

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2020.
- 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 att läsa om 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 2004-12-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eva Ann-Charlotte Elmros Moberg	Ordförande
Malin Hermine Andersen	Sekreterare
Ulla Britta Magnusson	Kassör
Kjell Johan Fredrik Mårtensson	Ledamot
John Christoffer White	Ledamot

Per Douglas Svensson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emma Kantoft
Tina Andersson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Dillon Revision AB 

Valberedning

Robert Dahlström
Tobias Eberstål

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÅBJÖRNEN 11	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

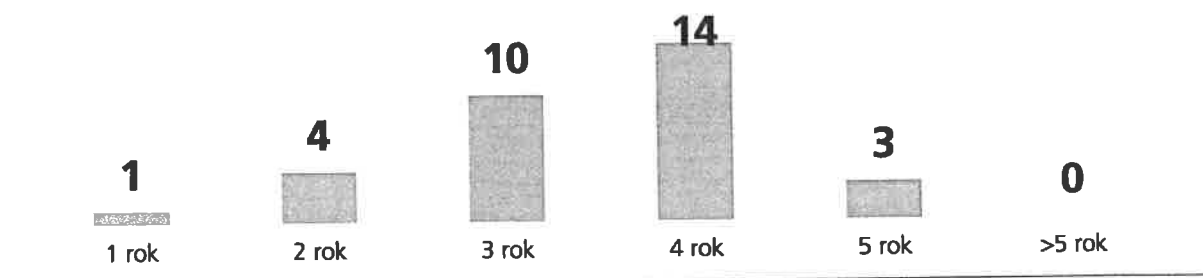
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av tillloppsledning i delar av huset	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Bredbandsbolaget	Gruppanslutning
CanalDigital	TV
Kone	Hissar
Rang-Sells AB	Soppantering
Malmö Plåt & Bygg	Tak och snö/istappar
Anticimex	Bekämpning av ohyra
Klottrets Fiende	Klotterbekämpning + rengöring av soprum
Veteranpoolen	Fastighetskötsel
Eon	El
DinEl	El
Klottrets Fiende	Årlig besiktning av tak

Föreningens ekonomi

Föreningen har upptagit ett nytt lån å kr 1 000 000.- bundet i 5 år till 1,74 % ränta, amorteras på 10 år och finansieras av avgiftshöjningen på 5 %.

Lånet skall användas till betalning av fuktbekämpningen i källarutrymmena. se nedan,

Arid erbjuder ett alternativ till traditionell dränering när du inte vill eller kan gräva. Metoden är utvecklad för att stoppa fuktproblem orsakad av kapillärt uppstigande markfukt. Arbetet görs på insidan vilket innebär att vi även stoppar fukten rakt under huset, där grävmaskinen aldrig kommer åt. På kort tid förvandlar vi till användbar källare.

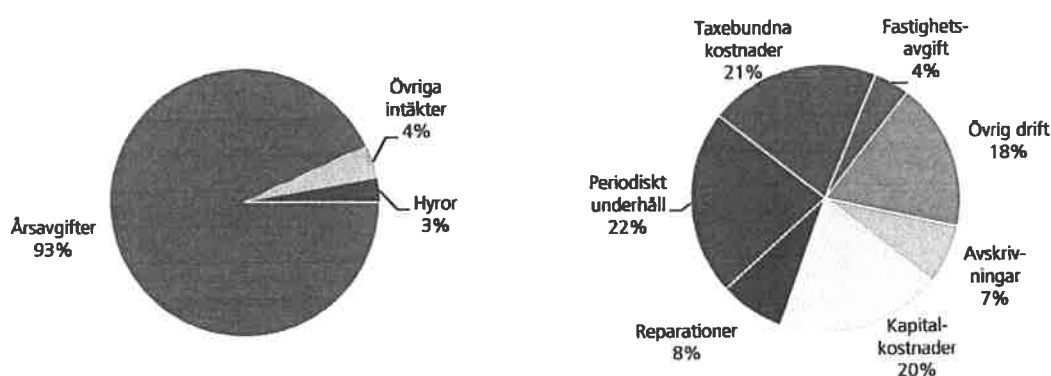
Genom att kombinera etablerad naturvetenskap (elektroosmos) med modern, IT-baserad reglerteknik vänder vi på kapillärkraften och skickar ut fukten samma väg som den kom in. En permanent lösning där fukten stannar där den inte kan göra någon skada. Vi garanterar resultat inom 90 dagar, lämnar 10 års garanti på all teknik.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 364 145	1 096 882
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 965 712	2 863 071
Finansiella intäkter	1 625	2 349
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 557
Ökning av långfristiga skulder	918 357	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 100
	3 885 694	2 950 076
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 666 040	1 868 132
Finansiella kostnader	724 210	808 549
Ökning av kortfristiga fordringar	12 550	0
Minskning av långfristiga skulder	0	6 131
Minskning av kortfristiga skulder	87 995	0
	3 490 794	2 682 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 759 045	1 364 145
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	394 900	267 264

*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 1 268 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

1. Avgiftshöjning med 5 %
2. Etapp 2 av fuktbekämpning i källarutrymmen, 400 kvm yta
3. Elsanering av publika ytor sker kontinuerligt även i källarna
4. 3 stycken fuktskador i lägenheter
5. Översvämning i Stippes lokal pga. stopp i rör i lokalens tak
6. Vattenläckage i La Barcas lokal, alla ytor under terrasserna är nu säkrade mot fukt
7. Fortsatt arbete med platån ovanför x-change, ny dörr mellan platån och 27 A är beställd
8. Sydsvenska Dagbladet har sagt upp avtalet om skylt på fasaden, avtalet går ut 31/12 2017

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 6 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	615	615	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 791	6 579	6 580	6 581
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	127	123	94	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	187	225	251
Soliditet (%)	58	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-686	-74	-41	-175
Nettoomsättning (tkr)	2 961	2 860	2 852	2 820

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

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	641 049	208 188	-297 497	730 358
S:a bundet eget kapital	44 963 373	208 188	-297 497	45 052 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 922 353	-208 188	223 300	-2 937 465
Årets resultat	-685 847	-685 847	74 197	-74 197
S:a ansamlad förlust	-3 608 200	-894 035	297 497	-3 011 662
S:a eget kapital	41 355 173	-685 847	0	42 041 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-685 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 714 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 188
summa balanserat resultat	-3 608 200

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-3 608 200

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 961 238	2 859 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 474	3 236
Summa rörelseintäkter		2 965 712	2 863 071
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 395 849	-1 672 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 199	-102 973
Personalkostnader	Not 6	-155 992	-92 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-262 935	-262 935
Summa rörelsekostnader		-2 928 975	-2 131 067
RÖRELSERESULTAT		36 737	732 004
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 625	2 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 210	-808 549
Summa finansiella poster		-722 585	-806 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-685 847	-74 197
ÅRETS RESULTAT		-685 847	-74 197 <i>an</i>

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 434 539	69 691 233
Maskiner och inventarier	Not 9	15 083	21 324
Summa materiella anläggningstillgångar		69 449 622	69 712 557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 449 622	69 712 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 545 584	1 139 472
Summa kortfristiga fordringar		1 545 764	1 139 652
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		245 214	243 876
Summa kassa och bank		245 214	243 876
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 790 978	1 383 528
SUMMA TILLGÅNGAR		71 240 601	71 096 086

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll	Not 11	641 049	730 358
Summa bundet eget kapital		44 963 373	45 052 682
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 922 353	-2 937 465
Årets resultat		-685 847	-74 197
Summa fritt eget kapital		-3 608 200	-3 011 662
SUMMA EGET KAPITAL		41 355 173	42 041 020
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	29 309 805	28 492 004
Summa långfristiga skulder		29 309 805	28 492 004
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	107 000	6 444
Leverantörsskulder		116 832	190 344
Övriga skulder		94 576	31 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	257 214	334 411
Summa kortfristiga skulder		575 623	563 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 240 601	71 096 086

aw

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Elinstallationer	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 400 419	1 351 734
Årsavgifter - lokaler	389 425	375 349
Årsavgifter - lokaler moms	972 163	937 024
Hyoror förråd	5 000	3 600
Hyoror reklamplats	80 235	77 898
Kabel-TV intäkter	34 200	34 265
Bredbandsintäkter	79 800	79 952
Öresutjämning	-4	13
	2 961 238	2 859 835

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	1 708
Ovriga intäkter	4 474	1 528
	4 474	3 236

an

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 808	133 416
	Fastighetsskötsel beställning	11 588	4 859
	Snöröjning/sandning	14 469	3 332
	Städning enligt beställning	14 657	3 681
	Hissbesiktning	5 646	5 491
	Gemensamma utrymmen	1 661	8 958
	Garage	82	0
	Gård	2 500	1 237
	Serviceavtal	45 895	44 166
	Förbrukningsmateriel	6 280	8 262
	Brandskydd	4 385	52 001
	Fordon	4 362	0
		251 335	265 403
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 503	0
	Brf Lägenheter	2 000	0
	Lokaler	13 098	0
	Tvättstuga	2 656	0
	Sophantering/återvinning	13 718	10 233
	Lås	15 347	0
	VVS	150 484	2 007
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 502
	Ventilation	1 349	764
	Elinstallationer	27 462	11 853
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 597	23 689
	Hiss	3 824	1 772
	Mark/gård/utemiljö	0	1 159
	Skador/klotter/skadegörelse	8 912	8 505
	Vattenskada	17 734	0
		286 682	81 484
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	679 244	185 896
	Hiss	28 184	49 662
	Tak	0	17 458
	Fasad	0	44 482
	Balkonger/altaner	107 909	0
		815 336	297 497
	Taxebundna kostnader		
	El	74 434	75 136
	Värme	548 459	531 106
	Vatten	82 207	78 819
	Sophämtning/renhållning	49 377	50 619
		754 478	735 679
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 056	45 609
	Kabel-TV	25 954	25 894
	Bredband	61 472	61 472
		133 482	132 975
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 536	159 410
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 395 849	1 672 448 <i>au</i>

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	9 750	7 502
	Juridiska Åtgärder	0	12 463
	Inkassering avgift/hyra	340	0
	Hysesförluster	60	1 035
	Revisionsarvode extern revisor	13 462	12 734
	Föreningskostnader	1 316	398
	Fritids- och trivselkostnader	3 917	0
	Förvaltningsarvode	57 021	54 778
	Administration	1 735	2 755
	Korttidsinventarier	2 911	0
	Konsultarvode	18 325	6 558
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		114 199	102 973

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 000	75 000
	Sociala kostnader	30 992	17 711
		155 992	92 711

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	251 774	251 774
	Förbättringar	4 920	4 920
	Maskiner	6 241	6 241
		262 935	262 935

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-2 690 034	-2 433 341
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 694	-256 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 946 728	-2 690 034
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 434 539	69 691 233
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 878 901	21 878 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 396 000	23 716 000
		69 396 000	58 716 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	46 000 000
	Lokaler	11 396 000	12 716 000
		69 396 000	58 716 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 485	35 485
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 485	35 485
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 161	-7 920
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 241	-6 241
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 402	-14 161
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 083	21 325

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	9 096	9 096
	Skattekonto	2 216	2 066
	Skattefordran	20 441	8 041
	Klientmedel hos SBC	1 513 831	1 120 269
		1 545 584	1 139 472

au

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	730 358	688 777
	Reservering enligt stadgar	208 188	176 148
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-297 497	-134 567
	Vid årets slut	641 049	730 358

Not 12


SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
SBAB	2,680 %	957 430	964 073	2018-04-18
SBAB	1,720 %	5 000 000	5 000 000	2020-01-17
SBAB	2,680 %	3 984 375	3 984 375	2018-04-18
Handelsbanken	2,090 %	7 550 000	7 550 000	2023-04-30
Handelsbanken	3,300 %	7 000 000	7 000 000	2019-03-01
SBAB	1,740 %	925 000	0	2021-06-30
SBAB	1,750 %	4 000 000	4 000 000	2021-04-16
Summa skulder till kreditinstitut		29 416 805	28 498 448	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-107 000	-6 444	
		29 309 805	28 492 004	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 881 805 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 700 000	46 700 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

1. Ny dörr mellan platån och 27 A enligt händelser under verksamhetsåret
2. Expansionskärnen i värmepannan utbytta 

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	7 855
	Ränta	66 114	79 780
	Snöröjning	0	0
	Konsultarvode	0	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	191 100	221 776
		257 214	334 411

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 31 / 3 2017


Eva Ann-Charlotte Elmros Moberg
Ordförande


Malin Hermine Andersen
Sekreterare


Ulla Britta Magnusson
Kassör

Kjell Johan Fredrik Mårtensson
Ledamot




John Christoffer White
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2017


Emma Kantoft
Extern revisor


Tina Andersson
Intern revisor

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 2016.

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 2016-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 *aw*



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2016 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 31 mars 2017

Emma Kantoft
Auktoriserad revisor

Tina Andersson
Intern revisor