

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Fredrik Daniel Bengtsson	Ledamot
Ebba Cecilia Berglund	Ledamot
Carl Mattias Kärfve	Ledamot
Linn Ida Fredrika Mårtensson	Ledamot
Sebastian Gonzalo Naters Prentice	Ledamot

Agata Wanda Szymanska                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Åke Persson

Ordinarie Extern

Åke Persson

### Valberedning

Lars Brander

Sammanställande

Simon Hartling

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-02.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granen 10	1997	Malmö
Granen 11	1997	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.

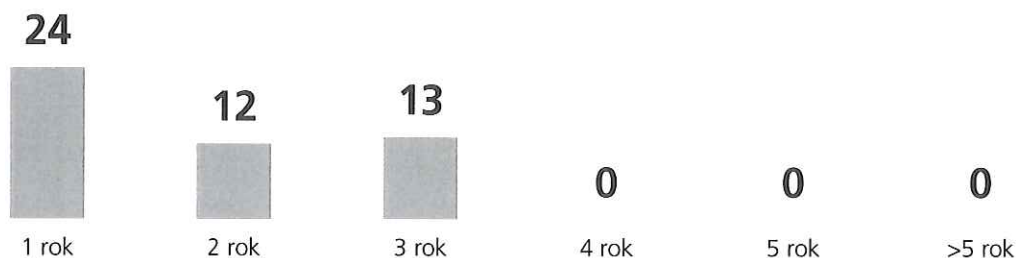
Fastigheternas värdeår är 1935.

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
Guldsmed	73 m <sup>2</sup>	2015-12-31
Blomsterhandlare	58 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Hundsalong	56 m <sup>2</sup>	2017-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2019.

Underhållsplanen uppdaterades 2014-08-13.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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.
Fönsterbyte	2011 - 2012	Byte till fönster med hög bullerdämpning.
Trädgård	2011	Inköp av träd och buskar, förbättring av gräsmatta.
Översyn av värme	2011 - 2014	Justering av termostatventiler för en jämnare temperatur mellan lägenheterna.
Bredband	2011 - 2012	Installation av fibernät via Tele2.
Helrenovering av badrum	2010	Helrenovering av badrum, relining av avloppsstammar samt byte av ledningar för tappvatten.
Takbyte	2010	
Elstambyte	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av värmesystem	2015	Utbyte av befintligt system då problem inte kunnat lösas.
Renovering av tvättstugor	2015	Totalrenovering av tvättstugorna inkl utbyte av maskiner.
Omfogning av tegelfasad	2017	Renoveringen är framskjuten pga kostnaden och ambitionen är att inte låna till det.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hagtorn fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

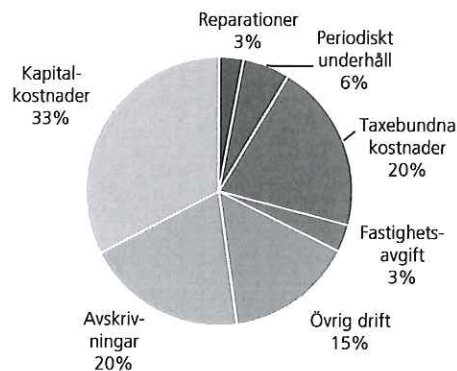
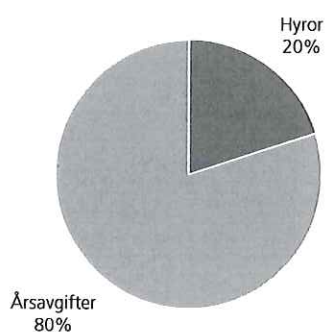
Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens kostnader. Avgifternas nuvarande storlek beror på att föreningen är förhållandevis ny och att flera stora men nödvändiga renoveringar har gjorts. Styrelsens ambition är att inte höja avgifterna de kommande åren.

En underhållsplan är upprättad under 2014 och sträcker sig fram till 2019.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 188 160</b>	<b>1 582 903</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 378 858	2 428 221
Finansiella intäkter	2 219	3 980
Minskning korta fordringar	64 610	0
Lägenhetsupplåtelser	930 000	802 000
Ökning av korta skulder	0	9 054
	<b>3 375 687</b>	<b>3 243 255</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 230 674	1 685 620
Finansiella kostnader	842 488	938 409
Ökning av korta fordringar	0	75 969
Minskning av föreningens lån	1 068 000	938 000
Minskning av korta skulder	64 542	0
	<b>3 205 704</b>	<b>3 637 999</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 358 142</b>	<b>1 188 160</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>169 983</b>	<b>-394 744</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

##### Händelser under året

Traditionsenligt hölls föreningens kräftska i september.

I december tändes ljusen i föreningens julgran på gården.

### Händelser efter året

Vi hade en trevlig städdag i maj.

Vi kommer i sommar få gången i trappuppgång 68 få utjämnat för enklare hantering av sopkärnen.

