

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Karl Johan Borg	Ledamot
Daniel Karl Lennart Fleur	Ledamot
Adai Jacob	Ledamot
Rune Ross Londorf	Ledamot
Pernilla Eva Maria Svensson	Ledamot

Jessika Ellen Maria Liedstrand	Suppleant
Monika Katarina Myhrman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Åke Persson	Ordinarie Extern	Åke Persson
-------------	------------------	-------------

### Valberedning

Lars Brander  
Edina Szasz

Sammanställande  
Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-07-11.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-11. Extra stämma med anledning av inröstning av nya ledamöter..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Granen 10	1997	Malmö
Granen 11	1997	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.

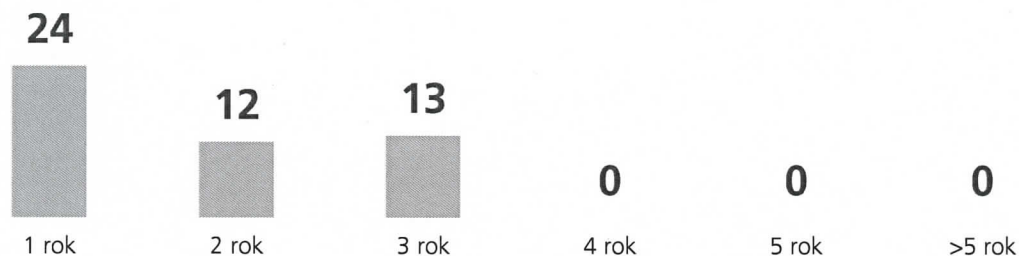
Fastigheternas värdeår är 1935.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 732 m<sup>2</sup>, varav 2 496 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 236 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frukthandlare	114 m <sup>2</sup>	2017-08-31
Trafikskola	73 m <sup>2</sup>	2019-04-15
Blomsterhandlare	58 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Hundsalong	56 m <sup>2</sup>	2020-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

ym

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omfogning av tegelfasad	2017	Arbetet kommer att genomföras samtidigt som underhållsarbetet med taket genomförs.
Uppdatera underhållsplan	2017	Uppdatera underhållsplan efter fastighetens aktuella och kommande underhållsbehov.
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll.
Översyn av värmesystem	2016 - 2017	Qsec har under 2016 och i början av 2017 optimerat och förbättrat värmeflödet i huset. Nya termostater och ventiler har installerats. Arbetet har bidragit till en jämnare temperatur i föreningens lägenheter. Arbetet omfattas av en garanti på 5 år.
Putsfasad mot gatan	2014	Målning av putsfasaden ut mot Föreningsgatan/Grangatan.
Besiktning av tak	2014	
Murningsarbete	2014	Lagning av källargluggar mot Föreningsgatan/Grangatan samt av portgången mot gården i nr. 68.
Upprätta ny underhållsplan	2014	Upprätta ny underhållsplan eftersom den förra endast sträckte sig till 2013.
Portar	2013	Justering och lagning av portar mot gatan och gården samt målning av dessa.
Trapphusen	2013	Renovering och uppfräschning av väggar, lister och dörrar.
Bredband	2011 - 2012	Installation av fibernät via Tele2.
Översyn av värme	2011 - 2014	Justering av termostatventiler för en jämnare temperatur mellan lägenheterna.
Trädgård	2011	Inköp av träd och buskar, förbättring av gräsmatta.
Fönsterbyte	2011 - 2012	Byte till fönster med hög bullerdämpning.
Takbyte	2010	
Helrenovering av badrum	2010	Helrenovering av badrum, relining av avloppsstammar samt byte av ledningar för tappvatten.
Elstambyte	2010	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Underhållsspolning avloppsstammar	2017	Planerad underhållsspolning av avloppsstammar. Arbetet avser förebyggande åtgärd för att undvika stopp i avlopp.
Översyn av dränering	2017/2018	Styrelsen har för avsikt att undersöka dräneringsbehovet kring och under huset. Vid behov kommer arbetet att påbörjas när fasadrenovering är genomfört. Projektledning kommer att täckas genom Riksbyggen.
Renovering av tvättstugor	2017/2018	Totalrenovering av tvättstugorna inkl utbyte av maskiner. Renovering är framskjuten då omfattning, behov och kostnader för övriga underhållsarbete visat sig vara större än beräknat. Arbetet genomförs när dränering åtgärdats.
Översyn av bottenplatta, samt relining av rörsystem	2018	Arbetet avser bottenplattan och dess rörsystem. Mha Riksbyggen och extern expertis har styrelsen kunnat konstatera bottenplattans skick. Underhållsbehovet är påtagligt. Projektledning kommer ske genom Riksbyggen.

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Trapphusstädning	Hagtorn fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Saneringskompaniet
Fastighetsservice	Riksbyggen AB

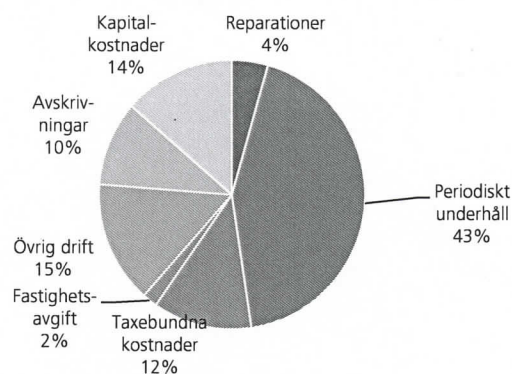
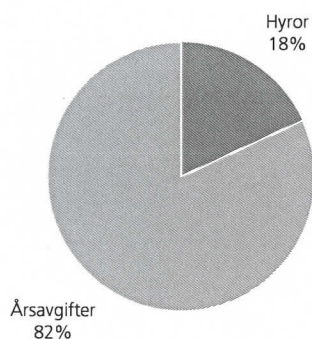


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 612 472</b>	<b>1 570 791</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 504 783	2 465 244
Finansiella intäkter	181	1 005
Ökning av långfristiga skulder	1 418 137	0
Ökning av kortfristiga skulder	398 570	27 294
	<b>4 321 671</b>	<b>2 493 544</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 778 560	1 474 362
Finansiella kostnader	674 328	774 958
Ökning av kortfristiga fordringar	25 719	14 544
Minskning av långfristiga skulder	0	188 000
	<b>4 478 607</b>	<b>2 451 863</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 455 536</b>	<b>1 612 472</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-156 936</b>	<b>41 681</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har tidigare beslutats att inte förlänga hyresavtalet för Värnhem's Frukt & Grönt. Avflyttning skulle ha verkställts i slutet av augusti 2017. Förnärvarande ligger föreningen i rättslig tvist med ägaren Imad Saaed och detta har resulterat i försening av avflyttningen. Styrelsens förhoppning är att avflyttning verkställs och tvist löses under våren 2018.

Under hösten 2017 och fram till januari 2018 utförde föreningen en omfogning av fasad samt stormsäkring av vissa takpannor. Styrelsen passade även på, i samråd med projektledning och huvudentreprenad, att renovera balkongerna och höja räcken på dessa. Smidesarbete utfördes på vissa takplåtar.

Styrelsen har omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt. Efter att en renovering av ytskikten gjorts har föreningen kunnat sälja lägenheten.

Under våren och sommaren 2017 har medlemmarna gemensamt arbetat för att rusta upp föreningens gräsmatta. Det underhållet har pågått fortlöpande och bidragit till närmare kontakt mellan föreningens medlemmar. Samt att gräsmattan har förbättrats avsevärt. Styrelsen kan konstatera att intresset var relativt svalt, men från de få som bidrog var det väldigt engagerat. Förhoppningen är att det gemensamma trädgårdsarbetet lever vidare under 2018.

Under hösten har styrelsen med Finopti kunnat omförhandla och omstrukturera föreningens lån till lägre ränta. Ett lån som föreningen tidigare haft hos Akelius har betalats av helt.

I samarbete med Riksbyggen har styrelsen upprättat en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt.

