



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Granen 10-11

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Lars Brander	Ledamot
August Jonas Torgny Hallgren	Ledamot
Rune Ross Londorf	Ledamot
Marcus Ottvall	Ledamot
Pernille Rasmussen	Ledamot
Emma Hergart	Suppleant
Malou Angelica Dorotea Juhlin	Suppleant
Jessika Ellen Maria Liedstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Rob Gott

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-15. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-21. Extra stämma med anledning av val av nya styrelseledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Granen 10	1997	Malmö
Granen 11	1997	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.

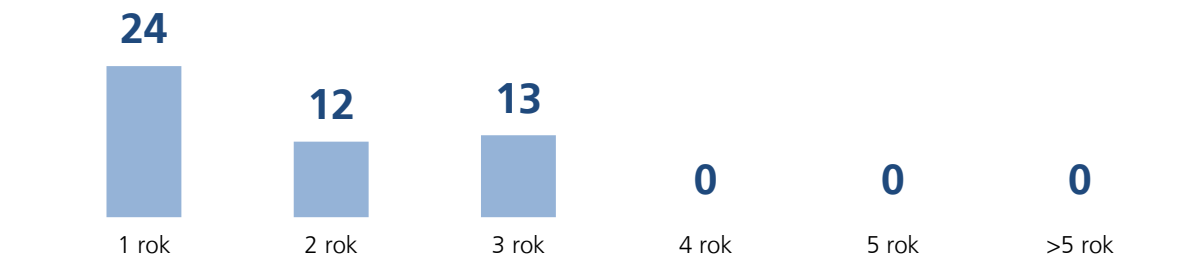
Fastigheternas värdeår är 1935.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 732 m², varav 2 496 m² utgör lägenhetsyta och 236 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Trafikskola	73 m ²	2022-04-15
Blomsterhandlare	58 m ²	2022-09-30
Skräddare	56 m ²	2020-01-31
Barnbutik	114 m ²	2021-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trappnedgångar	2018	Renovering av tre trappnedgångar. Totalrenovering av tvättstugorna inkl utbyte av vissa maskiner.
Renovering av tvättstugor	2018 - 2019	
Översyn av bottenplatta, samt relining av rörsystem	2018 - 2019	VI har renoverat bottenplattan och utfört relining av rörsystemet.
Renovering av portar med nya lås och dörr stängnings mekanismer	2018	Arbetet kommer att genomföras samtidigt som underhållsarbetet med taket genomförs.
Omfogning av tegelfasad	2017	
Uppdatera underhållsplan	2017	Uppdatera underhållsplan efter fastighetens aktuella och kommande underhållsbehov.
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll. 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.
Översyn av värmesystem	2016 - 2017	
Upprätta ny underhållsplan	2014	Upprätta ny underhållsplan eftersom den förra endast sträckte sig till 2013.
Murningsarbete	2014	Lagning av källargluggar mot Föreningsgatan/Grangatan samt av portgången mot gården i nr. 68.
Putsfasad mot gatan	2014	Målning av putsfasaden ut mot Föreningsgatan/Grangatan.
Besiktning av tak	2014	Renovering och uppfräschning av väggar, lister och dörrar.
Trapphusen	2013	
Portar	2013	Justering och lagning av portar mot gatan och gården samt målning av dessa.
Bredband	2011 - 2012	Installation av fibernät via Tele2. Justering av termostatventiler för en jämnare temperatur mellan lägenheterna.
Översyn av värme	2011 - 2014	
Trädgård	2011	Inköp av träd och buskar, förbättring av gräsmatta.
Fönsterbyte	2011 - 2012	Byte till fönster med hög bullerdämpning.
Elstambyte	2010	Helrenovering av badrum, relining av avloppsstammar samt byte av ledningar för tappvatten.
Helrenovering av badrum	2010	
Takbyte	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsspolning avloppsstammar	2019	Planerad underhållsspolning av avloppsstammar. Arbetet avser förebyggande åtgärd för att undvika stopp i avlopp.
Översyn av dränering	2020	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.

