

Rapportering av revisionen 2022 Brf Grannporten

I egenskap av, vid föreningsstämman, vald revisor har jag genomfört revisionen av räkenskapsåret 2022.

Granskningens utförande och slutsats

I revisionen ingår att granska föreningens räkenskaper i form av löpande bokföring, bokslut och årsredovisning samt styrelsens förvaltning.

Granskningen har bl. a. innefattat:

- Stickprov av verifikationer och leverantörsfakturor avseende rörelsetillhörighet, periodisering, kronologi samt kontering.
- Analys av resultaträkning med avseende på rimligt utfall i förhållande till budget och tidigare år. Väsentliga avvikelser har granskats.
- Analys och granskning av väsentliga balansposter. Avstämning har skett av samtliga balansposter.
- Granskning av årsredovisning med avseende på korrekt information, kontrollsummeringar, redovisningsprinciper och notupplysningar.
- Granskning av tillgängliga styrelseprotokoll från styrelsemöten under den för granskningen berörda perioden. Vidare sker uppföljning av väsentliga beslut som har fattats av styrelsen eller på stämma.
- Granskning av försäkringsvillkor.

Det är min bedömning att Förvaltnings AB Castors arbete har utförts väl i enlighet med lagar och de förväntningar som bör ställas på en ekonomisk förvaltare. Den löpande bokföringen, bokslut och årsredovisning håller generellt en god kvalitet. Ett antal mindre förändringar av bokslutet och i årsredovisningen, från första utkast till den färdiga versionen, har skett direkt med Castor.

Sammanfattningsvis är det min bedömning att det är en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi. Vidare bedöms styrelsens arbete fungera bra.

Resultatet av utförd granskning är tillfredsställande, utan några kvarstående anmärkningar och en ren revisionsberättelse har avlämnats.

Nedan följer några noteringar och rekommendationer som jag önskar framföra till styrelsen:

Årets resultat och årsavgifter

Enligt gällande rätt är det styrelsens skyldighet att driva föreningen på ett sådant sätt att utgifter och inkomster balanserar över åren. Årets resultat för 2022 en vinst om 1,4 Mkr. Föreningen redovisar även ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 2,6 Mkr. Siffrorna beror till stor del på att föreningen har genomfört mindre underhåll än tidigare år.

Som jag omnämnt i tidigare rapporter till styrelsen förordar jag generellt mindre successiva höjningar av årsavgifterna, än större engångshöjningar. Styrelsen har, enligt tillgänglig budget, fattat beslut om att höjja årsavgifterna med 6 % inför 2023. Beaktat resultat och kassaflöde under 2022 och budgeten för 2023 anser jag att beslutet är fullt rimligt. Beaktat nuvarande inflation och räntehöjningar är det dock av yttersta vikt att styrelsen även under löpande år uppdaterar avgifterna vid behov.

Långsiktig ekonomisk planering och avgifter

Styrelsen arbetar, med hjälp av Castor AB, med en resultatbudget. Budgeten sträcker sig ett år framåt i tiden och upprättas varje höst. Beaktat ökande drifts- och räntekostnader är det min bedömning att det föreligger ett ökat behov av en mer långsiktig planering framåt. Med långsiktig planering avses att man ser över minst en 5 årsperiod.

Grunden i denna långsiktiga planering är en trovärdig och uppdaterad underhållsplan. På grund av den höga inflationen kan tidigare kostnadsmässiga bedömningar av kommande underhåll behöva ses över. Med utgångspunkt i en aktuell underhållsplan ges förutsättningar för att göra en ekonomisk planering över ett antal år framåt. Här kan och bör simuleringar ske av hur alternativa behov av avgiftshöjningar och upptagande av lån kan tänkas se ut framåt.



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

Vid framtida större underhålls- och renoveringsinsatser ger en långsiktig ekonomisk planering bättre förutsättningar för föreningen ta upp lån. Detta är något som bör fastställas i god tid i förväg för att ge ett så bra förhandlingsläge som möjligt och för att undvika likviditetsmässiga överraskningar. Med en långtidsplanering som utgångspunkt kan fastställandet av avgiftshöjningar även det föreslås i god tid och med fördel över en längre period än ett år framåt.