Guldsmeden har sagt upp sitt hyreskontrakt med utgång i december. Styreslen undersöker möjligen om en eventuell försäljning av lokalen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelser under året: 9 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 66 st

Förändring från föregående år: +2 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	762	741	715	617
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 453	2 881	2 970	3 326
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 245	9 673	10 048	10 275
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	18	16	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	130	122	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	33	27	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	308	343	324	308
Soliditet (%)	61	60	59	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-197	-459	-1	-298
Nettoomsättning (tkr)	2 377	2 409	2 360	2 305

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-197 033
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-49 759
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 945
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-328 737</b>

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

81 945
<b>-246 792</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 377 194	2 408 617
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 663	19 604
		<b>2 378 858</b>	<b>2 428 221</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-297 631	-747 305
Driftkostnader	Not 4	-716 658	-723 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 578	-148 997
Personalkostnader	Not 6	-56 807	-65 354
Avskrivningar	Not 7	-504 947	-266 742
		<b>-1 735 622</b>	<b>-1 952 363</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>643 236</b>	<b>475 859</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 219	3 980
Räntekostnader		-842 488	-938 409
		<b>-840 269</b>	<b>-934 429</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-197 033</b>	<b>-458 571</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 8	59 196 950	59 701 897
	<b>59 196 950</b>	<b>59 701 897</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>59 196 950</b>	<b>59 701 897</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	61 572	65 633
SBC Klientmedel i SHB	1 347 888	0
Övriga fordringar	47 932	68 378
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	40 103
	<b>1 457 392</b>	<b>174 114</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	10 254	11 554
SBC klientmedel i SHB	0	1 176 606
	<b>10 254</b>	<b>1 188 160</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 467 646</b>	<b>1 362 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 664 597</b>	<b>61 064 171</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Medlemsinsatser		37 518 195	36 588 195
Fond för yttre underhåll	Not 11	81 945	128 735
		<b>37 600 140</b>	<b>36 716 930</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		0	280 077
Ansamlad förlust		-131 704	0
Årets resultat		-197 033	-458 571
		<b>-328 737</b>	<b>-178 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 271 403</b>	<b>36 538 436</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 886 863	23 954 863
		<b>22 886 863</b>	<b>23 954 863</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	188 000	188 000
Leverantörsskulder		62 499	62 124
Övriga kortfristiga skulder		51 426	65 159
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	204 405	255 589
		<b>506 330</b>	<b>570 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 664 597</b>	<b>61 064 171</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	30 533 000	30 533 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	0,33%
Fönster	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 901 262	1 849 638
	Hyror bostäder	103 596	186 431
	Hyror lokaler momspliktiga	372 336	372 549
		<b>2 377 194</b>	<b>2 408 617</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-16	-11
	Övriga intäkter	1 680	19 615
		<b>1 663</b>	<b>19 604</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 927	60 723
	Fastighetsskötsel beställning	0	8 967
	Snöröjning/sandning	8 011	17 314
	Städning enligt beställning	0	1 655
	Bevakning	2 451	2 451
	Gemensamma utrymmen	517	0
	Gård	0	2 086
	Serviceavtal	5 504	8 280
	Förbrukningsmateriel	703	9 405
		<b>78 112</b>	<b>110 880</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	14 476	0
	Lokaler	0	2 161
	Tvättstuga	13 525	0
	Entré/trapphus	0	21 255
	Lås	4 410	471
	VVS	7 794	62 133
	Värmeanläggning/undercentral	0	48 462
	Ventilation	2 619	0
	Hiss	2 777	8 599
	Tak	25 730	624
	Skador/klotter/skadegörelse	1 103	3 906
		<b>72 435</b>	<b>147 612</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	78 201
	Fasad	147 084	410 612
		<b>147 084</b>	<b>488 813</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>297 631</b>	<b>747 305</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 935	48 318
	Värme	305 368	355 141
	Vatten	104 151	91 270
	Sophämtning/renhållning	77 732	77 903
		<b>528 187</b>	<b>572 632</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 960	21 261
	Kabel-TV	60 709	45 613
		<b>103 669</b>	<b>66 874</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 803</b>	<b>84 460</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>716 658</b>	<b>723 965</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	1 182	0
	Revisionsarvode extern revisor	-198	9 802
	Föreningskostnader	0	1 477
	Fritids och Trivselkostnader	0	524
	Förvaltningsarvode	70 451	68 779
	Administration	5 179	11 876
	Korttidsinventarier	0	2 495
	Konsultarvode	71 024	48 653
	Föreningsavgifter	620	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 320	5 390
		<b>159 578</b>	<b>148 997</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	43 226	49 950
	Sociala kostnader	13 581	15 404
		<b>56 807</b>	<b>65 354</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	375 899	137 694
	Förbättringar	129 048	129 048
		<b>504 947</b>	<b>266 742</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-886 878	-620 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 947	-266 742
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 391 826</b>	<b>-886 878</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 196 950</b>	<b>59 701 897</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 586 222	18 586 222
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 289 000	19 289 000
	Taxeringsvärde mark	8 026 000	8 026 000
		<b>27 315 000</b>	<b>27 315 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 798 000	24 798 000
	Lokaler	2 517 000	2 517 000
		<b>27 315 000</b>	<b>27 315 000</b>

<b>Not 9</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	20 024
	Kabel-TV	0	12 115
	Bevakning	0	2 451
	Serviceavtal	0	0
	Fastighetskötsel	0	5 513
		<b>0</b>	<b>40 103</b>

<b>Not 10</b>	EGET KAPITAL	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång	
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	36 651 632	837 082	0	35 814 550
	Upplåtelseavgifter	866 563	92 918	0	773 645
	Fond för yttre underhåll	81 945	81 945	-128 735	128 735
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 600 140</b>	<b>1 011 945</b>	<b>-128 735</b>	<b>36 716 930</b>
	<b>Ansamlad förlust</b>				
	Balanserad vinst	0	0	-280 077	280 077
	Ansamlad förlust	-131 704	-81 945	-49 759	0
	Årets resultat	-197 033	-197 033	458 571	-458 571
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-328 737</b>	<b>-278 978</b>	<b>128 735</b>	<b>-178 494</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 271 403</b>	<b>732 967</b>	<b>0</b>	<b>36 538 436</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	128 735	80 162
	Reservering enligt stadgar	81 945	48 573
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 735	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>81 945</b>	<b>128 735</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	4,160 %	3 900 000	3 900 000	2018-09-28
	SEB	4,060 %	3 900 000	3 900 000	2017-09-28
	SEB	3,900 %	3 311 270	3 431 270	2016-09-28
	SEB	2,620 %	8 000 000	8 000 000	2019-06-28
	Akelius	3,000 %	784 593	1 664 593	2017-11-30
	SEB	4,020 %	3 179 000	3 247 000	2018-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 074 863</b>	<b>24 142 863</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-188 000	-188 000	
			<b>22 886 863</b>	<b>23 954 863</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 134 863 kr.

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
El	0	3 640
Värme	0	34 010
Sophämtning	0	2 338
Extern revisor	0	10 000
Löner	0	2 000
Arvoden	24 420	28 232
Sociala avgifter	7 673	9 499
Ränta	4 372	4 742
Hiss	0	3 362
Förutbetalda avgifter och hyror	167 940	157 766
	<b>204 405</b>	<b>255 589</b>

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 6 2015



Fredrik Daniel Bengtsson  
*Ledamot*



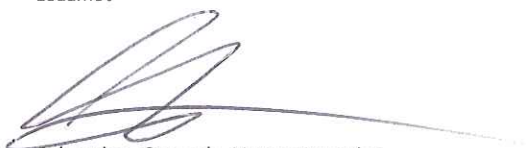
Ebba Cecilia Berglund  
*Ledamot*



Carl Mattias Kärfve  
*Ledamot*



Linn Ida Fredrika Mårtensson  
*Ledamot*



Sebastian Gonzalo Naters Prentice  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 6 2015



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 2014. 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 revisionsd 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 samband med revisionen har jag konstaterat viss eftersläpning med årsavgifternas erläggande från en del medlemmar. Jag föreslår att bevakningsrutinerna ses över för att undvika detta problem.

I balansposten "Övriga fordringar" ingår belopp som torde vara osäkra och kan därför skrivas av i kommande bokslut men ändå bevakas.

Mot bakgrund av den ansamlade förlusten samt de planerade renoveringsåtgärder som beskrivs i förvaltningsberättelsen är det enligt min mening nödvändig med översyn av årsavgiftsuttaget.

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 2015-06-11



Åke Persson

Av föreningsstämman vald revisor

2007.02.13.....registrerades  
stadgar, stadgeändring av  
Bolagsverket

*Karolus Hammar*

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk eller fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.



En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

## **INSATS OCH AVGIFTER M M**

### **4 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **5 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

#### 6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### 7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

#### 8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### 9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

#### 10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

#### 12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

#### 13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

#### 14 §

Nyttjande rätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

**§ 15**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

**§ 16**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

**§ 17**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

**STYRELSEN****§ 18**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av ordföranden samt en ordinarie styrelseledamot i styrelsen, två i förening.

**§ 19**

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

**§ 20**

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

**21 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

**22 §**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

**RÄKENSKAPER OCH REVISION****23 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

**24 §**

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

**25 §**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

**26 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

**FÖRENINGSSTÄMMA****27 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

**28 §**

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

**29 §**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

**30 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i stadgöenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

**31 §**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

**32 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

**33 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerade partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

#### **34 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### **35 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### **36 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**

#### **37 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

### **FONDER**

#### **38 §**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

### **VINST**

#### **39 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.



## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

### 40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### ÖVRIGT


### 41 §

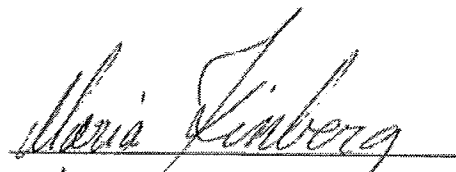
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

### AD 24 §

Fram till den stämma som infaller närmast efter det att föreningen förvärvat fastighet behöver revisor ej vara auktoriserad eller godkänd.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 21 januari 2007

  
Pontus Fuchs

  
Maria Kinberg