Åsa Kolobova

Vår revisionsberättelse har 2018- 05 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning.


.....

Jan-Ove Brandt
KPMG AB Auktoriserad revisor
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grantorp för år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upp-lyser, 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 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 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 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 revisionssed 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 revisionssed 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 2 maj 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor