

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Granen 10-11



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 2014 och 2018.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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

Arbi Arestakesians	Ledamot	
Daniel Karl Lennart Fleur	Ledamot	
Pierre Alexander Lindahl	Ledamot	lämnat styrelse i början av 2017
Edina Szász	Ledamot	
Ia Gerd Christina Vadendal	Ledamot	lämnat styrelse i början av 2017
Karl Johan Borg	Suppleant	
Robin Forsyth Gott	Suppleant	
Adai Jacob	Suppleant	blev Ledamot i början av 2017

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Arbi Arestakesians, Pierre Alexander Lindahl, Edina Szász och Ia Gerd Christina Vadendal.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Åke Persson

Ordinarie Extern

Åke Persson

**Valberedning**

Lars Brander

Samman kallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-22.

**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**

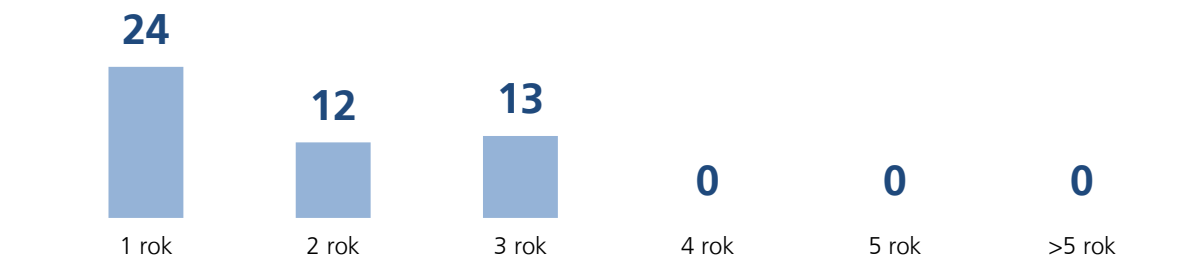
Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.

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 47 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter 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.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 5år.
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.
Trapphusen	2013	Renovering och uppfräschning av väggar, lister och dörrar.
Portar	2013	Justering och lagning av portar mot gatan och gården samt målning av dessa.
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.
Helrenovering av badrum	2010	Helrenovering av badrum, relining av avloppstammar samt byte av ledningar för tappvatten.
Takbyte	2010	
Elstambyte	2010	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll.
Underhållsspolning avloppsstammar	2017	Planerad underhållsspolning av avloppsstammar. Arbetet avser förebyggande åtgärd för att undvika stopp i avlopp.
Uppdatera underhållsplan	2017	Uppdatera underhållsplan efter fastighetens aktuella och kommande underhållsbehov.
Omfogning av tegelfasad	2017	Arbetet kommer att genomföras samtidigt som underhållsarbetet med taket genomförs.
Renovering av tvättstugor	2017 / 2018	Totalrenovering av tvättstugorna inkl utbyte av maskiner. Renovering är framskjuten då omfattning, behov och kostnader för övrig underhållsarbete visat sig vara större än beräknat. Arbetet genomförs när dränering åtgärdats.
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.

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetskötsel	Hagtorn fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klotteranering	Saneringskompaniet

#### **Föreningens ekonomi**

Budgeten för nästkommande år (2017) har under året justerats efter behovet för underhåll (inkl renovering av tvättstugor, renovering av fasad samt för kostnader av periodiskt underhåll).

Styrelsen har preliminärt lagt till kostnader i budgeten för att täcka avtal för teknisk förvaltning med Riksbyggen. Avtalet med Riksbyggen ska ersätta tidigare förvaltningskontrakt med AB Amtex.

Enligt SBC redovisningsekonom bedöms föreningens ekonomi samt likviditet som god.

Rekommendation fr SBC som Styrelsen bör följa upp under 2017 är följande:

- översikt av befintliga lån samt se över möjligheten för omförhandling av befintliga lån.
- amortering av lån ska finnas på agendan under 2017
- skaffa en underhållsplan för en längre period (10-20 år) för att kunna planera och budgetera bättre för framtiden
- sätta av större summa till yttre fond (för reparationer) när ny underhållsplan tagits fram.

Styrelsen kommer att jobba vidare med att se över Föreningens kostnader för att kunna skissa upp en ekonomisk plan efter att en ny underhållsplan tagits fram. Detta ska underlätta arbetet med en långsiktig och sund ekonomi för föreningen.

