

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Marijan Mario Glasnovic''	Ledamot
August Jonas Torgny Hallgren	Ledamot
Rune Ross Londorf	Ledamot
Pernille Jo Rasmussen	Ledamot
Michael Shahin Sebastian Woxell	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granen 10	1997	Malmö
Granen 11	1997	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

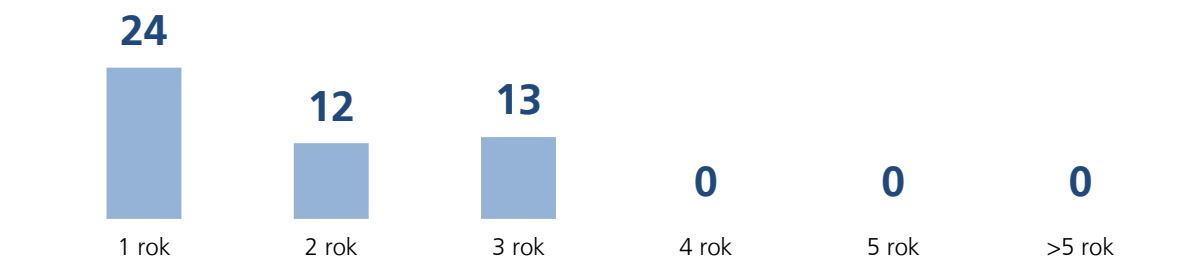
Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1935.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 040 m², varav 2 690 m² utgör lägenhetsyta och 350 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trappnedgångar	2018	Renovering av tre trappnedgångar.
Renovering av tvättstugor	2018 - 2019	Totalrenovering av tvättstugorna inkl utbyte av vissa maskiner.
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	
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 5år.
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	
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.
Elstambyte	2010	
Helrenovering av badrum	2010	Helrenovering av badrum, relining av avloppsstammar samt byte av ledningar för tappvatten.
Takbyte	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya porttelefoner med tag	2020	Vi vill höja säkerheten genom att sätta in nya lås som öppnas med en tag istället för kod.
Målning av grunden	2020	Vi kommer under sommaren 2020 att måla om grunden både på innergården och ut mot gatan.
Översyn av dränering	2020	Styrelsen har för avsikt att undersöka behovet av dränering av våra fastigheter. Styrelsen har gjort en mätning av fukten i källare och enligt den mätningen så har vi inga problem med fukt för tillfället.
Underhållsspolning avloppsstammar	2020	Planerad underhållsspolning av avloppsstammar. Arbetet avser förebyggande åtgärd för att undvika stopp i avlopp.
Översyn av föreningens radiatorer.	2024	Styrelsen kommer att se över våra radiatorer och utvärdera deras funktionsduglighet och eventuellt renovera dem.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

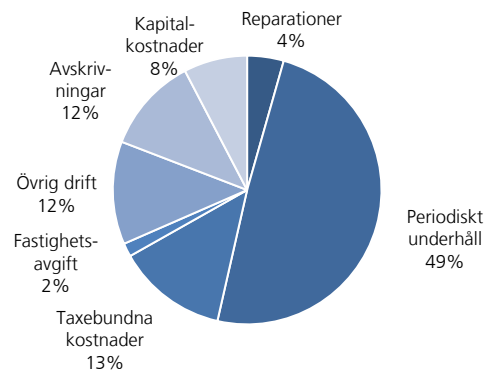
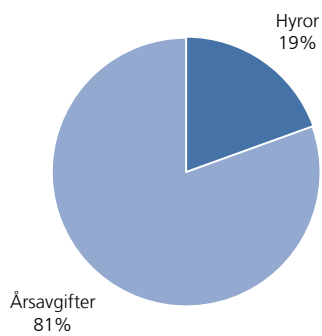
Avtal	Leverantör
Trapphusstädning	Hagtorn fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Saneringskompaniet
Fastighetsservice	Riksbyggen AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 183 697	1 455 536
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 646 928	2 482 450
Finansiella intäkter	756	122
Minskning kortfristiga fordringar	0	28 875
Medlemsinsatser	0	1 050 000
Ökning av långfristiga skulder	0	1 812 000
Ökning av kortfristiga skulder	685 700	41 399
	3 333 384	5 414 846
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 629 301	3 081 540
Finansiella kostnader	343 613	546 841
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	58 304
Ökning av kortfristiga fordringar	78 306	0
Minskning av långfristiga skulder	468 000	0
	4 519 220	3 686 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 997 862	3 183 697
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 185 836	1 728 161

*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 1 377 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 började året med att avsluta de två stora projekten från 2018, renoveringen av bottenplattan och relining av stammarna samt tvättstugorna. Alla detaljer blev dock inte klara så som till exempel nya dörrar till våra tvättstugor. Vi har i slutet av 2019 valt att gå vidare med andra aktörer för att färdigställa projektet. I och med att projektet drog ut på tiden så fick vi även flytta fram spolningen av våra stammar. Detta kommer istället att ske i början av 2020. Olyckligtvis så upptäckte vi under 2019 att ett antal lägenheter blev fuktskadade under fasadrenoveringen 2017. Detta är nu åtgärdat och samtliga lägenheter är återställda. I samband med att vi avslutade samarbetet med Syd Skånska bygg så uppdagades det att de har fakturerat oss på ett felaktigt sätt. Vi kan komma att behöva betala in utebliven moms till skatteverket men detta finns med i vår ekonomiska planering så det kommer inte att bidra till problem för föreningens ekonomi. Exakta uppgifter finns redovisade i avsnittet som rör föreningens ekonomi.

Under 2019 så har vi fått in två nya hyresgäster till våra lokaler. Trafikproffsen flyttade efter många år ut och lämnade plats för iXpress AB som lagar och renoverar elektronik. Skräddaren valde att lämna över sin verksamhet till en barberare som har öppnat en herrsalong på Föreningsgatan 68. Vi i styrelsen är mycket nöjda med våra nya hyresgäster. De två nya hyresgästerna har renoverat upp sina lokaler till en modern standard och vi i styrelsen har slutfört renoveringen av ventilationen i hörnlokalen. Samtliga lokaler är nu i toppskick. Vi har dock haft problem med en av våra hyresgäster och vi har behövt lägga tid och resurser på att lösa problemen juridiskt. Lyckligtvis så kommer vi att lösa situationen under den första halvan av 2020.

Vi har under året refinansierat föreningens största lån som låg på 8.000.000 :- . Vi har sänkt räntan från 2,62% till 1%. För att öka föreningens ekonomisk säkerhet så band vi detta mycket fördelaktiga lån på fyra år.

Under 2019 har vi förbättrat miljön och säkerheten på våra gemensamma ytor. Brandsäkerheten har fått en ordentlig genomgång med nya dörrstängare i trapphusen och brandsläckare i våra tvättstugor. Vi klarade brandinspektionen utan anmärkning. På gården så är vi i full fart med att sätta upp nya cykelställ med tak. Detta har varit en förfrågan från våra medlemmar och det kommer att bidra till att innergården ser mer vårdad ut.

Styrelsen har även gått igenom de avtal som vi har med olika aktörer. Vi har bytt ekonomisk förvaltning från SBC till Bonea AB, som är en lokal ekonomisk förvaltare. Vi har även påbörjat processen med att ta in offerter för teknisk förvaltning och förhandlingarna kommer vara klara i Maj 2020. I samband med detta så har vi även sett över föreningens elavtal. Ett flertal medlemmar har velat att styrelsen skall undersöka om vi kan få gemensam el i föreningen. Vi är just nu i kontakt med ett företag som inte bara kan sänka våra kostnader, de kommer även att leverera 100% grön el.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	806	853	822	787
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 299	1 576	2 336	2 466
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 633	10 388	9 662	9 094
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	114	139	135	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	37	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	200	247	284
Soliditet (%)	54	56	58	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 842	-1 660	-2 453	-288
Nettoomsättning (tkr)	2 639	2 434	2 504	2 442

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 690 m² bostäder och 350 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	0	0	37 204 160
Upplåtelseavgifter	1 364 035	0	0	1 364 035
Fond för yttre underhåll	476 835	476 835	-476 835	476 835
S:a bundet eget kapital	39 045 030	476 835	-476 835	39 045 030
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 242 039	-476 835	-1 182 667	-3 582 537
Årets resultat	-1 841 838	-1 841 838	1 659 502	-1 659 502
S:a ansamlad förlust	-7 083 877	-2 318 673	476 835	-5 242 039
S:a eget kapital	31 961 153	-1 841 838	0	33 802 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 841 838
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 765 204
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-476 835
summa balanserat resultat	-7 083 877

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

476 835
-6 607 042

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 638 856	2 433 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 072	48 544
Summa rörelseintäkter		2 646 928	2 482 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 323 587	-2 585 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 448	-404 932
Personalkostnader	Not 6	-94 265	-90 794
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 608	-513 693
Summa rörelsekostnader		-4 145 909	-3 595 233
RÖRELSERESULTAT		-1 498 981	-1 112 783
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		756	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 613	-546 841
Summa finansiella poster		-342 857	-546 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 841 838	-1 659 502
ÅRETS RESULTAT		-1 841 838	-1 659 502

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 672 214	57 177 161
Inventarier	Not 9	37 898	49 558
Summa materiella anläggningstillgångar		56 710 111	57 226 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 710 111	57 226 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		113 075	60 221
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 896 017	3 198 365
Summa kortfristiga fordringar		2 009 092	3 258 586
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		154 446	12 482
Summa kassa och bank		154 446	12 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 163 538	3 271 067
SUMMA TILLGÅNGAR		58 873 649	60 497 787

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 568 195	38 568 195
Fond för yttre underhåll	Not 11	476 835	476 835
Summa bundet eget kapital		39 045 030	39 045 030
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 242 039	-3 582 537
Årets resultat		-1 841 838	-1 659 502
Summa fritt eget kapital		-7 083 877	-5 242 039
SUMMA EGET KAPITAL		31 961 153	33 802 991
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 993 000	25 461 000
Summa långfristiga skulder		24 993 000	25 461 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	468 000	468 000
Leverantörsskulder		78 803	438 599
Övriga skulder		1 136 164	77 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 529	249 450
Summa kortfristiga skulder		1 919 496	1 233 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 873 649	60 497 787

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	2019	2018
Byggnader	120	120
Fönster	20	20
Inventarier	5	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 131 438	2 128 203
Hyror bostäder	53 245	53 245
Hyror lokaler momspliktiga	462 515	252 423
Hyresrabatt	-8 360	0
Öresutjämnning	19	34
	2 638 856	2 433 906

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	6 374	0
Försäkringsersättning	0	47 643
Övriga intäkter	1 697	901
	8 072	48 544

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 526	78 024
	Fastighetsskötsel beställning	7 167	1 853
	Städning entreprenad	56 361	55 279
	Städning enligt beställning	0	861
	Hissbesiktning	1 576	0
	Gård	520	2 643
	Serviceavtal	9 792	9 747
	Förbrukningsmateriel	10 677	0
	Brandskydd	4 889	0
		171 508	148 408
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 116	0
	Lokaler	4 299	0
	Tvättstuga	3 907	19 877
	Entré/trapphus	3 006	4 987
	Lås	18 102	10 672
	VVS	19 058	9 756
	Värmeanläggning/undercentral	3 293	0
	Elinstallationer	7 838	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 062
	Bredband	5 307	0
	Hiss	17 460	26 227
	Fönster	0	9 971
	Garage/parkering	15 200	0
	Skador/klotter/skadegörelse	70 612	787
	Vattenskada	2 075	0
		198 274	86 339
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 686 101	1 110 762
	Lokaler	161 009	0
	Tvättstuga	216 969	143 217
	Lås	31 611	0
	VVS	47 754	56 611
	Ventilation	64 000	0
	Fasad	0	252 175
		2 207 444	1 562 765
	Taxebundna kostnader		
	El	59 993	54 303
	Värme	345 725	378 949
	Vatten	104 466	101 226
	Sophämtning/renhållning	84 414	82 287
	Grovsopor	0	1 512
		594 598	618 277
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 518	26 811
	Bredband	50 921	51 302
		78 439	78 113
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 324	91 913
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 323 587	2 585 814

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 938	3 656
	Juridiska åtgärder	45 600	63 311
	Revisionsarvode extern revisor	12 253	12 348
	Föreningskostnader	398	1 334
	Fritids- och trivselkostnader	0	962
	Förvaltningsarvode	74 981	73 141
	Administration	5 995	6 546
	Konsultarvode	62 393	237 855
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		211 448	404 932
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 750	69 050
	Sociala kostnader	22 515	21 744
		94 265	90 794
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	375 899	375 899
	Förbättringar	129 048	129 048
	Inventarier	11 661	8 746
		516 608	513 693

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 411 615	-2 906 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 947	-504 947
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 916 562	-3 411 615
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 672 214	57 177 161
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 586 222	18 586 222
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 254 000	24 575 000
	Taxeringsvärde mark	18 107 000	14 065 000
		40 361 000	38 640 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 400 000	36 000 000
	Lokaler	3 961 000	2 640 000
		40 361 000	38 640 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 304	0
	Nyanskaffningar	0	58 304
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 304	58 304
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 746	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 661	-8 746
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 407	-8 746
	Redovisat restvärde vid årets slut	37 897	49 558
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	17 245	17 245
	Skattekonto	1	1
	Skattefordran	28 492	9 903
	Klientmedel hos SBC	1 843 416	3 171 216
	Fordringar kreditfakturor	6 863	0
		1 896 017	3 198 365

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	476 835	476 835
	Reservering enligt stadgar	476 835	476 835
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-476 835	-476 835
	Vid årets slut	476 835	476 835

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,330 %	3 900 000	3 900 000	2022-09-28
	SEB	0,770 %	8 000 000	8 000 000	2023-06-28
	SEB	1,340 %	2 839 000	2 907 000	2022-10-28
	Danske Bank	1,050 %	3 072 000	3 072 000	2020-06-30
	Danske Bank	1,050 %	5 930 000	6 050 000	2020-09-30
	SEB	1,230 %	1 720 000	2 000 000	2022-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		25 461 000	25 929 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-468 000	-468 000	
			24 993 000	25 461 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 121 000 kronor.

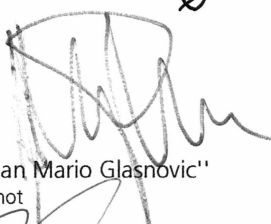
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 533 000	30 533 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	70 000	68 000
	Sociala avgifter	22 000	21 400
	Ränta	1 238	4 032
	Avgifter och hyror	143 291	156 018
		236 529	249 450


Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

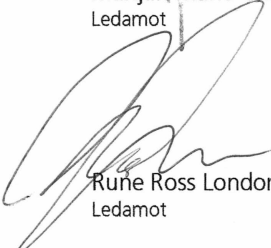
MALMÖ den 4/6 2020




Marijan Mario Glasnovic"
Ledamot




August Jonas Torgny Hallgren
Ledamot



Rune Ross Londorf
Ledamot



Pernille Jo Rasmussen
Ledamot



Michael Shahin Sebastian Woxell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 2020



Åke Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Org.nr. 749616-0253

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 för 2019. 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.

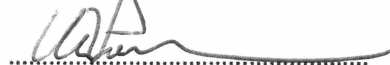
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 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 föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Mot bakgrund av den ansamlade förlusten, som är en följd av under senare år utförda omfattande renoveringsarbeten samt planerade framtida renoverings- och underhållsarbeten, är det enligt min mening nödvändigt att styrelsen upprättar en plan för att under rimlig tid avveckla den ansamlade förlusten. Denna finns i årsredovisningen på sid. 10 bokförd under rubriken "Fritt eget kapital".

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 2020-06-10



Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2019 vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE