

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Malin Hermine Andersen	Ledamot
Alve Sven-Gunnar Borgström	Ledamot
Eva Ann-Charlotte Elmros Moberg	Ledamot
Kjell Johan Fredrik Mårtensson	Ledamot
John Christoffer White	Ledamot

Per Douglas Svensson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emma Kantoft Ordinarie Extern Dillon Revision AB

Valberedning

Oskar Hülphers
Kjell Moberg Sammankallande 

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-15. Även förslag till Stadgeändringar ingick. Extra föreningsstämma hölls 2018-05-28. Fastställande av Stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GRÅBJÖRNEN 11	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

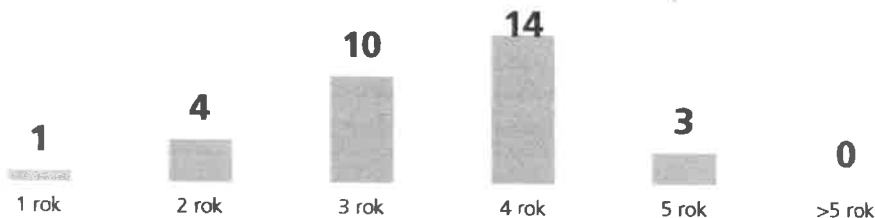
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 332 m², varav 3 372 m² utgör lägenhetsyta och 960 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Relining av rör under markytan Davidshallsg.	2019
Fortsatt arbete med byte av avloppsrör i restaurangkällaren	2019
Fasadtvätt Davidshallsg. och Ö. Rönneholmsv.	2019
Byte av tillloppsledning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

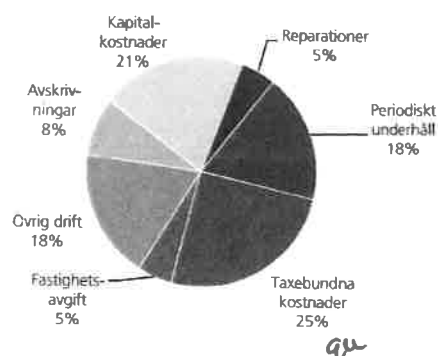
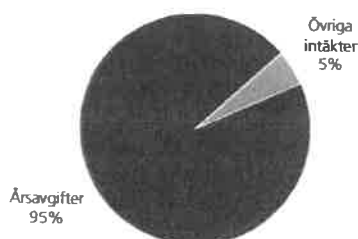
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Telenor/Bredbandsbolaget	Gruppanslutning
Telenor/CanalDigital	TV
Kone	Hissar
Rang-Sells AB	Sophantering
Anticimex	Bekämpning av ohyra
Klottrets Fiende	Klotterbekämpning + rengöring av soprum
SBC	Fastighetsskötsel
Eon	El
Telinet	El
Klottrets Fiende	Årlig besiktning av tak
Nytt avtal med Länsförsäkringar	Länsförsäkringar genom ramavtal med SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 847 383	1 759 045
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 870 538	3 018 998
Finansiella intäkter	1 849	2 600
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 323
Ökning av kortfristiga skulder	77 893	0
	2 950 280	3 022 920
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 292 905	2 123 102
Finansiella kostnader	653 616	692 607
Ökning av långfristiga fordringar	500 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	45 409	0
Minskning av långfristiga skulder	101 892	107 198
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 676
	3 593 822	2 934 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 203 842	1 847 383
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-643 542	88 338

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade lokalen på Davidshallsgatan 27 A, finansierade med pengar från föreningens sparkonto hos SBAB.

P g a långvarigt återkommande vattenläckage i lokalen har vi bytt ut taket i del av lokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Medlemslokaler: 6 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	645	638	615
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 742	6 766	6 791	6 579
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	17	17
Värme kostnad/m ² totalyta	136	128	127	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	160	167	187
Soliditet (%)	58	58	58	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337	-57	-686	-74
Nettoomsättning (tkr)	2 842	2 998	2 961	2 860

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 372 m² bostäder och 960 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 694 563	0	0	38 694 563
Upplåtelseavgifter	5 627 761	0	0	5 627 761
Fond för yttre underhåll	1 057 425	208 188	0	849 237
S:a bundet eget kapital	45 379 749	208 188	0	45 171 561
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 081 622	-208 188	-57 046	-3 816 388
Årets resultat	-337 068	-337 068	57 046	-57 046
S:a ansamlad förlust	-4 418 691	-545 256	0	-3 873 434
S:a eget kapital	40 961 058	-337 068	0	41 298 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-337 068
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 873 434
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 188
summa balanserat resultat	-4 418 690

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

582 647
-3 836 043

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

Gu

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 841 713	2 997 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 825	21 079
Summa rörelseintäkter		2 870 538	3 018 998
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 061 529	-1 905 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 005	-126 130
Personalkostnader	Not 6	-97 371	-91 969
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-262 935	-262 935
Summa rörelsekostnader		-2 555 839	-2 386 037
RÖRELSERESULTAT		314 698	632 961
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 849	2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 616	-692 607
Summa finansiella poster		-651 767	-690 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 068	-57 046
ÅRETS RESULTAT		-337 068	-57 046

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	68 921 152	69 177 845
Maskiner	Not 9	2 601	8 842
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 923 752	69 186 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 423 752	69 186 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 179	360
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	984 276	1 126 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 294	0
Summa kortfristiga fordringar		1 030 749	1 126 724
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		249 111	751 269
Summa kassa och bank		249 111	751 269
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 279 861	1 877 993
SUMMA TILLGÅNGAR		70 703 613	71 064 681

au

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 057 425	849 237
Summa bundet eget kapital		45 379 749	45 171 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 081 622	-3 816 388
Årets resultat		-337 068	-57 046
Summa fritt eget kapital		-4 418 691	-3 873 434
SUMMA EGET KAPITAL		40 961 058	41 298 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 107 715	29 202 339
Summa långfristiga skulder		22 107 715	29 202 339
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 100 000	107 268
Leverantörsskulder		227 085	103 290
Övriga skulder		95 335	89 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	212 419	264 538
Summa kortfristiga skulder		7 634 839	564 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 703 613	71 064 681

aw

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Elinstallationer	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	1 414 277	1 417 292
Årsavgifter - lokaler	305 276	394 117
Årsavgifter - lokaler moms	983 876	983 876
Hyror lokaler momspliktiga	20 000	0
Hyror förråd	6 000	6 000
Hyror reklamplats	0	82 642
Kabel-TV intäkter	33 688	34 200
Bredbandsintäkter	78 604	79 800
Öresutjämning	-8	-8
	2 841 713	2 997 919

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	24 175	0
Återbäring försäkringsbolag	4 050	0
Ovriga intäkter	600	21 079
	28 825	21 079

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 731	119 626
	Fastighetsskötsel beställning	4 023	14 274
	Snöröjning/sandning	5 045	21 012
	Städning entreprenad	10 628	0
	Städning enligt beställning	5 505	6 795
	Sotning	4 953	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 702
	Hissbesiktning	5 767	5 740
	Myndighetstillsyn	13 340	0
	Gemensamma utrymmen	2 935	4 752
	Sophantering	10 331	10 184
	Gård	5 003	5 238
	Serviceavtal	31 012	46 127
	Förbrukningsmateriel	4 685	11 508
	Brandskydd	2 291	0
	Fordon	194	480
		224 444	263 438
	Reparationer		
	Lokaler	1 385	5 920
	Tvättstuga	12 962	8 676
	Lås	8 592	7 765
	VVS	62 614	20 023
	Värmeanläggning/undercentral	13 836	5 012
	Elinstallationer	28 551	12 291
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 041	15 851
	Hiss	1 471	16 029
	Balkonger/altaner	0	27 532
	Skador/klotter/skadegörelse	18 938	28 610
	Vattenskada	0	11 037
		155 390	158 745
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 288	120 220
	Vind	74 933	0
	Källare	39 269	129 391
	Entré/trapphus	0	44 794
	VVS	120 466	123 389
	Ventilation	29 638	0
	Tak	276 599	0
	Fasad	23 455	0
	Balkonger/altaner	0	14 183
		582 647	431 976
	Taxebundna kostnader		
	El	83 390	71 336
	Värme	588 222	555 798
	Vatten	89 652	85 558
	Sophämtning/renhållning	51 372	47 304
		812 636	759 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 294	47 197
	Kabel-TV	0	26 137
	Bredband	88 374	61 472
		129 668	134 806
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 744	156 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 061 529	1 905 003

GU

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	297	306
	Tele- och datakommunikation	3 626	2 643
	Juridiska åtgärder	6 489	1 200
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	67	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 354	13 340
	Föreningskostnader	4 178	3 424
	Styrelseomkostnader	1 638	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 519	2 050
	Studieverksamhet	0	1 091
	Förvaltningsarvode	60 766	58 594
	Administration	7 226	1 746
	Korttidsinventarier	5 290	0
	Konsultarvode	24 279	36 560
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		134 005	126 130

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Löner	2 857	0
	Sociala kostnader	19 514	16 969
		97 371	91 969

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	251 774	251 774
	Förbättringar	4 920	4 920
	Maskiner	6 241	6 241
		262 935	262 935

an

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 381 267	72 381 267
	Utgående anskaffningsvärde	72 381 267	72 381 267
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 203 422	-2 946 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 694	-256 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 460 115	-3 203 422
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 921 152	69 177 845
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 878 901	21 878 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 396 000	31 396 000
		69 396 000	69 396 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	11 396 000	11 396 000
		69 396 000	69 396 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 206	31 206
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 206	31 206
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 365	-16 123
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 241	-6 241
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 606	-22 364
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 601	8 842
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 279	4 279
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 279	4 279
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 279	-4 279
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 279	-4 279
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Gu

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	9 096	9 096
	Skattekonto	2 217	2 217
	Skattefordran	18 233	18 937
	Klientmedel hos SBC	954 730	1 096 114
		984 276	1 126 364

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	41 294	0
		41 294	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	849 237	641 049
	Reservering enligt stadgar	208 188	208 188
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 057 425	849 237

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	2,090 %	7 550 000	7 550 000	2023-04-30
SBAB	1,720 %	5 000 000	5 000 000	2020-01-17
SBAB	2,680 %	0	3 984 375	Löst
SBAB	2,680 %	0	950 232	Löst
Handelsbanken	3,300 %	7 000 000	7 000 000	2019-03-01
SBAB	1,740 %	725 000	825 000	2021-04-16
SBAB	1,750 %	4 000 000	4 000 000	2021-04-16
SBAB	1,610 %	4 932 715	0	2022-04-06
Summa skulder till kreditinstitut		29 207 715	29 309 607	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 100 000	-107 268	
		22 107 715	29 202 339	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 707 715 kr.

aw

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 700 000	46 700 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	57 216	66 114
	Avgifter och hyror	155 203	198 424
		212 419	264 538

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som följd av utbyte av tak i lokalen kommer platån ovanför lokalen att färdigställas våren 2019.

GW

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 3 2019



Malin Hermine Andersen
Ledamot



Aive Sven-Gunnar Borgström
Ledamot



Eva Ann-Charlotte Elmros Moberg
Ledamot

Kjell Johan Fredrik Mårtensson
Ledamot



John Christoffer White
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2019



Emma Kantoft
Auktoriserad revisor

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 Brf Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 21 / 3 2019

Dillon AB



Emma Kantoft
Auktoriserad revisor



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråbjörnen 11

Org.nr 716439-3436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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, förfälskning, 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.