



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 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.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÅBJÖRNEN 11	2004	Malmö

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 374 kvm 1 lokal och 5 bostadsrättslokaler om totalt 960 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 330 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Oskar Hulphers, Christian Swanson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Emma Kristina Kantoft Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2025-2030 ● Översyn av rör i fastigheten

2026-2027 ● Översyn av fönster i fastigheten

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Hagtorn Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har återbetalts moms efter nya beräkningar av avdragsgill moms.

Två lån bundna med 1,40 respektive 1,82% ränta förfaller under året. Detta kommer med all sannolikhet öka räntekostnaderna.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för bredband och telefoni med högre hastighet och lägre pris.

Övriga uppgifter

Entrédörrar och dörrarna till kökstrapporna byttes ut till säkerhetsdörrar under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 213 174	3 183 537	3 032 623	2 942 942
Resultat efter fin. poster	-931 886	-52 879	-226 622	107 263
Soliditet (%)	56	58	58	58
Yttre fond	1 329 780	1 048 095	717 633	387 171
Taxeringsvärde	116 048 000	110 154 000	110 154 000	110 154 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	699	709	657	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,1	94,9	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 917	6 719	6 630	6 766
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 815	6 607	6 630	6 653
Sparande / kvm totalyta, kr	-122	58	7	84
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	51	39	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	174	152	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	33	24	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	257	215	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,53	2,32	-
Räntekänslighet (%)	9,90	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

En förklaring till årets negativa resultat är att styrelsen bytt ut lägenheternas ytterdörrar och installerat säkerhetsdörrar. Om en K3-omläggning gjorts under året hade denna kostnad kunnat räknas som investering i stället, för att undvika att belasta resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	38 694 563	-	-	38 694 563
Upplåtelseavgifter	5 627 761	-	-	5 627 761
Fond, yttre underhåll	1 048 095	-48 777	330 462	1 329 780
Balanserat resultat	-4 678 951	-4 102	-330 462	-5 013 515
Årets resultat	-52 879	52 879	-931 886	-931 886
Eget kapital	40 638 589	0	-931 886	39 706 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 683 053
Årets resultat	-931 886
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 462
Totalt	-5 945 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	600 421
Balanseras i ny räkning	-5 344 980

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 213 178	3 183 537
Övriga rörelseintäkter	3	452 196	0
Summa rörelseintäkter		3 665 374	3 183 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 345 649	-2 038 342
Övriga externa kostnader	9	-134 561	-133 686
Personalkostnader	10	-85 154	-104 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 692	-256 692
Övriga rörelsekostnader		-104 341	0
Summa rörelsekostnader		-3 926 397	-2 533 588
RÖRELSERESULTAT		-261 023	649 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 297	20 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-698 159	-723 824
Summa finansiella poster		-670 863	-702 828
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-931 886	-52 879
ÅRETS RESULTAT		-931 886	-52 879

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	67 124 301	67 380 993
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 124 301	67 380 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 624 301	67 880 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 403	26 589
Övriga fordringar	14	2 921 852	2 166 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 279	97 519
Summa kortfristiga fordringar		3 006 534	2 290 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 031	10 031
Summa kassa och bank		10 031	10 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 016 565	2 300 557
SUMMA TILLGÅNGAR		70 640 866	70 181 550

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll		1 329 780	1 048 095
Summa bundet eget kapital		45 652 104	45 370 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 013 516	-4 678 952
Årets resultat		-931 886	-52 879
Summa fritt eget kapital		-5 945 401	-4 731 831
SUMMA EGET KAPITAL		39 706 703	40 638 588
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 857 715	16 957 715
Summa långfristiga skulder		9 857 715	16 957 715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 650 000	11 650 000
Leverantörsskulder		759 270	178 562
Övriga kortfristiga skulder		90 560	197 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	576 618	558 694
Summa kortfristiga skulder		21 076 448	12 585 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 640 866	70 181 550

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-261 023	649 949
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	256 692	256 692
	-4 331	906 641
Erhållen ränta	27 133	20 996
Erlagd ränta	-693 800	-738 693
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-670 998	188 944
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-192 697	-47 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	486 843	165 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-376 852	307 364
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	900 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	523 148	207 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 173 491	1 966 127
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 696 639	2 173 491

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, kabel-tv, 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:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 562 544	1 562 544
Årsavgifter lokaler	470 424	287 592
Årsavgifter lokaler, moms	850 236	1 033 068
Hysesintäkter lokaler, moms	179 904	163 560
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Hysesintäkter förråd, moms	8 400	8 400
Bredband	98 500	99 000
Bredband moms	15 000	15 000
Dröjsmålsränta	174	354
Pantsättningsavgift	5 880	4 011
Överlåtelseavgift	5 843	7 165
Administrativ avgift	343	441
Vidarefakturerade kostnader	16 718	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	-3 192	0
Öres- och kronutjämning	4	2
Summa	3 213 178	3 183 537

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 343	0
Återvunnen moms	446 853	0
Summa	452 196	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	72 766	123 304
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 473	0
Larm och bevakning	819 396	0
Städning enligt avtal	42 698	0
Städning utöver avtal	7 972	9 837
Besiktningar	3 643	0
Hissbesiktning	8 415	9 220
Brandskydd	0	2 505
Gårdkostnader	4 704	1 574
Gemensamma utrymmen	5 967	1 753
Sophantering	1 950	0
Snöröjning/sandning	32 673	0
Serviceavtal	69 648	19 732
Förbrukningsmaterial	12 393	0
Summa	1 088 697	167 925

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	45 054
Installationer	0	5 077
Hyseslokaler	2 839	0
Tvättstuga	14 999	18 093
Dörrar och lås/porttele	4 300	27 318
Övriga gemensamma utrymmen	27 490	0
VVS	90 599	90 771
Ventilation	9 690	9 549
Elinstallationer	16 897	23 508
Hissar	38 628	65 059
Fasader	7 880	0
Mark/gård/utemiljö	12 779	0
Vattenskada	3 938	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 252	55 001
Summa	239 291	339 429

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	-49 404	10 749
Huskropp utvändigt	49 818	0
Dörrar och lås	430 198	0
Gemensamma utrymmen	-13 940	0
VVS	143 062	0
Hiss	40 687	0
Fasader	0	38 027
Summa	600 421	48 777

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	202 141	220 174
Uppvärmning	664 065	752 582
Vatten	134 464	142 162
Sophämtning/renhållning	54 079	58 519
Summa	1 054 749	1 173 438

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 930	0
Skadedjursförsäkring	-2 952	0
Kabel-TV	21 657	0
Bredband	93 208	85 074
Fastighetsskatt	195 648	223 700
Summa	362 491	308 774

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 043
Tele- och datakommunikation	1 677	36
Inkassokostnader	2 453	2 959
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 772
Revisionsarvoden extern revisor	36 988	17 769
Styrelseomkostnader	414	2 222
Föreningskostnader	0	472
Förvaltningsarvode enl avtal	71 439	71 060
Överlåtelsekostnad	5 767	11 771
Pantsättningskostnad	8 238	5 935
Administration	2 416	6 769
Konsultkostnader	0	9 879
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	134 561	133 686

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	79 800
Arbetsgivaravgifter	25 154	25 067
Summa	85 154	104 867

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	698 223	723 824
Dröjsmålsränta	8	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-72	0
Summa	698 159	723 824

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 381 267	72 381 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 381 267	72 381 267
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 000 274	-4 743 582
Årets avskrivning	-256 692	-256 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 256 966	-5 000 274
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 124 301	67 380 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 878 901</i>	<i>21 878 901</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 200 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	54 848 000	58 754 000
Summa	116 048 000	110 154 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 485	35 485
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 485	35 485
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 485	-35 485
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 485	-35 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	115 886	1 070
Skattefordringar	29 940	1 888
Momsavräkning	89 418	0
Transaktionskonto	1 628 784	1 093 160
Borgo räntekonto	1 057 823	1 070 300
Summa	2 921 852	2 166 418

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 953	7 839
Förutbet el	0	5 382
Förutbet försäkr premier	56 429	54 930
Förutbet kabel-TV	2 052	0
Förutbet bredband	8 682	29 368
Upplupna ränteintäkter	163	0
Summa	81 279	97 519

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-12-07	1,40 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-04-29	2,85 %	7 550 000	7 550 000
SBAB	2030-09-13	3,26 %	1 025 000	125 000
SBAB	2028-03-15	3,39 %	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			29 507 715	28 607 715
Varav kortfristig del			19 650 000	11 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 007 715 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 229	18
Uppl kostn el	17 815	18 211
Uppl kostnad Värme	89 582	88 864
Uppl kostn räntor	70 925	66 566
Uppl kostn vatten	11 908	11 438
Uppl kostnad Sophämtning	2 825	2 802
Uppl kostn bredband	6	0
Uppl kostnad arvoden	60 200	80 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 205	25 136
Förutbet hyror/avgifter	265 798	265 659
Beräkn arvode revision	19 125	0
Summa	576 618	558 694

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 700 000	46 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Malmö

John Christoffer White
Ordförande

Fredrik Mårtensson
Styrelseledamot

Hektor Rudolf Thomke
Styrelseledamot

Robert Dahlström
Styrelseledamot

Robert Jörgen Bergqvist
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Borgström
Styrelseledamot

Tina Andersson
Styrelseledamot

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

Emma Kristina Kantoft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 08:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 13:07

DOCUMENT ID:

ByMnxFh6yze

ENVELOPE ID:

Synet2T1Gg-ByMnxFh6yze

DOCUMENT NAME:

Brf Gråbjörnen 11, 716439-3436 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

691bde824fe46626100a41aa4801828250d2d98b7b376
e45556ed19fd1d2c2669d7ea96aa2d244a9484bd0e6b3
6ec932f6d72407135811a59391d495e207d87d

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. ALVE SVEN-GUNNAR BOR GSTRÖM sgborgstrom@yahoo.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:43 22.05.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.227.132
2. ROBERT JÖRGEN BERGQ VIST nilsson68_@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 23:20 23.05.2026 23:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.139.235
3. Hektor Rudolf Thomke hektor.thomke@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 22:01 25.05.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.202.21
4. KJELL JOHAN FREDRIK MÅRTENSSON dog_holl@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:30 01.06.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.29
5. John Christoffer White christoffer.white@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:38 22.05.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
6. ROBERT DAHLSTRÖM roberth.dahlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:47 01.06.2026 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.41
7. Tina Andersson tinaa67@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:30 01.06.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.88.105
8. Emma Kristina Kantoft emma.kantoft@dillon.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 08:50 02.06.2026 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.3.126

* 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 2025.

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 2025-12-31 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.



r12xKhayMI-SyneY26kzg

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 2025 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:

02.06.2026 08:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2026 13:07

DOCUMENT ID:

SyneY26kzg

ENVELOPE ID:

r12xKhayMI-SyneY26kzg

DOCUMENT NAME:

0-3 RB Brf Gråbjörnen 11.pdf

2 pages

SHA-512:

956d5663c3acb3314956834f0e482b740ee30354d0b68
11d2528bb74621b0b659c1e963cf4ee394684530f1e795
047f7b2bca7ce8c62c4cc717f23a336728334

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Kristina Kantoft	Signed	02.06.2026 08:50	eID	Swedish BankID
emma.kantoft@dillon.se	Authenticated	02.06.2026 08:49	Low	IP: 213.67.3.126

* 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