

Brf Gråbjörnen 8

Årsredovisning 2021/2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Gråbjörnen 8

769608-4396

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gråbjörnen 8, 769608-4396, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Peder Id	Ordförande	2023
Ulrika Qvint	Ledamot	2023
Max Kellner	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Gustav Ellström	Suppleant	2023
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

KPMG	Extern revisor	2023
------	----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gråbjörnen 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Jörgen Ankersgatan 16 A-C.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	3	1	2

Total tomtarea:	845 kvm
Total bostadsarea:	1 276 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 228 kvm
- varav hyresrättsarea:	48 kvm
Total lokalarea:	30 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Disrupt Reimagine AB	30 kvm	2023-08-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-11-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende elhandel (t.o.m 30 juni 2022)
Fortum	Elavtal avseende elhandel (fr.o.m. 1 juli 2022)
E.ON	Fjärrvärme
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk Förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk Förvaltning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 266 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-24 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 321 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 246 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 februari 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har ett förening genomfört ett antal projekt. Hösten 2021 gjordes det en justering av värmen Eb-metoden och under sommaren 2022 arrangerades en städdag i föreningen.

Styrelsen håller också på att undersöka eventuellt bygglov för lokalen på baksidan av 16 C. Det finns funderingar på att bygga om lokalen till en vanlig bostadslägenhet.

För att hålla föreningens kostnader nere, har styrelsen sagt upp snöröjningsavtalet samt trädgårdsskötsel av innergård. Detta är istället något föreningen och föreningens medlemmar kommer omsörja och utföra själva.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021/2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 2 överlåtelse. Det skedde inga andrahandsuthyrningar under 2021/2022.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämmen har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Rörelsens intäkter	1 095	1 093	1 064	1 067
Resultat efter finansiella poster	123	-1 725	-317	66
Förändring av underhållsfond	321	-1 532	67	267
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-10	-5	-181	271
Soliditet %	48	47	54	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	739	738	718	701
Bostadshyra kr / kvm	1 419	1 363	1 303	1 284
Driftskostnad, kr / kvm	412	414	371	367
Ränta, kr / kvm	39	39	34	48
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	246	241	237	232
Lån, kr / kvm	4 420	4 508	4 440	3 453
Snittränta (%)	0,87	0,87	0,76	1,40

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 535 939	916 943	-2 362 997	-1 725 131
Disposition enligt föreningsstämma			-1 725 131	1 725 131
Avsättning till underhållsfond		321 000	-321 000	
Årets resultat				122 742
Vid årets slut	8 535 939	1 237 943	-4 409 128	122 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 088 128
Årets resultat före fondförändring	122 742
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-321 000
Summa över/underskott	-4 286 386

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 286 386
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 035 700	1 031 530
Övriga rörelseintäkter	3	59 497	61 101
Summa rörelseintäkter		1 095 197	1 092 631
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-579 923	-2 435 026
Övriga externa kostnader	7	-90 913	-81 710
Personalkostnader	8	-63 079	-61 504
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-188 111	-188 110
Summa rörelsekostnader		-922 026	-2 766 350
Rörelseresultat		173 171	-1 673 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 483	-51 445
Summa finansiella poster		-50 429	-51 412
Resultat efter finansiella poster		122 742	-1 725 131
Årets resultat		122 742	-1 725 131

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	10 973 061	11 161 172
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 973 061	11 161 172
Summa anläggningstillgångar		10 973 061	11 161 172
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 427	16 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 998	27 015
Summa kortfristiga fordringar		50 425	43 934
Kassa och bank	12	468 423	269 456
Summa omsättningstillgångar		518 848	313 390
SUMMA TILLGÅNGAR		11 491 909	11 474 562

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 535 939	8 535 939
Underhållsfond		1 237 943	916 943
Summa bundet eget kapital		9 773 882	9 452 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 409 128	-2 362 997
Årets resultat		122 742	-1 725 131
Summa fritt eget kapital		-4 286 386	-4 088 128
Summa eget kapital		5 487 496	5 364 754
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	-	200 000
Summa långfristiga skulder		-	200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 773 140	5 687 860
Leverantörsskulder		13 770	42 269
Skatteskulder		1 917	2 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	215 586	177 622
Summa kortfristiga skulder		6 004 413	5 909 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 491 909	11 474 562

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 171	-1 673 719
Avskrivningar	188 111	188 110
	361 282	-1 485 609
Erhållen ränta	54	33
Erlagd ränta	-50 483	-51 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	310 853	-1 537 021
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 491	1 424 015
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	9 325	-3 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 687	-116 762
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	200 000
Amortering av låneskulder	-114 720	-110 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 720	89 280
Årets kassaflöde	198 967	-27 482
Likvida medel vid årets början	269 456	296 938
Likvida medel vid årets slut	468 423	269 456

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	25 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter bostäder	907 608	906 124
Hyror bostäder	68 092	65 406
Hyror lokaler	60 000	60 000
Summa	1 035 700	1 031 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kommunikation	53 856	53 856
Överlåtelseavgifter	3 606	3 563
Övriga intäkter	2 035	3 682
Summa	59 497	61 101

Not 4 Reparationer

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Bostäder	1 802	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 406
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 224	2 195
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 726
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 494	6 393
VA & sanitet, installationer	-	8 227
Värme, installationer	7 774	10 158
Ventilation, installationer	559	3 478
Huskropp	5 451	-
Vattenskador	20 158	-
Klottersanering	2 805	-
Skadedjur	-	6 398
Summa	41 266	47 981

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	32 244
Värme, installationer	-	498 886
Huskropp, fasader	-	1 315 489
Summa	-	1 846 619

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Fastighetsskatt/-avgift	31 023	29 383
Teknisk förvaltning	91 628	93 393
Besiktningsskostnader	-	3 500
Snöröjning	9 081	29 563
Serviceavtal	20 928	17 789
Förbrukningsmaterial	853	1 762
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 536
El	42 675	36 048
Uppvärmning	196 064	183 801
Vatten och avlopp	36 176	29 738
Avfallshantering	31 815	35 347
Försäkringar	13 086	12 513
Systematiskt brandskyddsarbete	11 523	11 250
Bredband	53 804	53 804
Summa	538 656	540 426

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	855
Tele och post	3 365	3 146
Förvaltningskostnader	66 641	57 539
Revision	16 300	13 956
Jurist- och advokatkostnader	-	1 188
Bankkostnader	349	1 768
Stämpelskatt	-	1 800
IT-tjänster	3 458	759
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	90 913	81 710

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	47 999	46 800
Summa	47 999	46 800
Sociala avgifter	15 080	14 704
Summa	63 079	61 504

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Byggnader	130 503	130 502
Markanläggningar	57 608	57 608
Summa	188 111	188 110

Not 10 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 499 086	9 499 086
-Mark	2 828 748	2 828 748
-Markanläggningar	1 440 193	1 440 193
Utgående anskaffningsvärden	13 768 027	13 768 027
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 906 447	-1 775 945
-Markanläggningar	-700 408	-642 800
	-2 606 855	-2 418 745
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-130 503	-130 502
-Årets avskrivning på markanläggning	-57 608	-57 608
	-188 111	-188 110
Utgående avskrivningar	-2 794 966	-2 606 855
 Redovisat värde	10 973 061	11 161 172
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 462 136	7 592 639
Mark	2 828 748	2 828 748
Markanläggningar	682 177	739 785
 Taxeringsvärden		
Bostäder	37 000 000	33 200 000
Lokaler	520 000	458 000
Totalt taxeringsvärde	37 520 000	33 658 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>16 769 000</i>	<i>14 693 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader	32 998	27 015
Summa	32 998	27 015

Not 12 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Transaktionskonto Handelsbanken	468 423	269 456
Summa	468 423	269 456

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-08-31	2021-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 773 140	5 687 860
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	5 773 140	5 887 860

Not 14 Fastighetslån

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetslån	5 773 140	5 887 860
Summa	5 773 140	5 887 860

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,21%	2022-09-28	200 000	-	-	200 000
SEB	1,08 %	2022-12-28	1 631 550	-	44 700	1 586 850
SEB	1,12 %	2023-01-28	1 631 550	-	44 700	1 586 850
SEB	1,51 %	2023-05-28	824 760	-	21 320	803 440
SEB	2,37 %	2023-07-28	200 000	-	4 000	196 000
SEB	2,19 %	2023-08-28	1 400 000	-	-	1 400 000
Summa			5 887 860	-	114 720	5 773 140

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 475	62 556
Upplupna räntekostnader	13 935	9 275
Förutbetalda intäkter	90 819	86 349
Upplupna revisionsarvoden	15 300	14 000
Upplupna driftkostnader	32 057	5 442
Summa	215 586	177 622

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Summa ställda säkerheter	5 800 000	5 800 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peder Id
Styrelseordförande

Ulrika Qvint

Max Kellner

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG

Peter Cederblad
Extern revisor

Brf Gråbjörnen 8, årsredovisning 2021-2022

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Feb 08 2023 10:05AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63E34E6E08254
FEB 08 2023 10:05AM

Registrerade händelser

Feb 08 2023 08:55AM	Mia Moberg skickade dokumentet till deltagarna
Feb 08 2023 09:07AM	Max Kellner granskade dokumentet:
Feb 08 2023 09:10AM	 Max Johan Kellner signerade dokumentet
Feb 08 2023 08:56AM	Ulrika Qvint granskade dokumentet:
Feb 08 2023 09:04AM	 Eva Ulrika Qvint signerade dokumentet
Feb 08 2023 09:53AM	Peder Id granskade dokumentet:
Feb 08 2023 09:55AM	 Sören Peder Id signerade dokumentet
Feb 08 2023 10:04AM	Peter Cederblad granskade dokumentet:
Feb 08 2023 10:05AM	 PETER CEDERBLAD signerade dokumentet
Feb 08 2023 10:05AM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråbjörnen 8, org. nr 769608-4396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 8 för år 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 31 augusti 2022 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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

Ötöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gråbjörnen 8 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Brf Gråbjörnen 8 2022
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Peter Cederblad 2023-01-01 Anställningsnummer 6189

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Gråbjörnen
2022

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Feb 08 2023 12:04PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63E369D0727F6
FEB 08 2023 12:04PM

Deltagare

Registrerade händelser

- Feb 08 2023
10:23AM

Mia Moberg skickade dokumentet till deltagarna
- Feb 08 2023
12:03PM

Peter Cederblad granskade dokumentet:
- Feb 08 2023
12:04PM

 PETER CEDERBLAD signerade dokumentet
- Feb 08 2023
12:04PM

Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

