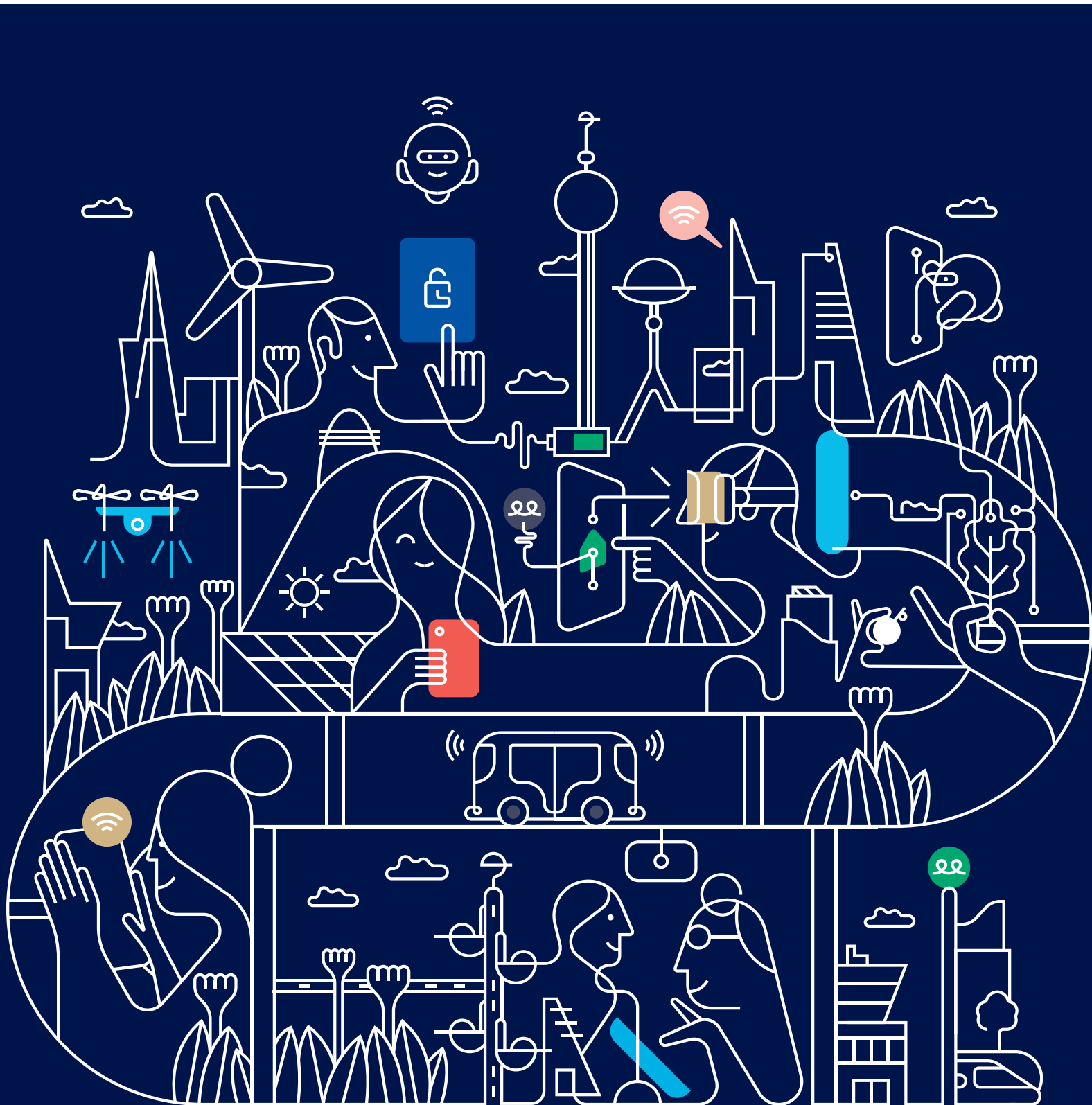




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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
Fredrik Mårtensson	Ledamot

Katarina Pivkovski	Suppleant
Martin Svanberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Hektor Thomke
Peter Waern

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-16. Extra stämma med anledning av ansökan om delning av Rasic Stjepans lokal.

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.

