

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2021 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
Tina Marie Andersson	Ledamot
Alve Sven-Gunnar Borgström	Ledamot
Robert Dahlström	Ledamot
Åsa Karin Johanna Ericsson	Ledamot
Ulla Britta Magnusson	Ledamot
Kjell Johan Fredrik Mårtensson	Ledamot

Katarina Pivkovski	Suppleant
Martin Olof Patrik Svanberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Andrea Persson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

### 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.

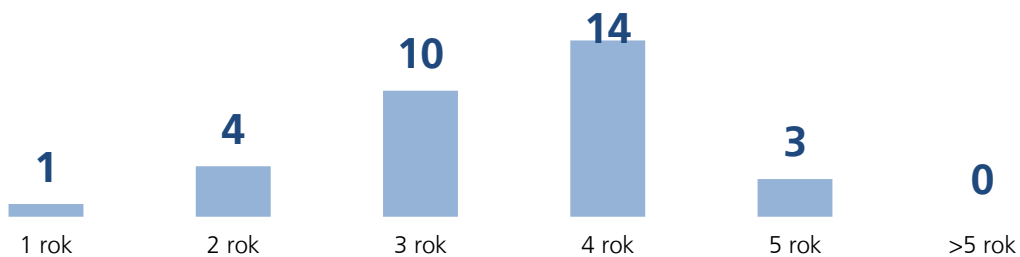
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 330 m<sup>2</sup>, varav 3 366 m<sup>2</sup> utgör boyta och 964 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal  
Vinkällare

### Kommentar

Kan hyras av medlemmarna  
Vinfack finns att köpa

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Översyn av tilloppsledningarna	2022	efter bytet av värmecentral
Fasadvätt Davidshallsg. och Ö. Rönneholmsv.	2022-2023	efter renoveringen av Davidshallsgatan är genomförd
Åtgärder av puts på fasaden Östra Rönneholmsv.	2022-2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

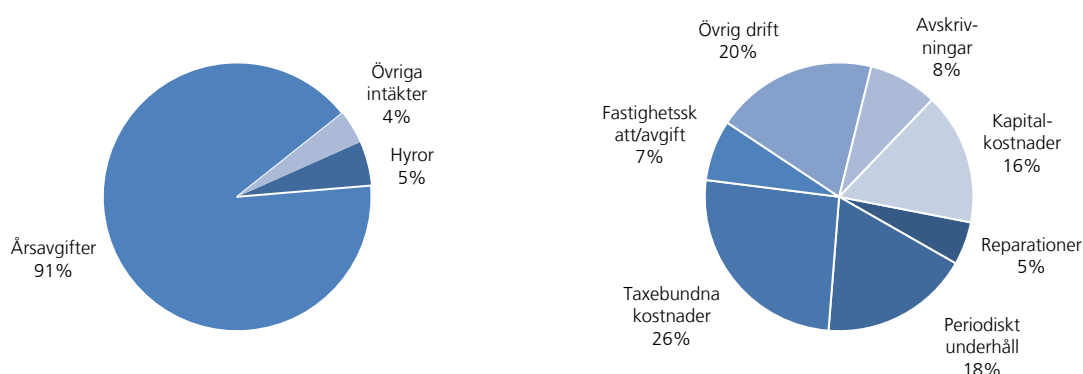
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Ekonomisk förvaltare
Nytt avtal Telenor/Bredb + TV, 2019	Gruppanslutning
Kone	Hissar
Rang-Sells AB	Sophantering
Anticimex	Bekämpning av ohyra
Klottrets Fiende	Klotterbekämpning + rengöring av soprum
SBC	Fastighetsskötsel
Eon	El
Telinet	El
Klottrets Fiende	Årlig besiktning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

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 646 312</b>	<b>1 102 895</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 936 404	2 905 048
Finansiella intäkter	997	672
Ökning av kortfristiga skulder	598 155	84 673
	<b>3 535 556</b>	<b>2 990 393</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 328 429	1 813 010
Finansiella kostnader	488 758	515 662
Ökning av kortfristiga fordringar	17 471	18 304
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	<b>2 934 658</b>	<b>2 446 976</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 247 209</b>	<b>1 646 312</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>600 898</b>	<b>543 417</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året ha cykelställ inköpts till gården, rabatten på gården har planterats om och en stålkant runt rabatten har anlagts.