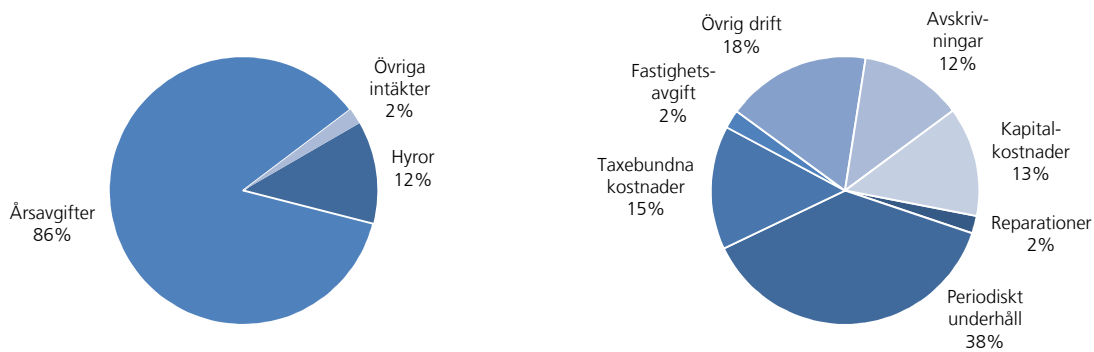
Avtal	Leverantör
Trapphusstädning	Hagtorn fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Saneringskompaniet
Fastighetservice	Riksbyggen AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 455 536	1 612 472
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 482 450	2 504 783
Finansiella intäkter	122	181
Minskning kortfristiga fordringar	28 875	0
Medlemsinsatser	1 050 000	0
Ökning av långfristiga skulder	1 812 000	1 418 137
Ökning av kortfristiga skulder	41 399	398 570
	5 414 846	4 321 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 081 540	3 778 560
Finansiella kostnader	546 841	674 328
Ökning av materiella anläggningstillgångar	58 304	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 719
	3 686 685	4 478 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 183 697	1 455 536
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 728 161	-156 936

*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 1 337 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

Vi har under året som gått utfört två större projekt. Det första var renoveringen av bottenplattan och relining av rören. Det uppstod ett antal ätor som vi godkände då de var viktiga för byggnadens kvalitet. Vi har bland annat satt in rättstopp för att förhindra rättor från att tas sig in i vår fastighet. Under renoveringen hittades även ett större rättbo under en av trapporna i källaren på Föreningsgatan 68. Detta rättbo åtgärdades i samband med reliningen. Vi passade även på att byta ut de äldre brunnarna som fanns i pannrummen. De nya brunnarna kräver betydligt mindre underhåll.

Det andra stora projektet var renoveringen av våra tvättstugor och trappnedgångarna på innergården. Tvättstugorna totalrenoverades och vi satte in nya torktumlare. Brunnarna i och utanför tvättstugorna byttes ut till rostfria varianter som kräver mindre underhåll. Det som återstår från projektet är byte av dörrarna till tvättstugorna. Detta kommer att utföras under 2019.

Under året så har vi fått in nya hyresgäster till våra butikslokaler. Hundsalongen som låg på Föreningsgatan 68 lämnade lokalerna i september och en skraddare flyttade in kort därefter. Den stora hörnlokalen på Föreningsgatan 70 stod tom under en längre tid men med hjälp av mäklarfirmen Reiler så fick vi in en ny hyresgäst. Det har nu öppnat en barnbutik i hörnlokalen. Det krävdes dock en hel del arbete med lokalen innan de kunde starta sin verksamhet. Föreningen stod för kostnaderna för de nödvändiga renoveringarna. Det som återstår av renoveringarna är att ventilationen i lokalen behöver ses över.

Vi har under året refinansierat två av våra lån. Vi har även tagit ett nytt lån på 2.000.000:- som vi använt till renoveringarna av bottenplattan och tvättstugorna. Vi fick en mycket låg ränta på både de nya och de äldre lånen, vi använder besparingen till att betala tillbaka lånen.

Under vintern så upplevde ett flertal medlemmar att det var kallt i lägenheterna. QSEQ var här och ordnade trycket i värmesystemet samt luftade elementen i de berörda lägenheterna.