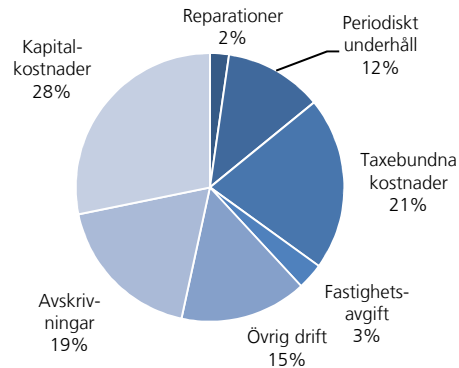
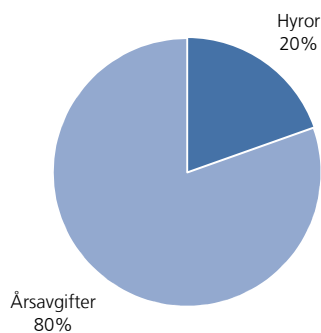
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-05-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-06-01 med 3,90 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 570 791</b>	<b>1 358 142</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 465 244	2 403 352
Finansiella intäkter	1 005	1 380
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 522
Ökning av kortfristiga skulder	27 294	0
	<b>2 493 544</b>	<b>2 438 254</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 474 362	1 209 978
Finansiella kostnader	774 958	807 829
Ökning av kortfristiga fordringar	14 544	0
Minskning av långfristiga skulder	188 000	188 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 798
	<b>2 451 863</b>	<b>2 225 605</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 612 472</b>	<b>1 570 791</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>41 681</b>	<b>212 649</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 1 268 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

QSEC har under hösten/vintern 2016 genomfört värmeoptimering i huset. Stamventiler i källare samt ventiler och termostater har i samtliga lägenheter bytts ut. Översyn av värmepumparna samt optimering av varmvattenflödet har därefter genomförts. Arbetet har medfört mindre störningar för de boende, men overseendet ifrån medlemmarna har varit bra.

Tillsammans med medlemmarna har två gemensamma städdagar genomförts under 2016. Styrelsen har konstaterat att intresset för deltagandet har varit svalt. Därför har styrelsen valt att löpande upplysa om ansvaret varje medlem i föreningen har.

Föreningen har under 2016 fått många nya medlemmar, men även en ökning av andrahandsuthyrningar har skett. Styrelsen ser vikten av att följa upp andrahandsuthyrningar och föra en dialog med bostadsrättsinnehavare och hyresgäst för en fortsatt allmän trivsel.

Guldsmedens tidigare lokal har tagits över av Trafikproffsen i Malmö.

Hundsalongen och blomsteraffärens kontrakt har förlängts under 2016 med ytterligare tre år

Avtalet med Frukthandlaren löper ut under 2017, styrelsen har valt att inte förlänga avtalet på grund av bristande betalningsförmåga samt ansvarstagande.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	787	771	762	741
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 466	2 451	2 453	2 881
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 094	9 169	9 245	9 673
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	15	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	153	112	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	33	38	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	284	296	308	343
Soliditet (%)	62	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-288	-118	-197	-459
Nettoomsättning (tkr)	2 442	2 401	2 377	2 409