Ny värmecentral har installerats. Juldekorationer till gården har inköpts som ersätter den årliga julgranen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Medlemslokaler: 6 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st  
Tillkommande medlemmar: 3 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	625	625	624
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 789	6 813	6 836	6 742
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	18	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	117	119	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	21	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	113	121	129	151
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-136	320	-334	-337
Nettoomsättning (tkr)	2 933	2 901	2 902	2 842

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 366 m<sup>2</sup> bostäder och 964 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 694 563	0	0	38 694 563
Upplåtelseavgifter	5 627 761	0	0	5 627 761
Fond för yttre underhåll	610 800	305 400	0	305 400
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 933 124</b>	<b>305 400</b>	<b>0</b>	<b>44 627 724</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 985 818	-305 400	320 354	-4 000 771
Årets resultat	-136 480	-136 480	-320 354	320 354
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 122 297</b>	<b>-441 880</b>	<b>0</b>	<b>-3 680 418</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 810 827</b>	<b>-136 480</b>	<b>0</b>	<b>40 947 306</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-136 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 680 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-305 400</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 122 297</b>

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

554 091  
**-3 568 206**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 519	2 901 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 885	3 627
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 936 404</b>	<b>2 905 048</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 988 739	-1 454 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 403	-259 815
Personalkostnader	Not 6	-96 287	-98 563
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 694	-256 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 585 123</b>	<b>-2 069 704</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>351 282</b>	<b>835 344</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		997	672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 758	-515 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-487 761</b>	<b>-514 990</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-136 480</b>	<b>320 354</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-136 480</b>	<b>320 354</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	68 151 071	68 407 764
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 151 071</b>	<b>68 407 764</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 16	500 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 651 071</b>	<b>68 907 764</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 776	2 967
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 270 946	1 668 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 289 722</b>	<b>1 671 381</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		9 411	9 382
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 411</b>	<b>9 382</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 299 132</b>	<b>1 680 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 950 203</b>	<b>70 588 528</b>