Vi har även bytt lås och dörr stängnings mekanismer till våra portar. Detta har höjt säkerheten i vår förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	853	822	787	771
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 576	2 336	2 466	2 451
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 388	9 662	9 094	9 169
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	139	135	129	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	35	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	200	247	284	296
Soliditet (%)	56	58	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 660	-2 453	-288	-118
Nettoomsättning (tkr)	2 434	2 504	2 442	2 401

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 496 m² bostäder och 236 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 204 160	552 528	0	36 651 632
Upplåtelseavgifter	1 364 035	497 472	0	866 563
Fond för yttre underhåll	476 835	476 835	-476 835	476 835
S:a bundet eget kapital	39 045 030	1 526 835	-476 835	37 995 030
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 582 537	-476 835	-1 976 036	-1 129 666
Årets resultat	-1 659 502	-1 659 502	2 452 871	-2 452 871
S:a ansamlad förlust	-5 242 039	-2 136 337	476 835	-3 582 537
S:a eget kapital	33 802 991	-609 502	0	34 412 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 659 502
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 105 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-476 835</u>
summa balanserat resultat	-5 242 039

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

<u>476 835</u>
-4 765 204

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 433 906	2 503 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 544	943
Summa rörelseintäkter		2 482 450	2 504 783

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 585 814	-3 304 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 932	-385 467
Personalkostnader	Not 6	-90 794	-88 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-513 693	-504 947
Summa rörelsekostnader		-3 595 233	-4 283 507

RÖRELSERESULTAT

-1 112 783 **-1 778 724**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 841	-674 328
Summa finansiella poster		-546 719	-674 147

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 659 502 **-2 452 871**

ÅRETS RESULTAT

-1 659 502 **-2 452 871**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 177 161	57 682 108
Inventarier	Not 9	49 558	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 226 720	57 682 108
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 226 720	57 682 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 221	60 117
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 198 365	1 505 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	241
Summa kortfristiga fordringar		3 258 586	1 566 118
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 482	5 663
Summa kassa och bank		12 482	5 663
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 271 067	1 571 781
SUMMA TILLGÅNGAR		60 497 787	59 253 889

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 568 195	37 518 195
Fond för yttre underhåll	Not 12	476 835	476 835
Summa bundet eget kapital		39 045 030	37 995 030
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 582 537	-1 129 666
Årets resultat		-1 659 502	-2 452 871
Summa fritt eget kapital		-5 242 039	-3 582 537
SUMMA EGET KAPITAL		33 802 991	34 412 493
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 461 000	23 929 000
Summa långfristiga skulder		25 461 000	23 929 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	468 000	188 000
Leverantörsskulder		438 599	445 176
Övriga skulder		77 747	29 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	249 450	249 575
Summa kortfristiga skulder		1 233 796	912 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 497 787	59 253 889

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
Byggnader	120	120
Fönster	20	20
Inventarier	5	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 128 203	2 050 774
Hyror bostäder	53 245	78 420
Hyror lokaler momspliktiga	252 423	374 674
Öresutjämning	34	-29
	2 433 906	2 503 840

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	47 643	0
Övriga intäkter	901	943
	48 544	943

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 024	90 372
	Fastighetsskötsel beställning	1 853	30 533
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 264
	Snöröjning/sandning	0	4 656
	Städning entreprenad	55 279	13 685
	Städning enligt beställning	861	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 973
	Hissbesiktning	0	4 955
	Gård	2 643	2 927
	Serviceavtal	9 747	9 440
	Förbrukningsmateriel	0	3 349
	Fordon	0	1 008
		148 408	178 161
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 877	9 664
	Entré/trapphus	4 987	2 108
	Lås	10 672	1 713
	VVS	9 756	40 097
	Elinstallationer	0	36 848
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 062	0
	Hiss	26 227	24 300
	Tak	0	9 895
	Fönster	9 971	0
	Skador/klotter/skadegörelse	787	0
	Vattenskada	0	92 392
		86 339	217 017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 110 762	0
	Tvättstuga	143 217	0
	VVS	56 611	0
	Fasad	252 175	2 056 260
	Balkonger/altaner	0	90 800
		1 562 765	2 147 060
	Taxebundna kostnader		
	El	54 303	47 552
	Värme	378 949	368 290
	Vatten	101 226	94 736
	Sophämtning/renhållning	82 287	84 315
	Grovsopor	1 512	0
		618 277	594 893
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 811	25 905
	Kabel-TV	0	50 921
	Bredband	51 302	0
		78 113	76 826
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 913	90 835
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 585 814	3 304 793

