

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2004-12-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

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

Per Douglas Svensson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

W

Revisorer

Emma Kantoft
Anna Thyrell

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Dillon Revision AB

Valberedning

Robert Dahlström
Tobias Eberstål

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GRÅBJÖRNEN 11	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

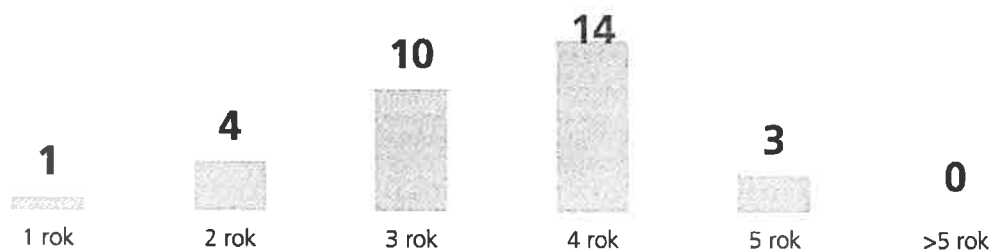
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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. *aw*

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Åtgärder av puts på fasaden Davidshallsgatan.	2018
Fortsatt arbete med byte av avloppsrör i restaurangkällaren.	2018
Fasadtvätt Davidshallsgatan och Ö. Rönneholmsvägen	2018
Byte av tilloppsledning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

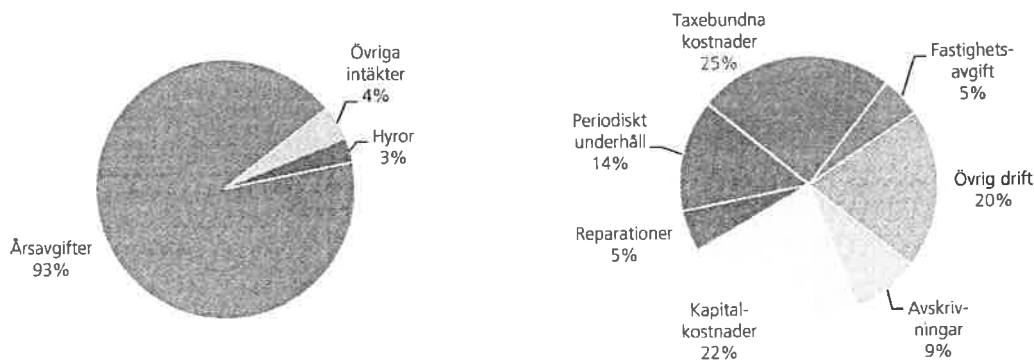
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Bredbandsbolaget	Gruppanslutning
CanalDigital	TV
Kone	Hissar
Rang-Sells AB	Soppantering
Anticimex	Bekämpning av ohyra
Klottrets Fiende	Klotterbekämpning + rengöring av soprum
Veteranpoolen	Fastighetsskötsel
Eon	El
Telinet	El
Klottrets Fiende	Årlig besiktning av tak <i>aka</i>

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 759 045	1 364 145
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 018 998	2 965 712
Finansiella intäkter	2 600	1 625
Minskning kortfristiga fordringar	1 323	0
Ökning av långfristiga skulder	0	918 357
	3 022 920	3 885 694
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 123 102	2 666 040
Finansiella kostnader	692 607	724 210
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 550
Minskning av långfristiga skulder	107 198	0
Minskning av kortfristiga skulder	11 676	87 995
	2 934 582	3 490 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 847 383	1 759 045
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	88 338	394 900

*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 1 315 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

Renovering av hiss, Ö. Rönneholmsvägen 3 B

Byte av dörr till plåtå, Davidshallsgatan 27 A

Renovering av socklar, fasad och trösklar, Davidshallsgatan 27

Byte av avloppsrör i restaurangkällaren, arbetet fortsätter 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 6 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	645	638	615	615
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 766	6 791	6 579	6 580
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	128	127	123	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	167	187	225
Soliditet (%)	58	58	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57	-686	-74	-41
Nettoomsättning (tkr)	2 998	2 961	2 860	2 852

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	849 237	208 188	0	641 049
S:a bundet eget kapital	45 171 561	208 188	0	44 963 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 816 388	-208 188	-685 847	-2 922 353
Årets resultat	-57 046	-57 046	685 847	-685 847
S:a ansamlad förlust	-3 873 434	-265 234	0	-3 608 200
S:a eget kapital	41 298 127	-57 046	0	41 355 173 <i>av</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-57 046
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 608 200
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 188
summa balanserat resultat	-3 873 434

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -3 873 434

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 997 919	2 961 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 079	4 474
Summa rörelseintäkter		3 018 998	2 965 712
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 905 003	-2 395 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 130	-114 199
Personalkostnader	Not 6	-91 969	-155 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-262 935	-262 935
Summa rörelsekostnader		-2 386 037	-2 928 975
RÖRELSERESULTAT		632 961	36 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 600	1 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 607	-724 210
Summa finansiella poster		-690 007	-722 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-57 046	-685 847
ÅRETS RESULTAT		-57 046	-685 847

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	69 177 845
Maskiner och inventarier	Not 9	8 842
Summa materiella anläggningstillgångar	69 186 687	69 434 539
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 186 687	69 449 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	360	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 126 364
Summa kortfristiga fordringar	1 126 724	1 545 584
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	751 269	245 214
Summa kassa och bank	751 269	245 214
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 877 993	1 790 978
SUMMA TILLGÅNGAR	71 064 681	71 240 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll	Not 11	849 237	641 049
Summa bundet eget kapital		45 171 561	44 963 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 816 388	-2 922 353
Årets resultat		-57 046	-685 847
Summa fritt eget kapital		-3 873 434	-3 608 200
SUMMA EGET KAPITAL		41 298 127	41 355 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 202 339	29 309 805
Summa långfristiga skulder		29 202 339	29 309 805
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	107 268	107 000
Leverantörsskulder		103 290	116 832
Övriga skulder		89 120	94 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	264 538	257 214
Summa kortfristiga skulder		564 215	575 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 064 681	71 240 601

gu

Noter

Belopp 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 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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Elinstallationer	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 417 292	1 400 419
Årsavgifter - lokaler	394 117	389 425
Årsavgifter - lokaler moms	983 876	972 163
Hyror förråd	6 000	5 000
Hyror reklamplats	82 642	80 235
Kabel-TV intäkter	34 200	34 200
Bredbandsintäkter	79 800	79 800
Öresutjämning	-8	-4
	2 997 919	2 961 238

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	21 079	4 474
	21 079	4 474

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 626	139 808
	Fastighetsskötsel beställning	14 274	11 588
	Snöröjning/sandning	21 012	14 469
	Städning enligt beställning	6 795	14 657
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 702	0
	Hissbesiktning	5 740	5 646
	Gemensamma utrymmen	4 752	1 661
	Garage	0	82
	Sophantering	10 184	0
	Gård	5 238	2 500
	Serviceavtal	46 127	45 895
	Förbrukningsmateriel	11 508	6 280
	Brandskydd	0	4 385
	Fordon	480	4 362
		263 438	251 335
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	22 503
	Brf Lägenheter	0	2 000
	Lokaler	5 920	13 098
	Tvättstuga	8 676	2 656
	Sophantering/återvinning	0	13 718
	Lås	7 765	15 347
	VVS	20 023	150 484
	Värmeanläggning/undercentral	5 012	0
	Ventilation	0	1 349
	Elinstallationer	12 291	27 462
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 851	7 597
	Hiss	16 029	3 824
	Balkonger/altaner	27 532	0
	Skador/klotter/skadegörelse	28 610	8 912
	Vattenskada	11 037	17 734
		158 745	286 682
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	120 220	679 244
	Källare	129 391	0
	Entré/trapphus	44 794	0
	VVS	123 389	0
	Hiss	0	28 184
	Balkonger/altaner	14 183	107 909
		431 976	815 336
	Taxebundna kostnader		
	El	71 336	74 434
	Värme	555 798	548 459
	Vatten	85 558	82 207
	Sophämtning/renhållning	47 304	49 377
		759 997	754 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 197	46 056
	Kabel-TV	26 137	25 954
	Bredband	61 472	61 472
		134 806	133 482
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 040	154 536
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 905 003	2 395 849

au

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	613
	Tele- och datakommunikation	2 643	9 750
	Juridiska åtgärder	1 200	0
	Inkassering avgift/hyra	425	340
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	13 340	13 462
	Föreningskostnader	3 424	1 316
	Fritids- och trivselkostnader	2 050	3 917
	Studieverksamhet	1 091	0
	Förvaltningsarvode	58 594	57 021
	Administration	1 746	1 735
	Korttidsinventarier	0	2 911
	Konsultarvode	36 560	18 325
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		126 130	114 199

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	125 000
	Sociala kostnader	16 969	30 992
		91 969	155 992

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	251 774	251 774
	Förbättringar	4 920	4 920
	Maskiner	6 241	6 241
		262 935	262 935

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 946 728	-2 690 034
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 694	-256 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 203 422	-2 946 728
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 177 845	69 434 539
	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 OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-20 402	-14 161
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 241	-6 241
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 643	-20 402
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 842	15 083

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	9 096	9 096
	Skattekonto	2 217	2 216
	Skattefordran	18 937	20 441
	Klientmedel hos SBC	1 096 114	1 513 831
		1 126 364	1 545 584

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	641 049	730 358
	Reservering enligt stadgar	208 188	208 188
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-297 497
	Vid årets slut	849 237	641 049

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SBAB	2,680 %	950 232	957 430	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 %	825 000	925 000	2021-04-16
	SBAB	1,750 %	4 000 000	4 000 000	2021-04-16
	Summa skulder till kreditinstitut		29 309 607	29 416 805	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-107 268	-107 000	
			29 202 339	29 309 805	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 773 267 kr. *an*

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	46 700 000	46 700 000
--	------------------------	------------	------------

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Ränta	66 114	66 114
	Avgifter och hyror	198 424	191 100
	Snöröjning	0	0
	Konsultarvode	0	0
		264 538	257 214

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med byte av avloppsrör i restaurangkällaren.

Fasadtvätt Davidshallsgatan och Ö. Rönneholmsvägen.

Åtgärder av puts Davidshallsgatan.

Lagändringar är gjorda för bostadsrättsföreningar vilket innebär att Stadgarna måste omarbetas, SBCs jurister hjälper oss med detta.

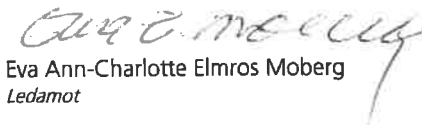
Styrelsen kommer att kalla till extrastämma för beslut. *au*

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 19/2 2018



Malin Hermine Andersen
Ledamot



Eva Ann-Charlotte Elmros Moberg
Ledamot



Ulla Britta Magnusson
Ledamot



Kjell Johan Fredrik Mårtensson
Ledamot



John Christoffer White
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2018



Emma Kantoft
Extern revisor



HENNA THYRELL
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 2017.

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 2017-12-31 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

uppträda 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, 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.

Å

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gråbjörnen 11 för räkenskapsåret 2017 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 tryggt 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

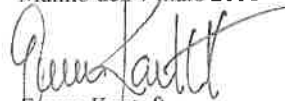
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 1 mars 2018


Emma Kahtoft
Auktoriserad revisor


Anna Thyrell
Intern revisor