Ytuppgifter 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	163 890	81 945	0	81 945
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 682 085</b>	<b>81 945</b>	<b>0</b>	<b>37 600 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-528 704	-81 945	-118 022	-328 737
Årets resultat	-288 017	-288 017	118 022	-118 022
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-816 721</b>	<b>-369 962</b>	<b>0</b>	<b>-446 759</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 865 364</b>	<b>-288 017</b>	<b>0</b>	<b>37 153 381</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-288 017
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-446 759
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 945
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-816 721</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	163 890
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-652 831</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 441 525	2 401 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 720	2 223
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 465 244</b>	<b>2 403 352</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 260 170	-1 032 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 469	-102 172
Personalkostnader	Not 6	-87 723	-75 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-504 947	-504 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 979 309</b>	<b>-1 714 925</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>485 936</b>	<b>688 427</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 005	1 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 958	-807 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-773 953</b>	<b>-806 449</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-288 017</b>	<b>-118 022</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-288 017</b>	<b>-118 022</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	58 187 056	58 692 003
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>58 187 056</b>	<b>58 692 003</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>58 187 056</b>	<b>58 692 003</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	59 997	60 243
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 635 838	1 577 576
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 695 835</b>	<b>1 637 820</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	7 163	8 954
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 163</b>	<b>8 954</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 702 998</b>	<b>1 646 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>59 890 054</b>	<b>60 338 777</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 518 195	37 518 195
Fond för yttre underhåll	Not 10	163 890	81 945
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 682 085</b>	<b>37 600 140</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-528 704	-328 737
Årets resultat		-288 017	-118 022
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-816 721</b>	<b>-446 759</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 865 364</b>	<b>37 153 381</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	22 510 863	22 698 863
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 510 863</b>	<b>22 698 863</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	188 000	188 000
Leverantörsskulder		62 769	66 369
Övriga skulder		36 347	17 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	226 711	215 093
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>513 827</b>	<b>486 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 890 054</b>	<b>60 338 777</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fönster	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 963 204	1 925 654
Hyror bostäder	103 596	103 596
Hyror lokaler momspliktiga	374 791	371 900
Öresutjämning	-66	-22
	<b>2 441 525</b>	<b>2 401 128</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fakturerade kostnader moms	13 796	0
Övriga intäkter	9 924	2 223
	<b>23 720</b>	<b>2 223</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	68 170	66 307
	Fastighetskötsel beställning	47 343	15 573
	Fastighetskötsel gård beställning	941	0
	Snöröjning/sandning	8 237	5 912
	Städning enligt beställning	4 132	765
	Hissbesiktning	1 441	0
	Gemensamma utrymmen	169	0
	Gård	0	579
	Serviceavtal	8 683	5 379
	Förbrukningsmateriel	6 286	4 798
	Störningsjour och larm	211	1 500
	Fordon	1 286	919
		<b>146 899</b>	<b>101 732</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	3 235	51 317
	Gemensamma utrymmen	0	22 667
	Tvättstuga	6 840	0
	Lås	3 381	2 799
	VVS	16 743	3 052
	Elinstallationer	12 146	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 008	6 356
	Hiss	11 416	5 869
	Tak	0	34 570
	Skador/klotter/skadegörelse	4 877	6 409
		<b>62 646</b>	<b>133 040</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	326 266	0
		<b>326 266</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 251	45 224
	Värme	353 396	418 450
	Vatten	94 184	90 633
	Sophämtning/renhållning	85 126	84 076
		<b>574 957</b>	<b>638 383</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 515	24 083
	Kabel-TV	50 354	49 304
		<b>60 869</b>	<b>73 387</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>88 532</b>	<b>86 077</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 260 170</b>	<b>1 032 619</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	2 144	3 000
	Tele- och datakommunikation	2 757	0
	Juridiska åtgärder	22 974	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 253	12 253
	Fritids- och trivselkostnader	430	298
	Förvaltningsarvode	68 173	65 411
	Förvaltningsarvoden övriga	4 864	0
	Administration	6 594	5 584
	Konsultarvode	620	9 966
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		<b>126 469</b>	<b>102 172</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 750	57 355
	Sociala kostnader	20 973	17 832
		<b>87 723</b>	<b>75 187</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	375 899	375 899
	Förbättringar	129 048	129 048
		<b>504 947</b>	<b>504 947</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<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	-1 896 773	-1 391 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 947	-504 947
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 401 720</b>	<b>-1 896 773</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 187 056</b>	<b>58 692 003</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 586 222	18 586 222
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 575 000	19 289 000
	Taxeringsvärde mark	14 065 000	8 026 000
		<b>38 640 000</b>	<b>27 315 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	24 798 000
	Lokaler	2 640 000	2 517 000
		<b>38 640 000</b>	<b>27 315 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	17 245	0
	Skattefordran	13 284	15 739
	Klientmedel hos SBC	1 605 309	1 561 837
		<b>1 635 838</b>	<b>1 577 576</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	81 945	81 945
	Reservering enligt stadgar	81 945	81 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-81 945
	<b>Vid årets slut</b>	<b>163 890</b>	<b>81 945</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,560 %	3 071 270	3 191 270	2017-09-28
SEB	4,060 %	3 900 000	3 900 000	2017-09-28
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 %	3 043 000	3 111 000	2018-10-28
Akelius	3,000 %	784 593	784 593	2017-11-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 698 863</b>	<b>22 886 863</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-188 000	-188 000	
		<b>22 510 863</b>	<b>22 698 863</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 758 863 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 533 000	30 533 000

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Följande åtgärder/punkter kommer att finnas i Föreningen och Styrelsens fokus för nästkommande budgetår:

- förhandla befintliga lån på bättre villkor
- lägga fram ekonomisk plan baserat på långsiktig underhållsplan (detta ska upprättas under 2017)
- undersöka möjligheter att teckna Serviceavtal för återkommande åtgärder för att hålla ner husets underhållskostnader
- hitta nya lokalhyresgäst till hörnlokalen
- genomföra planerat underhållsarbete med hjälp av projektledning genom Riksbyggen



**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	33 375	33 375
Sociala avgifter	10 486	10 486
Ränta	3 727	4 331
Sydantenn Tele AB	0	6 356
Förutbetalda avgifter och hyror	179 123	160 545
	<b>226 711</b>	<b>215 093</b>

---

## Styrelsens underskrifter


---

MALMÖ den 15 / maj, 2017

  
Arbi Arestakesians  
Ledamot

  
Daniel Karl Lennart Fleur  
Ledamot

  
Adai Jacob  
Ledamot

  
Edina Szász  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19,5 2017

  
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 2016. 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 ersättningskyldig 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 "Övriga fordringar" ingår belopp som torde vara osäkra och kan därför skrivas av i kommande bokslut alternativt indrivs.

Till följd av ändringar i Lag om ekonomiska föreningar under 2016 har föreningens stadgar i väsentliga delar blivit inaktuella. Jag erinrar därför om behovet av att föreningen beslutar om nya stadgar.

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 2017-05-19



Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2016 vald revisor