Styrelsen utlöste en extra stämma med anledning av manskapsbortfall i styrelsen. Och såg därför ett behov av att rösta in fler ledamöter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	822	787	771	762
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 336	2 466	2 451	2 453
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 662	9 094	9 169	9 245
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	135	129	153	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	34	33	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	247	284	296	308
Soliditet (%)	58	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 453	-288	-118	-197
Nettoomsättning (tkr)	2 504	2 442	2 401	2 377

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 496 m<sup>2</sup> bostäder och 236 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 651 632	0	0	36 651 632
Upplåtelseavgifter	866 563	0	0	866 563
Fond för yttre underhåll	476 835	476 835	-163 890	163 890
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 995 030</b>	<b>476 835</b>	<b>-163 890</b>	<b>37 682 085</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 129 666	-476 835	-124 127	-528 704
Årets resultat	-2 452 871	-2 452 871	288 017	-288 017
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 582 537</b>	<b>-2 929 706</b>	<b>163 890</b>	<b>-816 721</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 412 493</b>	<b>-2 452 871</b>	<b>0</b>	<b>36 865 364</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 452 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-652 831
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-476 835
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 582 537</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

476 835
<b>-3 105 702</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

W

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 503 840	2 441 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	943	23 720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 504 783</b>	<b>2 465 244</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 304 793	-1 260 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 467	-126 469
Personalkostnader	Not 6	-88 300	-87 723
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-504 947	-504 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 283 507</b>	<b>-1 979 309</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 778 724</b>	<b>485 936</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 328	-774 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-674 147</b>	<b>-773 953</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 452 871</b>	<b>-288 017</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 452 871</b>	<b>-288 017</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	57 682 108	58 187 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>57 682 108</b>	<b>58 187 056</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>57 682 108</b>	<b>58 187 056</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60 117	59 997
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 505 760	1 635 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	241	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 566 118</b>	<b>1 695 835</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	5 663	7 163
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 663</b>	<b>7 163</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 571 781</b>	<b>1 702 998</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>59 253 889</b>	<b>59 890 054</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 518 195	37 518 195
Fond för yttre underhåll	Not 11	476 835	163 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 995 030</b>	<b>37 682 085</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 129 666	-528 704
Årets resultat		-2 452 871	-288 017
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 582 537</b>	<b>-816 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 412 493</b>	<b>36 865 364</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 929 000	22 510 863
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 929 000</b>	<b>22 510 863</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	188 000	188 000
Leverantörsskulder		445 176	62 769
Övriga skulder		29 646	36 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	249 575	226 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>912 397</b>	<b>513 827</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 253 889</b>	<b>59 890 054</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fönster	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 050 774	1 963 204
Hyror bostäder	78 420	103 596
Hyror lokaler momspliktiga	374 674	374 791
Öresutjämning	-29	-66
	<b>2 503 840</b>	<b>2 441 525</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader moms	0	13 796
Övriga intäkter	943	9 924
	<b>943</b>	<b>23 720</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	90 372	68 170
Fastighetsskötsel beställning	30 533	47 343
Fastighetsskötsel gård beställning	2 264	941
Snöröjning/sandning	4 656	8 237
Städning entreprenad	13 685	0
Städning enligt beställning	0	4 132
OVK Obl. Ventilationskontroll	14 973	0
Hissbesiktning	4 955	1 441
Gemensamma utrymmen	0	169
Gård	2 927	0
Serviceavtal	9 440	8 683
Förbrukningsmateriel	3 349	6 286
Störningsjour och larm	0	211
Fordon	1 008	1 286
	<b>178 161</b>	<b>146 899</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	0	3 235
Tvättstuga	9 664	6 840
Entré/trapphus	2 108	0
Lås	1 713	3 381
VVS	40 097	16 743
Elinstallationer	36 848	12 146
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 008
Hiss	24 300	11 416
Tak	9 895	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 877
Vattenskada	92 392	0
	<b>217 017</b>	<b>62 646</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	0	326 266
Fasad	2 056 260	0
Balkonger/altaner	90 800	0
	<b>2 147 060</b>	<b>326 266</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	47 552	42 251
Värme	368 290	353 396
Vatten	94 736	94 184
Sophämtning/renhållning	84 315	85 126
	<b>594 893</b>	<b>574 957</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	25 905	10 515
Kabel-TV	50 921	50 354
	<b>76 826</b>	<b>60 869</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>90 835</b>	<b>88 532</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 304 793</b>	<b>1 260 170</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 063	2 144
	Tele- och datakommunikation	0	2 757
	Juridiska åtgärder	118 991	22 974
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	12 253	12 253
	Föreningskostnader	615	0
	Styrelseomkostnader	404	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	430
	Förvaltningsarvode	69 963	68 173
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 864
	Administration	6 413	6 594
	Konsultarvode	168 107	620
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		<b>385 467</b>	<b>126 469</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor*	67 200	66 750
	Sociala kostnader	21 100	20 973
		<b>88 300</b>	<b>87 723</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	375 899	375 899
	Förbättringar	129 048	129 048
		<b>504 947</b>	<b>504 947</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 588 776	60 588 776
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 588 776</b>	<b>60 588 776</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 401 720	-1 896 773
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 947	-504 947
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 906 667</b>	<b>-2 401 720</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 682 108</b>	<b>58 187 056</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 586 222	18 586 222
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 575 000	24 575 000
	Taxeringsvärde mark	14 065 000	14 065 000
		<b>38 640 000</b>	<b>38 640 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
	Lokaler	2 640 000	2 640 000
		<b>38 640 000</b>	<b>38 640 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	17 245	17 245
	Skattekonto	1	0
	Skattefordran	10 981	13 284
	Klientmedel hos SBC	1 449 873	1 605 309
	Fordringar	27 660	0
		<b>1 505 760</b>	<b>1 635 838</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Moms	241	0
		<b>241</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	163 890	81 945
	Reservering enligt stadgar	476 835	81 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-163 890	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>476 835</b>	<b>163 890</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,050 %	3 072 000	0	2020-09-30
Danske Bank	1,050 %	6 170 000	0	2020-09-30
SEB	0,000 %	0	3 071 270	Löst
SEB	0,000 %	0	3 900 000	Löst
SEB	4,160 %	3 900 000	3 900 000	2018-09-28
SEB	2,620 %	8 000 000	8 000 000	2019-06-28
SEB	4,020 %	2 975 000	3 043 000	2018-10-28
Akelius	0,000 %	0	784 593	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 117 000</b>	<b>22 698 863</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-188 000	-188 000	
		<b>23 929 000</b>	<b>22 510 863</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 177 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 533 000	30 533 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	67 200	33 375
Sociala avgifter	21 100	10 486
Ränta	3 271	3 727
Avgifter och hyror	158 004	179 123
	<b>249 575</b>	<b>226 711</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete med fasadens puts kommer att utföras under våren 2018. Detta pga att utetemperaturen måste vara stadigt över 6-7 grader för att putsen ska kunna härda ordentligt. Samma sak gäller murbruket för stensmygen i trappuppgången på Föreningsgatan 68.

Under 2018 ämnar styrelsen att uppdatera stadgarna i enlighet med lagen som trädde i kraft 1 juli 2016. Att styrelsen ska under året se över sin personuppgiftslagring och hantering i enlighet med GDPR.

Styrelsen i samband med Riksbyggen ska se över behovet av en renovering av bottenplattan under året. Misstanke om att det finns behov för detta behöver styrkas först. Styrelsen har meddelat medlemmarna att detta kan bli aktuellt.

---

## Styrelsens underskrifter

---


MALMÖ den 10 / 5 2018




Karl Johan Borg  
Ledamot



Daniel Karl Lennart Fleur  
Ledamot



Adai Jacob  
Ledamot



Rune Ross Londorf  
Ledamot



Pernilla Eva Maria Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018



Åke Persson  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Org.nr. 749616-0253

Jag har granskat årsredovisningen o bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 för 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

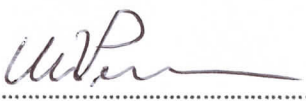
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av förenings resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

I balansposten "Avgifts- och hyresfordringar" ingår belopp som torde vara osäkra och därför bör skrivas av i kommande bokslut.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets förlust jämte från tidigare år balanserad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2018-05-14



.....

Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2017 vald revisor