Föreningens ekonomi är god och alla möjligheter föreligger till att ha en god framförhållning i detta arbete.

Hantering av projekt – projektavslut

I samband med större underhållsprojekt föreslår jag att en slutredovisning tas fram som föredras styrelsen och sedan läggs till bokslutshandlingarna eller som bilaga till protokoll. Med detta menas en sammanställning över slutligt utfall jämfört med anbud och projektbudget. Förklaringar till eventuella, såväl positiva som negativa, avvikelser bör kommenteras liksom hantering i redovisningen inklusive avskrivningar samt även en erfarenhetsuppföljning.

Uppföljning av gällande avtal

Föreningen har ingått ett flertal avtal som är löpande. En sammanställning över samtliga avtal, inklusive löptider och förfalldatum, bör finnas. Vidare bör en löpande uppföljning och bevakning av sammanställningen ske. Min rekommendation är att en genomgång och uppdatering sker minst en gång per år som föredras vid ett styrelsemöte.

Jag vill passa också på att påminna styrelsen att ni alltid är välkomna att kontakta mig om ni önskar råd över telefon eller om ni önskar ett möte.

Med vänliga hälsningar

Mats Lehtipalo

An aerial photograph of a residential complex, likely a retirement home, situated in a lush, forested area. The complex consists of several interconnected multi-story buildings with light-colored facades and dark roofs. The buildings are surrounded by dense evergreen trees. In the background, a large body of water, possibly a lake or a wide river, is visible, with a small town or village on the opposite shore. The sky is clear and blue.

Årsredovisning

för

Brf Grannporten

769615-5857

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Grannporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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, byggdes 1966. Föreningen registrerades 2006-11-28 och den ekonomiska planen registrerades 2007-11-21. Fastigheten är beläget på Storstretsvägen 19-29, Skogås, Huddinge. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 154 lägenheter (varav 127 bostadsrätter och 27 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 9 892 m² är bostadsrätter)

Total lokalyta: 27 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen utgår från 2020 tilläggsförsäkringen för bostadsrättshavaren vilket betyder att det behöver tecknas separat av varje enskild bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen av NKG tryggfastighet AB och Habitek ny förvaltare från november.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samarbete med Teknisk förvaltare och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder: Styrelsen arbetar fortsatt med offertförfrågningar gällande husfasader och fönsterbyte. Inget beslut är ännu fattat när husfasader och fönsterbyten skall åtgärdas.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Nytt torkskåp	2022
Radonmätningar och avluftning	2022
Stampsolning	2022
Spolat dagvattenbrunnarna	2022



Kontroll av motorvärmare	2022
Fallskydd i dagvattenbrunnarna	2022
Trädbeskärning i området	2022
Planteringar	2022
Brand och försäkringsärende	2022
Huddinge kommun - tillsyn	2022
Digitala entrétavlor	2021
Kantstenar	2021
LED-belysning våningsplan och entréer	2021
Målning av cykel/skyddsrum i hus 25 och 29	2021
Läcka i slänten	2020-2021
Ventilbyten hus 19 och 21	2021
Trapporna vid cylindern	2021
Trädfällning	2021
Cykelrensning	2021
Relining hus 19	2020
Utförd OVK-besiktning	2020
Stamspolning av spillvattenledningar	2019
Asfaltering av gård inkl. lagning av kantsten	2019
Energideklaration	2019
Upprustning av skyddsrum	2019
Plåtbeklädnad av hisshus	2018
Byte av belysning på lyktstolpar	2017
Arbete med utemiljön	2017
Byte av hissar Storvretsvägen 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 Storvretsvägen 21-25	2014
Byte av hiss Storvretsvägen 19	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	2012
Byte av trapphusbelysning	2012
Renovering av navplank till parkering	2012
Tilläggsisolering av tak	2009
Delvis stambytt	2007

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för totalt 506 672 kronor. Det periodiska underhållet består främst av radonmätningar och avluftning, stamspolning i alla hus, planteringar, trädbeskärning och spolning av dagvattenbrunnarna. Ny ordförande, ny teknisk förvaltare Habitek.

En hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt för 2 110 000 kronor.

4

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har ett lån som omförhandlas under året, 2023-09-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 127 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 154 lägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 och vid räkenskapsårets utgång 170.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Emelie Fernström	Ordförande	avgick 31/10
	Linus Neuman	Ledamot	ny ordförande 1/11
	Madelene Berglund	Ledamot	
	Amir Spahovic	Ledamot	
	Anders Söderlund	Ledamot	

Suppleant Björn Zwahlen

Revisorer Mats Lehtipalo

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 22 st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2022-06-11.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-28.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-07-18, 2022-07-20

u

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 428	-1 651	-703	-954	1 316
Soliditet (%)	56,6	55,5	55,0	54,4	54,4
Nettoomsättning	9 559	9 265	9 213	9 007	9 011
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm (kr)	640	629	627	617	613
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	128	108	113	119	131
Elkostnad per kvm totyta (kr)	25	19	22	23	22
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	36	33	38	42	33
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	5 815	5 815	5 815	5 871	5 948
Skuldränta (%)	0,5	0,6	1,1	1,3	1,2

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed möjligheten att jämföra innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning, och snöröjning. På grund av ändringen är utfallet på dessa konton ca 376 000 kr lägre än om periodisering tillämpats.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 870 513	20 768 306	300 000	-9 641 227	-1 650 921	89 646 671
Förändring av insatser	641 310					641 310
Förändring av upplåtelseavgifter		1 468 690				1 468 690
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000		0
Uttag ur underhållsfond			-700 000	700 000		0
Omföring av föregående års resultat:				-1 650 921	1 650 921	0
Årets resultat					1 428 063	1 428 063
Belopp vid årets utgång	80 511 823	22 236 996	0	-10 992 148	1 428 063	93 184 734

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 992 149
årets vinst	1 428 063
	-9 564 086

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	400 000
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 964 086
	-9 564 086

uy

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

4

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 558 780	9 265 346
Övriga rörelseintäkter	3	52 766	0
Summa rörelseintäkter		9 611 546	9 265 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 712 096	-8 302 136
Övriga externa kostnader		-709 134	-716 026
Personalkostnader	5	-320 262	-318 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 166 711	-1 171 629
Summa rörelsekostnader		-7 908 203	-10 508 559
Rörelseresultat		1 703 343	-1 243 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 079	34 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 359	-441 865
Summa finansiella poster		-275 280	-407 708
Resultat efter finansiella poster		1 428 063	-1 650 921
Resultat före skatt		1 428 063	-1 650 921
Årets resultat		1 428 063	-1 650 921

u

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	143 218 543	144 385 254
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		143 218 543	144 385 254

Summa anläggningstillgångar		143 218 543	144 385 254
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		147 882	30 076
Övriga fordringar		142 126	135 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 304	260 634
Summa kortfristiga fordringar		579 312	426 244

Kassa och bank

Kassa och bank	9	20 772 658	16 597 566
Summa kassa och bank		20 772 658	16 597 566

Summa omsättningstillgångar		21 351 970	17 023 810
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		164 570 513	161 409 064
-------------------------	--	--------------------	--------------------



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		102 748 819	100 638 819
Fond för yttre underhåll		0	300 000
Summa bundet eget kapital		102 748 819	100 938 819

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-10 992 149	-9 641 228
Årets resultat		1 428 063	-1 650 921
Summa fritt eget kapital		-9 564 086	-11 292 149

Summa eget kapital 93 184 733 89 646 670

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	58 036 169	69 958 169
Summa långfristiga skulder		58 036 169	69 958 169

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	11 922 000	0
Leverantörsskulder		490 612	770 185
Skatteskulder		21 985	12 919
Övriga skulder	11	-806	12 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		915 820	1 008 888
Summa kortfristiga skulder		13 349 611	1 804 225

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 164 570 513 161 409 064

4

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 428 063	-1 650 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 166 711	1 171 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 594 774	-479 292
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-153 068	3 427
Förändring av leverantörsskulder	-279 573	623 273
Förändring av kortfristiga skulder	-97 040	-114 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 065 093	33 315
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 110 000	4 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 110 000	4 075 000
Årets kassaflöde	4 175 093	4 108 315
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	16 597 566	12 489 252
Likvida medel vid årets slut	20 772 659	16 597 567



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skulder till kreditinstitut

Från och med 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

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.

uy

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 331 912	6 094 024
Hyror bostäder	2 261 986	2 349 262
Hyror lokaler	22 167	11 562
Hyror parkeringsplatser	723 200	646 126
Ersättning från Brf Porten, markunderhåll	171 628	107 000
Övriga intäkter	47 887	57 372
	9 558 780	9 265 346

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning försäkringsbolag	52 766	0
	52 766	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	1 263 374	1 122 195
Periodiskt underhåll	506 672	3 803 235
Fastighetsskötsel/lokalvård	293 042	314 055
Uppvärmningskostnader*	1 544 326	1 298 672
Vatten- och avloppskostnader*	438 271	392 448
Elavgifter*	305 967	226 968
Renhållning*	321 388	312 617
Snöröjning	480 745	258 508
Förbrukningsmaterial	21 437	49 500
Fastighetsförsäkring	133 635	126 617
TV, bredband, telefoni	168 681	163 553
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	234 558	225 626
Rengöring vent, brandskydd	0	4 080
Ersättningsboende	0	3 000
Administration	0	1 063
	5 712 096	8 302 137

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed möjligheten att jämföra innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och snöröjning. På grund av ändringen är utfallet på dessa konton ca 376 000 kr lägre än om periodisering tillämpats.



Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	246 000	242 500
Lön till fastighetsskötare	3 080	0
	71 182	76 268
	320 262	318 768

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	102 355 028	102 355 028
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	82 600	82 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 437 628	102 437 628
Ingående avskrivningar	-10 465 821	-9 294 192
Årets avskrivningar	-1 166 711	-1 171 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 632 532	-10 465 821
Ingående anskaffningsvärde mark	52 413 447	52 413 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 413 447	52 413 447
Utgående redovisat värde	143 218 543	144 385 254
Taxeringsvärden byggnader	116 046 000	92 046 000
Taxeringsvärden mark	56 048 000	38 048 000
	172 094 000	130 094 000
Bokfört värde byggnader	90 805 096	91 971 807
Bokfört värde mark	52 413 447	52 413 447
	143 218 543	144 385 254

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder 172 000 000 kr och lokaler 94 000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	176 066	176 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 066	176 066
Ingående avskrivningar	-176 066	-176 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 066	-176 066
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	3 460 931	1 447 269
SBAB-konto BRF	17 311 727	15 150 297
	20 772 658	16 597 566

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,50	2023-09-01	11 922 000
Stadshypotek AB	0,70	2025-09-30	10 250 000
Stadshypotek AB	0,53	2025-03-01	24 811 169
Stadshypotek AB	0,65	2026-03-01	22 975 000
			69 958 169
Kortfristig del av långfristig skuld			11 922 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 69 958 169 kr.

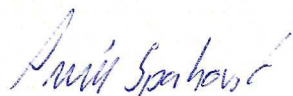
Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalskatt	20 624	4 758
Sociala avgifter	18 969	4 984
Oidentifierad inbetalning	-40 399	2 491
	-806	12 233

Skogås 14-2023.



Linus Neuman
Ordförande



Amir Spahovic
Ledamot




Madelene Berglund
Ledamot



Anders Söderlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

13/4 - 2023



Mats Lehtipalo
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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 fortsätta verksamheten.

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

uj

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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

13/4-2023.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR