



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÅBJÖRNEN 11	2004	Malmö

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 366 kvm 1 lokal och 5 bostadsrättslokaler om totalt 960 kvm. Byggnadernas totalyta är 4330 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Christoffer White	Ordförande
Sven-Gunnar Borgström	Kassör
Fredrik Mårtensson	Styrelseledamot
Hektor Rudolf Thomke	Styrelseledamot
Robert Dahlström	Styrelseledamot
Robert Jörgen Bergqvist	Styrelseledamot
Tina Andersson	Styrelseledamot
Britta Magnusson	Suppleant
Katarina Pivkovski	Suppleant

Valberedning

Jan Andersson
Christian Swanson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Emma Kantoft Revisor Dillon

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-13. Beslut om gemensamt underhåll (sökerhetsdörrar).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2025-2030 ● Översyn av rör i fastigheten

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Hagtorn Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånet på 7 550 000 bands med en ettårig löptid för att undvika längre bindning i högränteläge. Två lån, totalt 11 550 000, kommer att förfalla under 2025. Fortsatt kommer lånen att bindas med längre och diversifierade löptider.

Avgifterna höjdes med 5% den 1/1 2024 för att möta de generellt sett ökande kostnaderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 183 537	3 032 623	2 942 942	2 932 519
Resultat efter fin. poster	-52 879	-226 622	107 263	-136 480
Soliditet (%)	58	58	58	58
Yttre fond	1 048 095	717 633	387 171	610 800
Taxeringsvärde	110 154 000	110 154 000	110 154 000	101 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	657	625	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	93,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 719	6 630	6 766	6 789
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 607	6 630	6 653	6 676
Sparande per kvm totalyta, kr	58	7	84	156
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	39	17	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	152	135	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	24	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	215	176	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	2,32	-	-
Räntekänslighet (%)	9,47	10,09	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet..

Styrelsen

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	38 694 563	-	-	38 694 563
Upplåtelseavgifter	5 627 761	-	-	5 627 761
Fond, yttre underhåll	717 633	-	330 462	1 048 095
Balanserat resultat	-4 121 867	-226 622	-330 462	-4 678 951
Årets resultat	-226 622	226 622	-52 879	-52 879
Eget kapital	40 691 467	0	-52 879	40 638 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 348 489
Årets resultat	-52 879
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 462
Totalt	-4 731 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	48 777
Balanseras i ny räkning	-4 683 053

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 183 537	3 032 623
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 307
Summa rörelseintäkter		3 183 537	3 040 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 038 342	-2 112 408
Övriga externa kostnader	9	-133 686	-137 230
Personalkostnader	10	-104 867	-111 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 692	-256 692
Summa rörelsekostnader		-2 533 588	-2 617 768
RÖRELSERESULTAT		649 949	423 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 996	18 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-723 824	-668 557
Summa finansiella poster		-702 828	-649 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-52 879	-226 622
ÅRETS RESULTAT		-52 879	-226 622

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	67 380 993	67 637 685
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 380 993	67 637 685
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 880 993	68 137 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 589	75 688
Övriga fordringar	14, 18	2 166 418	1 960 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 519	0
Summa kortfristiga fordringar		2 290 526	2 035 976
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 031	9 722
Summa kassa och bank		10 031	9 722
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 300 557	2 045 698
SUMMA TILLGÅNGAR		70 181 550	70 183 383

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll		1 048 095	717 633
Summa bundet eget kapital		45 370 419	45 039 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 678 952	-4 121 868
Årets resultat		-52 879	-226 622
Summa fritt eget kapital		-4 731 831	-4 348 490
SUMMA EGET KAPITAL		40 638 588	40 691 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 957 715	21 057 715
Summa långfristiga skulder		16 957 715	21 057 715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 650 000	7 650 000
Leverantörsskulder		178 562	140 103
Övriga kortfristiga skulder		197 991	198 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	558 694	445 966
Summa kortfristiga skulder		12 585 247	8 434 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 181 550	70 183 383

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	649 949	423 161
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	256 692	256 692
	906 641	679 853
Erhållen ränta	20 996	18 773
Erlagd ränta	-738 693	-630 505
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 944	68 122
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 495	-45 846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	165 915	32 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 364	54 433
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	207 364	-45 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 966 127	2 011 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 173 491	1 966 127

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3,33 %
Byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 562 544	1 488 204
Årsavgifter lokaler	287 592	273 900
Årsavgifter lokaler, moms	1 033 068	983 880
Hysesintäkter lokaler, moms	163 560	150 000
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Hysesintäkter förråd, moms	8 400	8 400
Bredband	99 000	99 000
Bredband moms	15 000	15 000
Dröjsmålsränta	354	232
Pantsättningsavgift	4 011	5 040
Överlåtelseavgift	7 165	6 565
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	2	2
Summa	3 183 537	3 032 623

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	2 000
Övriga intäkter	0	-240
Återbäring försäkringsbolag	0	6 547
Summa	0	8 307

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	123 304	120 155
Städning utöver avtal	9 837	6 079
Hissbesiktning	9 220	6 722
Brandskydd	2 505	0
Gårdkostnader	1 574	14 277
Gemensamma utrymmen	1 753	3 367
Sophantering	0	1 897
Serviceavtal	19 732	57 658
Förbrukningsmaterial	0	569
Summa	167 925	210 724

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	45 054	0
Installationer	5 077	0
Bostadsrättslägenheter	0	6 900
Tvättstuga	18 093	11 680
Trapphus/port/entr	0	670
Källarutrymmen	0	28 889
Dörrar och lås/porttele	27 318	7 823
VVS	90 771	196 009
Ventilation	9 549	78 006
Elinstallationer	23 508	19 951
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	40 977
Hissar	65 059	14 363
Fasader	0	20 489
Fönster	0	20 040
Skador/klotter/skadegörelse	55 001	63 264
Summa	339 429	509 061

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	10 749	0
Fasader	38 027	0
Summa	48 777	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	220 174	169 348
Uppvärmning	752 582	658 033
Vatten	142 162	102 076
Sophämtning/renhållning	58 519	73 977
Grovsopor	0	9 267
Summa	1 173 438	1 012 701

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	50 389
Bredband	85 074	107 146
Fastighetsskatt	223 700	222 388
Summa	308 774	379 923

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 043	659
Tele- och datakommunikation	36	5 444
Juridiska åtgärder	0	7 011
Inkassokostnader	2 959	5 690
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 772	2 727
Revisionsarvoden extern revisor	17 769	17 225
Styrelseomkostnader	2 222	282
Fritids och trivselkostnader	0	657
Föreningskostnader	472	457
Förvaltningsarvode enl avtal	71 060	68 168
Överlåtelsekostnad	11 771	7 352
Pantsättningskostnad	5 935	3 940
Administration	6 769	2 093
Konsultkostnader	9 879	10 355
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	133 686	137 230

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	79 800	84 800
Arbetsgivaravgifter	25 067	26 638
Summa	104 867	111 438

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	723 824	668 557
Summa	723 824	668 557

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 381 267	72 381 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 381 267	72 381 267
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 743 582	-4 486 890
Årets avskrivning	-256 692	-256 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 000 274	-4 743 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 380 993	67 637 685
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 878 901</i>	<i>21 878 901</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	58 754 000	58 754 000
Summa	110 154 000	110 154 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 485	35 485
Utgående anskaffningsvärde	35 485	35 485
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 485	-35 485
Utgående avskrivning	-35 485	-35 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 070	683
Skattefordringar	1 888	3 200
Transaktionskonto	1 093 160	888 231
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 166 418	1 960 288

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 839	0
Förutbet el	5 382	0
Förutbet försäkr premier	54 930	0
Förutbet bredband	29 368	0
Summa	97 519	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-12-07	1,40 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-04-29	4,75 %	7 550 000	7 550 000
SBAB	2026-03-13	1,08 %	125 000	225 000
SBAB	2025-03-13	0,97 %	4 000 000	4 000 000
SBAB	2027-04-16	2,72 %	4 932 715	4 932 715
SBAB	2026-03-09	1,82 %	7 000 000	7 000 000
Summa			28 607 715	28 707 715
Varav kortfristig del			11 650 000	7 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 482 715 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	18	0
Uppl kostn el	18 211	0
Uppl kostnad Värme	88 864	0
Uppl kostn räntor	66 566	81 435
Uppl kostn vatten	11 438	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 802	0
Uppl kostnad arvoden	80 000	80 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 136	25 136
Förutbet hyror/avgifter	265 659	259 395
Summa	558 694	445 966

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 700 000	46 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under extrastämman i januari 2025 fattades beslut om gemensam upprustning av dörrar i fastigheten. Avsikten är att byta ut icke-brandklassade dörrar till säkerhetsdörrar.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

John Christoffer White
Ordförande

Sven-Gunnar Borgström
Kassör

Fredrik Mårtensson
Styrelseledamot

Hektor Rudolf Thomke
Styrelseledamot

Robert Dahlström
Styrelseledamot

Robert Jörgen Bergqvist
Styrelseledamot

Tina Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Dillon
Emma Kantoft
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 15:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 12:49

DOCUMENT ID:

SyG87vT-Mgg

ENVELOPE ID:

rklmwaWfxe-SyG87vT-Mgg

DOCUMENT NAME:

Brf Gråbjörnen 11, 716439-3436 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

56ee86065488e0f803f80a6e8bf4eb57dc2539c2f735a202121e5cdf9411a25e412deefda7476ee9366db4d2ab35ba900a7c48a7ec396b5f9c97d186c39b7732

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT DAHLSTRÖM roberth.dahlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 13:45 26.05.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.64
2. ALVE SVEN-GUNNAR BOR GSTRÖM sgborgstrom@yahoo.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:29 26.05.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.227.132
3. Hektor Rudolf Thomke hektor.thomke@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:32 26.05.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.164
4. KJELL JOHAN FREDRIK MÅRTENSSON dog_holl@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:50 26.05.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.18
5. John Christoffer White christoffer.white@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:54 26.05.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.29
6. ROBERT JÖRGEN BERGQ VIST nilsson68_@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 22:00 27.05.2025 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.148
7. Tina Andersson tinaa67@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 10:19 26.05.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 185.76.9.35
8. Emma Kristina Kantoft emma.kantoft@dillon.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:12 03.06.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.220.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risken 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 2024 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 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 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 15:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 26.05.2025 12:49

DOCUMENT ID:

rJ4I7P6bGgg

ENVELOPE ID:

BJ-lmDpZGle-rJ4I7P6bGgg

DOCUMENT NAME:

0- Revisionsberättelse - Brf Gråbjörnen 11.pdf

2 pages

SHA-512:

4478b2334615be0166b839ea7123a48de7bae0c8f3f32b
464a947db16c50ee8b5a6c924f3981661e8892f332f5bb
09ac3782bc7084e5b8ba673031fe7f4d2cf0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Kristina Kantoft	Signed	03.06.2025 15:12	eID	Swedish BankID
emma.kantoft@dillon.se	Authenticated	03.06.2025 15:12	Low	IP: 94.255.220.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed