



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÅBJÖRNEN 11	2004	Malmö

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 och 6 lokaler med bostadsrätt. Byggnadernas totalyta är 4330 kvm, varav 3 366 kvm utgör boyta och 964 kvm utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Peter Waern
Jan Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Emma Kantoft Revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningen för ett lån á 7.550.000 löpte ut i april. Styrelsen fattade beslut om att inte binda om utan fortsätta med löpande ränta. Detta då en räntetopp befarades och då det inte var något annat lån som löpte ut under 2024.

Beslut om att höja avgifterna med 5% 1/1 2024 p.g.a. generellt ökade kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 032 623	2 942 942	2 932 519	2 901 421
Resultat efter fin. poster	-226 622	107 263	-136 480	320 354
Soliditet (%)	58	58	58	58
Yttre fond	717 633	387 171	610 800	305 400
Taxeringsvärde	110 154 000	110 154 000	101 800 000	101 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	657	625	625	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 630	6 766	6 789	6 813
Skuldsättning per kvm	6 630	6 653	6 676	6 699
Sparande per kvm	7	84	156	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	17	17	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	135	130	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	23	22
Energikostnad per kvm	215	176	169	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	-	-	-
Räntekänslighet	10,09	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	38 694 563	-	-	38 694 563
Upplåtelseavgifter	5 627 761	-	-	5 627 761
Fond, yttre underhåll	387 171	0	330 462	717 633
Balanserat resultat	-3 898 668	107 263	-330 462	-4 121 867
Årets resultat	107 263	-107 263	-226 622	-226 622
Eget kapital	40 918 089	0	-226 622	40 691 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 791 405
Årets resultat	-226 622
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 462
Totalt	-4 348 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 348 489

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 032 623	2 942 942
Övriga rörelseintäkter	3	8 307	33 772
Summa rörelseintäkter		3 040 930	2 976 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 112 408	-1 734 849
Övriga externa kostnader	8	-137 230	-268 858
Personalkostnader	9	-111 438	-96 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 692	-256 694
Summa rörelsekostnader		-2 617 768	-2 356 559
RÖRELSERESULTAT		423 161	620 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 773	5 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-668 557	-517 902
Summa finansiella poster		-649 784	-512 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-226 622	107 263
ÅRETS RESULTAT		-226 622	107 263

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	67 637 685	67 894 377
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 637 685	67 894 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 137 685	68 394 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 688	27 954
Övriga fordringar	13	1 960 288	2 007 991
Summa kortfristiga fordringar		2 035 976	2 035 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 722	9 473
Summa kassa och bank		9 722	9 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 045 698	2 045 418
SUMMA TILLGÅNGAR		70 183 383	70 439 795

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll		717 633	387 171
Summa bundet eget kapital		45 039 957	44 709 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 121 868	-3 898 668
Årets resultat		-226 622	107 263
Summa fritt eget kapital		-4 348 490	-3 791 406
SUMMA EGET KAPITAL		40 691 467	40 918 089
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 057 715	21 157 715
Summa långfristiga skulder		21 057 715	21 157 715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 650 000	7 650 000
Leverantörsskulder		140 103	119 553
Övriga kortfristiga skulder		198 132	200 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	445 966	393 680
Summa kortfristiga skulder		8 434 201	8 363 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 183 383	70 439 795

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	423 161	620 155
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	256 692	256 694
	679 853	876 849
Erhållen ränta	18 773	5 010
Erlagd ränta	-630 505	-517 902
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 122	363 956
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 846	18 198
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 158	-517 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 433	-135 516
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-45 567	-235 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 011 693	2 247 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 966 127	2 011 693

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 488 204	1 417 292
Årsavgifter lokaler	273 900	260 856
Årsavgifter lokaler, moms	983 880	983 876
Hysesintäkter lokaler, moms	150 000	150 000
Hysesintäkter förråd	2 400	10 400
Hysesintäkter förråd, moms	8 400	0
Bredband	99 000	114 000
Bredband moms	15 000	0
Dröjsmålsränta	232	0
Pantsättningsavgift	5 040	6 521
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	3 032 623	2 942 942

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	25 000
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	2 000	0
Övriga intäkter	-240	8 772
Återbäring försäkringsbolag	6 547	0
Summa	8 307	33 772

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	120 155	0
Städning utöver avtal	6 079	5 959
Hissbesiktning	6 722	6 621
Brandskydd	0	6 237
Myndighetstillsyn	0	2 631
Gårdkostnader	14 277	3 242
Gemensamma utrymmen	3 367	3 586
Sophantering	1 897	11 719
Snöröjning/sandning	0	15 157
Serviceavtal	57 658	60 377
Förbrukningsmaterial	569	906
Summa	210 724	116 434

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	6 900	0
Hyseslokaler	0	11 169
Tvättstuga	11 680	15 019
Trapphus/port/entr	670	4 040
Källarutrymmen	28 889	0
Dörrar och lås/porttele	7 823	3 386
VVS	196 009	196 546
Värmeanläggning/undercentral	0	35 489
Ventilation	78 006	0
Elinstallationer	19 951	5 143
Tele/TV/bredband/porttelefon	40 977	0
Hissar	14 363	5 697
Fasader	20 489	0
Fönster	20 040	784
Mark/gård/utemiljö	0	32 090
Vattenskada	0	85 794
Skador/klotter/skadegörelse	63 264	35 851
Summa	509 061	431 008

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	169 348	75 758
Uppvärmning	658 033	584 201
Vatten	102 076	102 817
Sophämtning/renhållning	73 977	60 049
Grovsopor	9 267	0
Summa	1 012 701	822 825

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 389	48 147
Bredband	107 146	96 287
Fastighetsskatt	222 388	220 148
Summa	379 923	364 582

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	659	701
Tele- och datakommunikation	5 444	5 549
Juridiska åtgärder	7 011	30 823
Inkassokostnader	5 690	3 081
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 727	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 225	16 318
Styrelseomkostnader	282	0
Fritids och trivselkostnader	657	593
Föreningskostnader	457	435
Förvaltningsarvode enl avtal	68 168	179 602
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	2 093	13 800
Konsultkostnader	10 355	12 787
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Summa	137 230	268 858

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	84 800	74 900
Arbetsgivaravgifter	26 638	21 258
Summa	111 438	96 158

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	668 557	517 902
Summa	668 557	517 902

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 381 267	72 381 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 381 267	72 381 267
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 486 890	-4 230 197
Årets avskrivning	-256 692	-256 694
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 743 582	-4 486 890
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 637 685	67 894 377
<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 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
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 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	683	331
Skattefordringar	3 200	5 440
Klientmedel	0	947 492
Transaktionskonto	888 231	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 960 288	2 007 991

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-12-07	1,40 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-04-29	4,39 %	7 550 000	7 550 000
SBAB	2026-03-13	1,08 %	225 000	325 000
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			28 707 715	28 807 715
Varav kortfristig del			7 650 000	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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	81 435	43 383
Uppl kostnad arvoden	80 000	75 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 136	23 565
Förutbet hyror/avgifter	259 395	251 732
Summa	445 966	393 680

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 700 000	46 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes 1/1 med 5%.

Underskrifter

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

Malmö

Fredrik Mårtensson
Styrelseledamot

Hektor Rudolf Thomke
Styrelseledamot

John Christoffer White
Ordförande

Robert Dahlström
Styrelseledamot

Sam Jensen
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Borgström
Kassör

Tina Andersson
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Emma Kantoft
Revisor