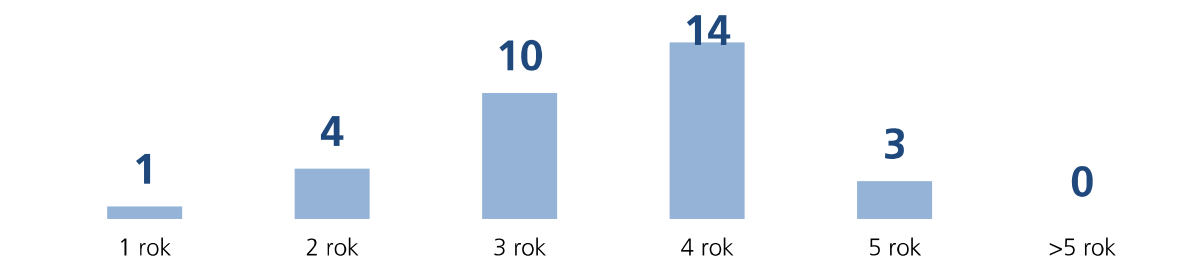
Värdeåret är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Samlingslokal
Vinkällare

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:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder av puts på fasaden Östra Rönneholmsv.	2023-2024	
Fasadvätt Davidshallsg. och Ö. Rönneholmsv.	2023-2024	Efter renoveringen av Davidshallsgatan är genomförd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

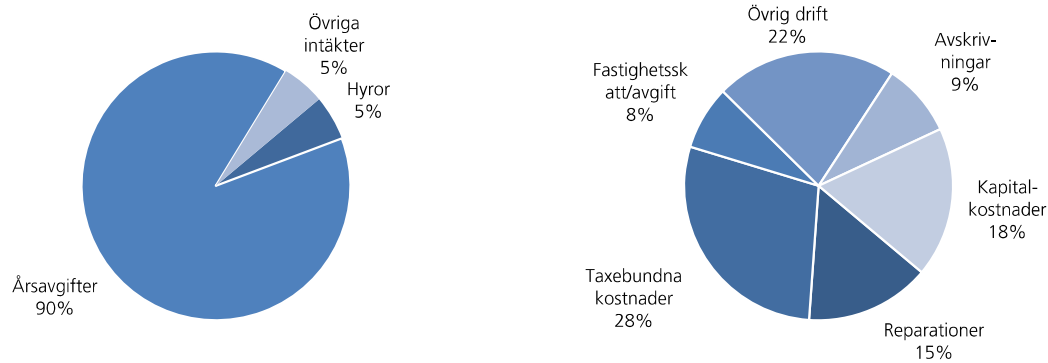
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 247 209	1 646 312
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 976 714	2 936 404
Finansiella intäkter	5 010	997
Minskning kortfristiga fordringar	18 198	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	598 155
	2 999 922	3 535 556
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 099 866	2 328 429
Finansiella kostnader	517 902	488 758
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 471
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	517 671	0
	3 235 438	2 934 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 011 693	2 247 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-235 516	600 898

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Medlemslokaler: 6 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	625
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 083	2 083	2 014	1 667
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 766	6 789	6 813	6 836
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	135	130	115	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	113	119	129
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	-136	320	-334
Nettoomsättning (tkr)	2 943	2 933	2 901	2 902

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	387 171	330 462	-554 091	610 800
S:a bundet eget kapital	44 709 495	330 462	-554 091	44 933 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 898 668	-330 462	417 611	-3 985 818
Årets resultat	107 263	107 263	136 480	-136 480
S:a fritt eget kapital	-3 791 406	-223 199	554 091	-4 122 297
S:a eget kapital	40 918 089	107 263	0	40 810 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 263
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 568 206
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 462
summa balanserat resultat	-3 791 405

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 791 405
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 942 942	2 932 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 772	3 885
Summa rörelseintäkter		2 976 714	2 936 404

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 734 849	-1 988 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 858	-243 403
Personalkostnader	Not 6	-96 158	-96 287
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 694	-256 694
Summa rörelsekostnader		-2 356 559	-2 585 123

RÖRELSERESULTAT

620 155 **351 282**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 010	997
Räntekostnader och liknande resultatposter	-517 902	-488 758
Summa finansiella poster	-512 892	-487 761

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

107 263 **-136 480**

ÅRETS RESULTAT

107 263 **-136 480**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	67 894 377	68 151 071
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 894 377	68 151 071
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 394 377	68 651 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 954	18 776
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 007 991	2 270 946
Summa kortfristiga fordringar		2 035 945	2 289 722
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 473	9 411
Summa kassa och bank		9 473	9 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 045 418	2 299 132
SUMMA TILLGÅNGAR		70 439 795	70 950 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll	Not 12	387 171	610 800
Summa bundet eget kapital		44 709 495	44 933 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 898 668	-3 985 818
Årets resultat		107 263	-136 480
Summa fritt eget kapital		-3 791 406	-4 122 297
SUMMA EGET KAPITAL		40 918 089	40 810 827
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 157 715	23 875 000
Summa långfristiga skulder		21 157 715	23 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 650 000	5 032 715
Leverantörsskulder		119 553	670 050
Skatteskulder		0	33 627
Övriga skulder		200 758	180 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	393 680	347 859
Summa kortfristiga skulder		8 363 991	6 264 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 439 795	70 950 203

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 anspråktagande 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	2022	2021
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

	2022	2021
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	150 000
Hyror förråd	10 400	6 500
Kabel-TV intäkter	0	17 100
Bredbandsintäkter	114 000	96 900
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Öresutjämning	-2	-5
	2 942 942	2 932 519

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	25 000	0
Övriga intäkter	8 772	3 885
	33 772	3 885

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	363
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	33 481
	Snöröjning/sandning	15 157	32 119
	Städning enligt beställning	5 959	5 839
	Hissbesiktning	6 621	8 380
	Myndighetstillsyn	2 631	0
	Gemensamma utrymmen	3 586	1 294
	Sophantering	11 719	9 037
	Gård	3 242	12 996
	Serviceavtal	60 377	39 726
	Förbrukningsmateriel	906	4 893
	Brandskydd	6 237	0
		116 434	148 127
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	7 848
	Lokaler	11 169	22 000
	Tvättstuga	15 019	6 380
	Entré/trapphus	4 040	3 133
	Lås	3 386	1 502
	VVS	196 546	51 620
	Värmeanläggning/undercentral	35 489	0
	Elinstallationer	5 143	1 703
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 685
	Bredband	0	5 438
	Hiss	5 697	16 716
	Tak	0	3 022
	Fönster	784	0
	Mark/gård/utemiljö	32 090	0
	Skador/klotter/skadegörelse	35 851	29 548
	Vattenskada	85 794	7 716
		431 008	159 309
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	55 409
	Värmeanläggning	0	498 682
		0	554 091
	Taxebundna kostnader		
	El	75 758	73 515
	Värme	584 201	562 245
	Vatten	102 817	98 066
	Sophämtning/renhållning	60 049	56 766
		822 825	790 592
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 147	45 391
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 295
	Bredband	96 287	64 245
		144 434	111 931
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	220 148	224 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 734 849	1 988 739

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	701	0
	Tele- och datakommunikation	5 549	3 505
	Juridiska åtgärder	30 823	0
	Inkassering avgift/hyra	3 081	1 063
	Revisionsarvode extern revisor	16 318	15 714
	Föreningskostnader	435	12 855
	Fritids- och trivselkostnader	593	0
	Förvaltningsarvode	179 602	175 762
	Administration	13 800	2 187
	Konsultarvode	12 787	27 227
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 090
		268 858	243 403
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 900	74 998
	Sociala kostnader	21 258	21 289
		96 158	96 287
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	251 774	251 774
	Förbättringar	4 920	4 920
		256 694	256 694

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 381 267	72 381 267
	Utgående anskaffningsvärde	72 381 267	72 381 267
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 230 197	-3 973 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 694	-256 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 486 890	-4 230 197
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 894 377	68 151 071
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 878 901	21 878 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	47 600 000
	Taxeringsvärde mark	58 754 000	54 200 000
		110 154 000	101 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	84 000 000
	Lokaler	17 154 000	17 800 000
		110 154 000	101 800 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 206	31 206
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 206	31 206
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 206	-31 206
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 206	-31 206
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 279	4 279
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 279	4 279
	Akkumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	331	33 147
	Skattefordran	5 440	0
	Klientmedel hos SBC	947 492	1 187 436
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 363
		2 007 991	2 270 946

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	610 800	305 400
	Reservering enligt stadgar	330 462	305 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-554 091	0
	Vid årets slut	387 171	610 800

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	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	0,970 %	4 000 000	4 000 000	2025-03-13
	SBAB	2,720 %	4 932 715	4 932 715	2027-04-16
	SBAB	1,080 %	325 000	425 000	2026-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut		28 807 715	28 907 715	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 650 000	-5 032 715	
			21 157 715	23 875 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 307 715 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 700 000	46 700 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	43 383	43 383
	Avgifter och hyror	251 732	192 948
	Konsultarvode	0	12 964
		393 680	347 860

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fasadvätt och åtgärder av puts på fasaden Östra Rönneholmsvägen

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

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

Fredrik Mårtensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Dillon AB

Emma Kantoft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11

Org.nr 716439-3436



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed 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 tryggt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av min digitala signatur

Dillon AB

Emma Kantoft
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se