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 656	3 063
	Juridiska åtgärder	63 311	118 991
	Revisionsarvode extern revisor	12 348	12 253
	Föreningskostnader	1 334	615
	Styrelseomkostnader	0	404
	Fritids- och trivselkostnader	962	0
	Förvaltningsarvode	73 141	69 963
	Administration	6 546	6 413
	Konsultarvode	237 855	168 107
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 660
		404 932	385 467
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 050	67 200
	Sociala kostnader	21 744	21 100
		90 794	88 300
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	375 899	375 899
	Förbättringar	129 048	129 048
	Inventarier	8 746	0
		513 693	504 947

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 588 776	60 588 776
	Utgående anskaffningsvärde	60 588 776	60 588 776
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 906 667	-2 401 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 947	-504 947
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 411 615	-2 906 667
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 177 161	57 682 108
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 586 222	18 586 222
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 575 000	24 575 000
	Taxeringsvärde mark	14 065 000	14 065 000
		38 640 000	38 640 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
	Lokaler	2 640 000	2 640 000
		38 640 000	38 640 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	58 304	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 304	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 746	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 746	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 558	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	17 245	17 245
	Skattekonto	1	1
	Skattefordran	9 903	10 981
	Klientmedel hos SBC	3 171 216	1 449 873
	Fordringar	0	27 660
		3 198 365	1 505 760

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Moms	0	241
		0	241

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	476 835	163 890
	Reservering enligt stadgar	476 835	476 835
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-476 835	-163 890
	Vid årets slut	476 835	476 835

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,330 %	3 900 000	3 900 000	2022-09-28
	SEB	2,620 %	8 000 000	8 000 000	2019-06-28
	SEB	1,340 %	2 907 000	2 975 000	2022-10-28
	Danske Bank	1,050 %	3 072 000	3 072 000	2020-06-30
	Danske Bank	1,050 %	6 050 000	6 170 000	2020-09-30
	SEB	1,230 %	2 000 000	0	2022-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		25 929 000	24 117 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-468 000	-188 000	
			25 461 000	23 929 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 589 000 kronor.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 533 000	30 533 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	68 000	67 200
	Sociala avgifter	21 400	21 100
	Ränta	4 032	3 271
	Avgifter och hyror	156 018	158 004
		249 450	249 575

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I samband med fasadrenoveringen 2017 så uppstod en fuktskada som påverkar ett antal lägenheter i vår förening. Under våren 2019 kommer denna skada åtgärdas och Syd Skånska bygg kommer att behöva stå för kostnaderna. Riksbyggen kommer att sköta kommunikationen i detta projekt.

Styrelsens underskrifter

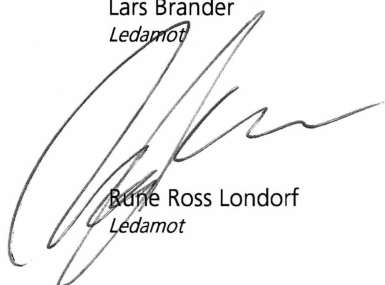
MALMÖ den 29/4 2019



Lars Brander
Ledamot



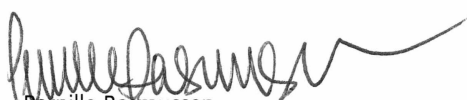
August Jonas Torgny Hallgren
Ledamot



Rune Ross Londorf
Ledamot



Marcus Ottvall
Ledamot



Pernille Rasmussen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2019



Åke Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Org.nr. 749616-0253

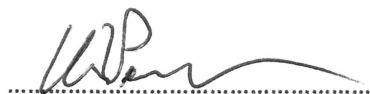
Jag har granskat årsredovisningen o bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 för 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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.

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 ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2019-05-22



Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2018 vald revisor