

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 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 2005 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 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

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------------|
| John Christoffer White | Ordförande | |
| Malin Hermine Andersen | Ledamot | Avgick februari 2020 |
| Alve Sven-Gunnar Borgström | Ledamot | |
| Åsa Karin Johanna Ericsson | Ledamot | |
| Oskar Per Walter Hülphers | Ledamot | |
| Ulla Britta Magnusson | Ledamot | |
| Kjell Johan Fredrik Mårtensson | Ledamot | |
| Katarina Pivkovski | Suppleant | |
| Martin Olof Patrik Svanberg | Suppleant | |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------|------------------|-----------|
| Emma Kantoft | Ordinarie Extern | Dillon AB |
|--------------|------------------|-----------|

Valberedning

Robert Dahlström
Linnéa Dehn-Rosengren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.
Extra föreningsstämma hölls 2019-11-11. Förstärkning av kommande styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| GRÅBJÖRNEN 11 | 2004 | Malmö |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

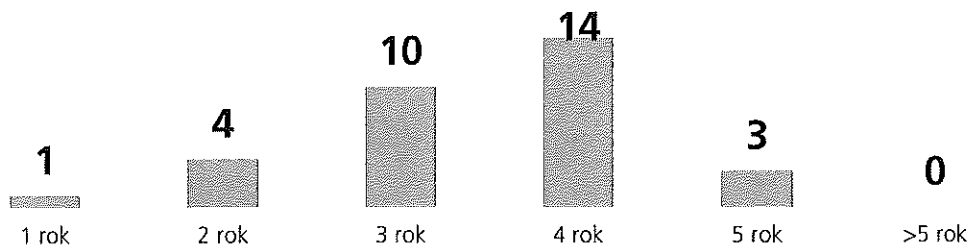
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 330 m², varav 3 366 m² utgör lägenhetsyta och 964 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År |
|--|------|
| Fasadtvätt Davidshallsg. och Ö. Rönneholmsv. | 2020 |
| Åtgärder av puts på fasaden Östra Rönneholmsv. | 2021 |
| Byte av tillförsledningar Davidshallsg. | 2021 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

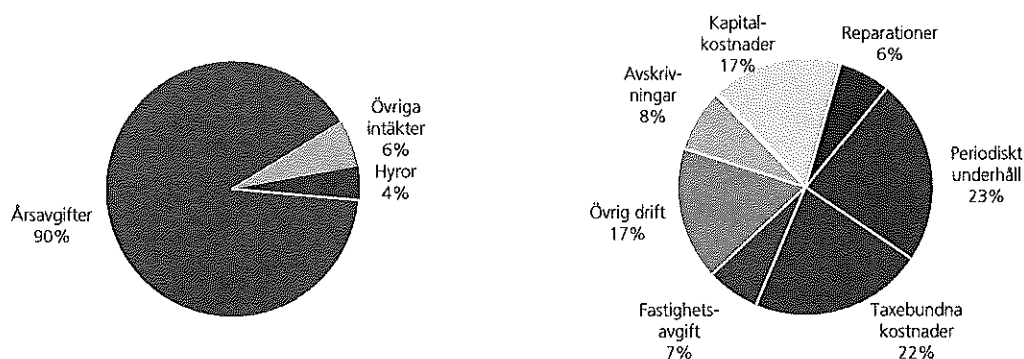
| Avtal | Leverantör |
|-------------------------------------|---|
| SBC | Ekonomisk förvaltare |
| Nytt avtal Telenor/Bredb + TV, 2019 | Gruppanslutning |
| Kone | Hissar |
| Rang-Sells AB | Sophantering |
| Anticimex | Bekämpning av ohyra |
| Klottrets Fiende | Klotterbekämpning + rengöring av soprum |
| SBC | Fastighetsskötsel |
| Eon | El |
| Telinet | El |
| Klottrets Fiende | Årlig besiktning av tak |
| Länsförsäkringar | Länsförsäkringar genom ramavtal med SBC |

Föreningens ekonomi

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 203 842 | 1 847 383 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 961 392 | 2 870 538 |
| Finansiella intäkter | 1 138 | 1 849 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 59 871 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 13 994 | 77 893 |
| | 3 036 395 | 2 950 280 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 486 329 | 2 292 905 |
| Finansiella kostnader | 551 013 | 653 616 |
| Ökning av långfristiga fordringar | 0 | 500 000 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 45 409 |
| Minskning av långfristiga skulder | 100 000 | 101 892 |
| | 3 137 342 | 3 593 822 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 102 895 | 1 203 842 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -100 947 | -643 542 |

*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

1. Omfattande arbete och byte av rör i källaren under restaurangerna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Medlemslokaler: 6 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 625 | 624 | 645 | 638 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 836 | 6 742 | 6 766 | 6 791 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 19 | 16 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 119 | 136 | 128 | 127 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 21 | 21 | 20 | 19 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 129 | 151 | 160 | 167 |
| Soliditet (%) | 58 | 58 | 58 | 58 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -334 | -337 | -57 | -686 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 902 | 2 842 | 2 998 | 2 961 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 366 m² bostäder och 964 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 | 38 694 563 | 0 | 0 | 38 694 563 |
| Upplåtelseavgifter | 5 627 761 | 0 | 0 | 5 627 761 |
| Fond för yttre underhåll | 682 966 | 208 188 | -582 647 | 1 057 425 |
| S:a bundet eget kapital | 45 005 290 | 208 188 | -582 647 | 45 379 749 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 044 232 | -208 188 | 245 579 | -4 081 622 |
| Årets resultat | -334 106 | -334 106 | 337 068 | -337 068 |
| S:a ansamlad förlust | -4 378 337 | -542 294 | 582 647 | -4 418 691 |
| S:a eget kapital | 40 626 953 | -334 106 | 0 | 40 961 058 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -334 106 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 836 043 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -208 188 |
| summa balanserat resultat | -4 378 337 |

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

| |
|-------------------|
| 682 966 |
| -3 695 371 |

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 | 2 902 020 | 2 841 713 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 59 373 | 28 825 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 961 392 | 2 870 538 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 272 600 | -2 061 529 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -120 732 | -134 005 |
| Personalkostnader | Not 6 | -92 997 | -97 371 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -259 294 | -262 935 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 745 623 | -2 555 839 |
| RÖRELSERESULTAT | | 215 769 | 314 698 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 138 | 1 849 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -551 013 | -653 616 |
| Summa finansiella poster | | -549 875 | -651 767 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -334 106 | -337 068 |
| ÅRETS RESULTAT | | -334 106 | -337 068 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 68 664 458 | 68 921 152 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 2 601 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 68 664 458 | 68 923 752 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 500 000 | 500 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 000 | 500 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 69 164 458 | 69 423 752 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 027 | 5 179 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 106 661 | 984 276 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 0 | 41 294 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 109 688 | 1 030 749 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 9 354 | 249 111 |
| Summa kassa och bank | | 9 354 | 249 111 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 119 043 | 1 279 861 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 70 283 501 | 70 703 613 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 44 322 324 | 44 322 324 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 682 966 | 1 057 425 |
| Summa bundet eget kapital | | 45 005 290 | 45 379 749 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 044 232 | -4 081 622 |
| Årets resultat | | -334 106 | -337 068 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 378 337 | -4 418 691 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 40 626 953 | 40 961 058 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 24 007 715 | 22 107 715 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 007 715 | 22 107 715 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 5 100 000 | 7 100 000 |
| Leverantörsskulder | | 91 848 | 227 085 |
| Skatteskulder | | 47 087 | 0 |
| Övriga skulder | | 63 724 | 95 335 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 346 174 | 212 419 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 648 833 | 7 634 839 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 70 283 501 | 70 703 613 |

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).

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 | 200 år | 200 år |
| Elinstallationer | 30 år | 30 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 417 292 | 1 414 277 |
| Årsavgifter - lokaler | 260 856 | 305 276 |
| Årsavgifter - lokaler moms | 983 876 | 983 876 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 120 000 | 20 000 |
| Hyror förråd | 6 000 | 6 000 |
| Kabel-TV intäkter | 34 200 | 33 688 |
| Bredbandsintäkter | 79 800 | 78 604 |
| Öresutjämning | -4 | -8 |
| | 2 902 020 | 2 841 713 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 24 175 |
| Fakturerade kostnader moms | 2 134 | 0 |
| Försäkringsersättning | 56 219 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 4 050 |
| Övriga intäkter | 1 020 | 600 |
| | 59 373 | 28 825 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 108 503 | 118 731 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 4 023 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 1 819 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 3 406 | 5 045 |
| | Städning entreprenad | 0 | 10 628 |
| | Städning enligt beställning | 10 668 | 5 505 |
| | Sotning | 0 | 4 953 |
| | Hissbesiktning | 5 975 | 5 767 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 13 340 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 047 | 2 935 |
| | Sophantering | 6 520 | 10 331 |
| | Gård | 4 418 | 5 003 |
| | Serviceavtal | 37 550 | 31 012 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 956 | 4 685 |
| | Brandskydd | 19 669 | 2 291 |
| | Fordon | 0 | 194 |
| | | 203 531 | 224 444 |
| | Reparationer | | |
| | Lokaler | 63 535 | 1 385 |
| | Tvättstuga | 7 930 | 12 962 |
| | Källare | 17 784 | 0 |
| | Entré/trapphus | 54 353 | 0 |
| | Lås | 9 539 | 8 592 |
| | VVS | 22 284 | 62 614 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 3 516 | 13 836 |
| | Elinstallationer | 3 161 | 28 551 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 6 760 | 7 041 |
| | Hiss | 7 783 | 1 471 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 17 570 | 18 938 |
| | | 214 215 | 155 390 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 18 288 |
| | Lokaler | 134 617 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 31 186 | 0 |
| | Vind | 0 | 74 933 |
| | Källare | 0 | 39 269 |
| | VVS | 599 639 | 120 466 |
| | Ventilation | 7 857 | 29 638 |
| | Tak | 0 | 276 599 |
| | Fasad | 0 | 23 455 |
| | | 773 298 | 582 647 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 75 118 | 83 390 |
| | Värme | 507 596 | 588 222 |
| | Vatten | 91 171 | 89 652 |
| | Sophämtning/renhållning | 47 695 | 51 372 |
| | | 721 581 | 812 636 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 42 864 | 41 294 |
| | Markhyra/vägavgift/avgäld | 4 400 | 0 |
| | Bredband | 90 646 | 88 374 |
| | | 137 910 | 129 668 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 222 064 | 156 744 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 272 600 | 2 061 529 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 296 | 297 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 611 | 3 626 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 6 489 |
| | Inkassering avgift/hyra | 425 | 425 |
| | Hysesförluster | 0 | 67 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 14 505 | 13 354 |
| | Föreningskostnader | 860 | 4 178 |
| | Styrelseomkostnader | 3 517 | 1 638 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 503 | 1 519 |
| | Förvaltningsarvode | 62 487 | 60 766 |
| | Administration | 5 162 | 7 226 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 5 290 |
| | Konsultarvode | 22 425 | 24 279 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 940 | 4 850 |
| | | 120 732 | 134 005 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 75 000 | 75 000 |
| | Löner | 0 | 2 857 |
| | Sociala kostnader | 17 997 | 19 514 |
| | | 92 997 | 97 371 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 251 774 | 251 774 |
| | Förbättringar | 4 920 | 4 920 |
| | Maskiner | 2 601 | 6 241 |
| | | 259 294 | 262 935 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--|--------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 72 381 267 | 72 381 267 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 72 381 267 | 72 381 267 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -3 460 115 | -3 203 422 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -256 694 | -256 694 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 716 809 | -3 460 115 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 68 664 458 | 68 921 152 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 21 878 901 | 21 878 901 |
| Taxeringsvärde | | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 47 600 000 | 38 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 54 200 000 | 31 396 000 |
| | | 101 800 000 | 69 396 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | | |
| | Bostäder | 84 000 000 | 58 000 000 |
| | Lokaler | 17 800 000 | 11 396 000 |
| | | 101 800 000 | 69 396 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 31 206 | 31 206 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 31 206 | 31 206 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -28 606 | -22 365 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 600 | -6 241 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -31 206 | -28 606 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 2 601 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 4 279 | 4 279 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 4 279 | 4 279 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -4 279 | -4 279 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -4 279 | -4 279 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 9 096 | 9 096 |
| Skattekonto | | 312 | 2 217 |
| Skattefordran | | 0 | 18 233 |
| Klientmedel hos SBC | | 1 093 540 | 954 730 |
| Fordringar kreditfakturor | | 3 713 | 0 |
| | | 1 106 661 | 984 276 |

| Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Försäkring | | 0 | 41 294 |
| | | 0 | 41 294 |

| Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | 1 057 425 | 849 237 |
| Reservering enligt stadgar | | 208 188 | 208 188 |
| Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -582 647 | 0 |
| Vid årets slut | | 682 966 | 1 057 425 |

| Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | ändringsdag |
| Handelsbanken | 2,090 % | 7 550 000 | 7 550 000 | 2023-04-30 |
| SBAB | 1,720 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2020-01-17 |
| Handelsbanken | 0,000 % | 0 | 7 000 000 | Löst |
| SBAB | 1,740 % | 625 000 | 725 000 | 2021-04-16 |
| SBAB | 1,750 % | 4 000 000 | 4 000 000 | 2021-04-16 |
| SBAB | 1,610 % | 4 932 715 | 4 932 715 | 2022-04-06 |
| SBAB | 1,820 % | 7 000 000 | 0 | 2026-03-09 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 29 107 715 | 29 207 715 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -5 100 000 | -7 100 000 | |
| | | 24 007 715 | 22 107 715 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 607 715 kr.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 46 700 000 | 46 700 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 65 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | 16 976 | 0 |
| | Ränta | 48 583 | 57 216 |
| | Avgifter och hyror | 161 262 | 155 203 |
| | Entré | 54 353 | 0 |
| | | 346 175 | 212 419 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

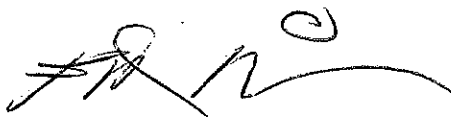
1. Fasadvätt Davidshallsg. och Ö. Rönneholmsv.
2. Åtgärder av puts på fasaden Östra Rönneholmsv.
3. Byte av tilloppsledningar Davidshallsgatan

Styrelsens underskrifter

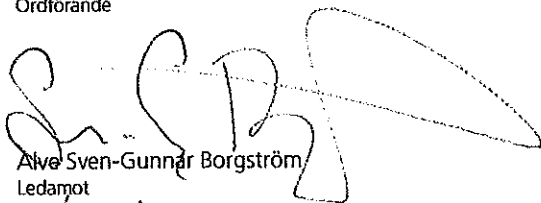
MALMÖ den 9 / 3 2020



John Christoffer White
Ordförande



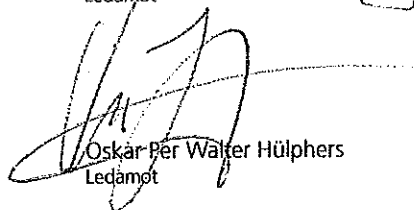
Kjell Johan Fredrik Mårtensson
Ledamot



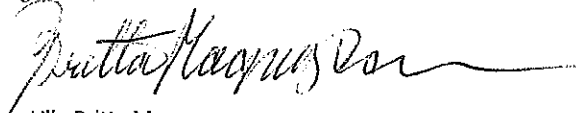
Alva Sven-Gunnar Borgström
Ledamot



Asa Karin Johanna Ericsson
Ledamot

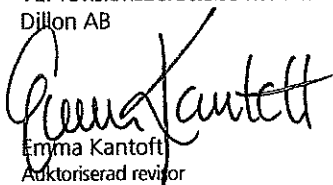


Oskar Per Walter Hülphers
Ledamot

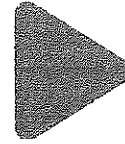


Ulla Britta Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2020
Dillon AB



Emma Kantoft
Auktoriserad revisör



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråbjörnen 11

Org.nr 716439-3436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

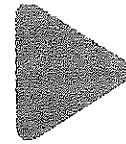
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *ai*



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16 mars 2020

Dillon AB

Emma Kantoft
Auktoriserad revisor