Not 16

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll	Not 12	610 800	305 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 933 124</b>	<b>44 627 724</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 985 818	-4 000 771
Årets resultat		-136 480	320 354
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 122 297</b>	<b>-3 680 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 810 827</b>	<b>40 947 306</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 875 000	24 482 715
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 875 000</b>	<b>24 482 715</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 032 715	4 525 000
Leverantörsskulder		670 050	65 936
Skatteskulder		33 627	79 931
Övriga skulder		180 125	153 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	347 859	333 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 264 377</b>	<b>5 158 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 950 203</b>	<b>70 588 528</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Elinstallationer	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 417 292	1 417 292
Årsavgifter - lokaler	260 856	260 856
Årsavgifter - lokaler moms	983 876	983 876
Hyror lokaler momspliktiga	150 000	145 000
Hyror förråd	6 500	5 400
Kabel-TV intäkter	17 100	34 200
Bredbandsintäkter	96 900	79 800
Hyesrabatt	0	-25 000
Öresutjämning	-5	-3
	<b>2 932 519</b>	<b>2 901 421</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	3 267
Övriga intäkter	3 885	360
	<b>3 885</b>	<b>3 627</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	363	2 407
	Fastighetskötsel gård beställning	33 481	1 165
	Snöröjning/sandning	32 119	0
	Städning enligt beställning	5 839	5 814
	Hissbesiktning	8 380	6 348
	Gemensamma utrymmen	1 294	1 915
	Sophantering	9 037	7 961
	Gård	12 996	3 099
	Serviceavtal	39 726	35 213
	Förbrukningsmateriel	4 893	674
	Brandskydd	0	2 443
		<b>148 127</b>	<b>67 040</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	16 210
	Brf Lägenheter	7 848	0
	Lokaler	22 000	3 319
	Tvättstuga	6 380	54 561
	Entré/trapphus	3 133	4 617
	Lås	1 502	4 167
	VVS	51 620	57 470
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 481
	Ventilation	0	44 767
	Elinstallationer	1 703	6 003
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 685	3 373
	Bredband	5 438	0
	Hiss	16 716	2 429
	Tak	3 022	0
	Fasad	0	28 824
	Fönster	0	2 310
	Skador/klotter/skadegörelse	29 548	29 835
	Vattenskada	7 716	0
		<b>159 309</b>	<b>269 368</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	55 409	0
	Värmeanläggning	498 682	0
		<b>554 091</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 515	73 353
	Värme	562 245	496 443
	Vatten	98 066	95 455
	Sophämtning/renhållning	56 766	53 353
		<b>790 592</b>	<b>718 605</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 391	43 448
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 295	2 295
	Bredband	64 245	130 149
		<b>111 931</b>	<b>175 892</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>224 688</b>	<b>223 728</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 988 739</b>	<b>1 454 633</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	0	638
	Tele- och datakommunikation	3 505	4 125
	Juridiska åtgärder	0	22 688
	Inkassering avgift/hyra	1 063	4 500
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	9 096
	Revisionsarvode extern revisor	15 714	15 714
	Föreningskostnader	12 855	19 283
	Fritids- och trivselkostnader	0	265
	Förvaltningsarvode	175 762	172 037
	Administration	2 187	3 407
	Konsultarvode	27 227	3 022
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	5 040
		<b>243 403</b>	<b>259 815</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	74 998	75 000
	Sociala kostnader	21 289	23 563
		<b>96 287</b>	<b>98 563</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	251 774	251 774
	Förbättringar	4 920	4 920
		<b>256 694</b>	<b>256 694</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 381 267	72 381 267
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 381 267</b>	<b>72 381 267</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 973 503	-3 716 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 694	-256 694
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 230 197</b>	<b>-3 973 503</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 151 071</b>	<b>68 407 764</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 878 901	21 878 901
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 600 000	47 600 000
	Taxeringsvärde mark	54 200 000	54 200 000
		<b>101 800 000</b>	<b>101 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	17 800 000	17 800 000
		<b>101 800 000</b>	<b>101 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 206	31 206
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 206</b>	<b>31 206</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-31 206	-31 206
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-31 206</b>	<b>-31 206</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 279	4 279
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 279</b>	<b>4 279</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 279	-4 279
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 279</b>	<b>-4 279</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	33 147	31 485
	Klientmedel hos SBC	1 187 436	1 636 929
	Räntekonto hos SBC	1 050 363	0
		<b>2 270 946</b>	<b>1 668 414</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	305 400	682 966
	Reservering enligt stadgar	305 400	305 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-682 966
	<b>Vid årets slut</b>	<b>610 800</b>	<b>305 400</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	1,400 %	5 000 000	5 000 000	2026-12-07
	Handelsbanken	2,090 %	7 550 000	7 550 000	2023-04-30
	SBAB	1,820 %	7 000 000	7 000 000	2026-03-09
	SBAB	1,080 %	425 000	525 000	2026-03-13
	SBAB	0,970 %	4 000 000	4 000 000	2025-03-13
	SBAB	1,610 %	4 932 715	4 932 715	2022-04-06
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 907 715</b>	<b>29 007 715</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 032 715	-4 525 000	
			<b>23 875 000</b>	<b>24 482 715</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 407 715 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	46 700 000	46 700 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	43 383	48 583
	Avgifter och hyror	192 948	186 572
	Konsultarvode	12 964	0
		<b>347 860</b>	<b>333 720</b>
<b>Not 16</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Bostadsrätt i eget förvar	500 000	500 000
		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering. Översyn av vattenledningarna. Byte till säkerhetsdörrar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2022

John Christoffer White  
Ordförande

Tina Marie Andersson  
Ledamot

Ålve Sven-Gunnar Borgström  
Ledamot

Robert Dahlström  
Ledamot

Åsa Karin Johanna Ericsson  
Ledamot

Ulla Britta Magnusson  
Ledamot

Kjell Johan Fredrik Mårtensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Dillon AB

Emma Kantoft  
Auktoriserad revisor







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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionssed 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 inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på 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.

## 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 betryggande sätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Dillon AB

Emma Kantoft  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	SyObmzoG9-ryF-QGoZ9
Document	ÅR och RB för sign - Brf Gråbjörnen 11.pdf
Pages	18
Sent by	Sandra Törnblad

## Signing parties

<b>Kjell Johan Fredrik Mårtensson</b>	dog_holl@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Christoffer White</b>	christoffer.white@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Robert Dahlström</b>	roberth.dahlstrom@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Åsa Karin Johanna Ericsson</b>	johanna.ericsson@lansfast.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Britta Magnusson</b>	bibbanmagnusson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Alve Sven-Gunnar Borgström</b>	sgborgstrom@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Tina Marie Andersson</b>	tinaa67@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Emma Kantoft</b>	emma.kantoft@dillon.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to dog\_holl@hotmail.com

2022-03-25 11:13:33 CET,

### E-mail invitation sent to christoffer.white@gmail.com

2022-03-25 11:13:33 CET,

### E-mail invitation sent to sgborgstrom@yahoo.se

2022-03-25 11:13:33 CET,

### E-mail invitation sent to robert.dahlstrom@gmail.com

2022-03-25 11:13:33 CET,

### E-mail invitation sent to johanna.ericsson@lansfast.se

2022-03-25 11:13:33 CET,

### E-mail invitation sent to tinaa67@hotmail.com

2022-03-25 11:13:33 CET,

### E-mail invitation sent to emma.kantoft@dillon.se

2022-03-25 11:13:33 CET,

### E-mail invitation sent to bibbanmagnusson@gmail.com

2022-03-25 11:13:33 CET,

### Clicked invitation link Emma Kantoft

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.82 Safari/537.36,2022-03-25 11:13:59 CET,IP address: 62.220.167.34

---

**Clicked invitation link Alve Sven-Gunnar Borgström**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/99.0.4844.59 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-25 11:59:09 CET,IP address: 85.228.198.32

---

**Document signed by SVEN-GUNNAR BORGSTRÖM**

Birth date: 02/07/1959,2022-03-25 12:13:39 CET,

---

**Clicked invitation link Britta Magnusson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-25 12:49:04 CET,IP address: 85.228.198.170

---

**Document signed by BRITTA MAGNUSSON**

Birth date: 21/05/1947,2022-03-25 12:50:31 CET,

---

**Clicked invitation link Åsa Karin Johanna Ericsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-25 13:25:32 CET,IP address: 83.185.80.67

---

**Document signed by Åsa Karin Johanna Ericsson**

Birth date: 10/02/1988,2022-03-25 13:26:35 CET,

---

**E-mail invitation sent to tinaa67@hotmail.com**

2022-03-28 09:16:44 CEST,

---

**E-mail invitation sent to robert.dahlstrom@gmail.com**

2022-03-28 09:16:49 CEST,

---

**E-mail invitation sent to christoffer.white@gmail.com**

2022-03-28 09:16:54 CEST,

---

**E-mail invitation sent to dog\_holl@hotmail.com**

2022-03-28 09:16:58 CEST,

---

**Clicked invitation link Tina Marie Andersson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10.11; rv:78.0) Gecko/20100101 Firefox/78.0,2022-03-28 10:48:22 CEST,IP address: 85.228.206.71

---

**Clicked invitation link Christoffer White**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-28 16:44:31 CEST,IP address: 94.191.152.48

---

**Document signed by John Christoffer White**

Birth date: 26/03/1986,2022-03-28 16:54:45 CEST,

---

**Document signed by Tina Andersson**

Birth date: 31/05/1967,2022-03-29 00:44:15 CEST,

---

**Clicked invitation link Kjell Johan Fredrik Mårtensson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-04-02 14:51:58 CEST,IP address: 85.228.171.81

---

**Document signed by FREDRIK MÅRTENSSON**

Birth date: 27/04/1975,2022-04-02 14:52:49 CEST,

---

**E-mail invitation sent to roberth.dahlstrom@gmail.com**

2022-04-04 07:33:58 CEST,

---

**Clicked invitation link Robert Dahlström**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-04-04 08:41:28 CEST,IP address: 94.191.137.33

---

---

**Document signed by ROBERT DAHLSTRÖM**

Birth date: 26/03/1978,2022-04-04 08:42:16 CEST,

---

**Document signed by Emma Kantoft**

Birth date: 17/11/1980,2022-04-04 10:59:45 CEST,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

