

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

John Christoffer White	Ordförande
Åsa Karin Johanna Ericsson	Vice ordförande
Ulla Britta Magnusson	Sekreterare
Alve Sven-Gunnar Borgström	Kassör
Lars Robert George Dahlström	Ledamot
Oskar Per Walter Hülphers	Ledamot
Soroush Shahram	Ledamot

Katarina Pivkovski	Suppleant
Martin Olof Patrik Svanberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emma Kantoft

Ordinarie Extern

Dillon Revision AB

Handwritten signatures and initials:
J, L.G., RP, OH, Cee

Valberedning

Tina Andersson
Mikael Thomsen

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

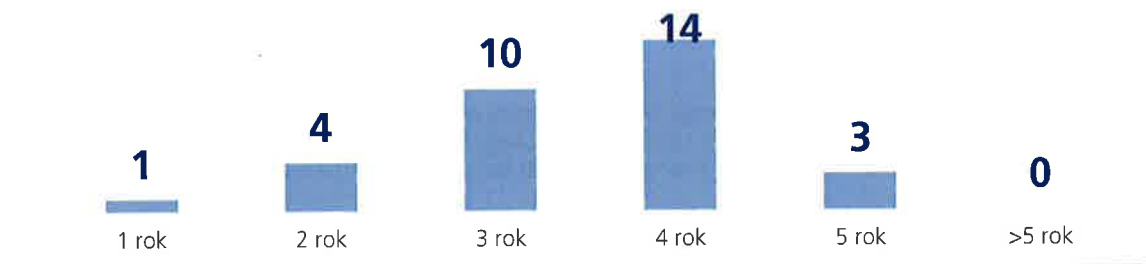
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 258 m², varav 3 366 m² utgör lägenhetsyta och 892 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 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmecentral	2021	
Översyn av tilloppsledningarna	2021	efter bytet av värmecentral
Fasadtvätt Davidshallsg. och Ö. Rönneholmsv.	2021	
Åtgärder av puts på fasaden Östra Rönneholmsv.	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal. 

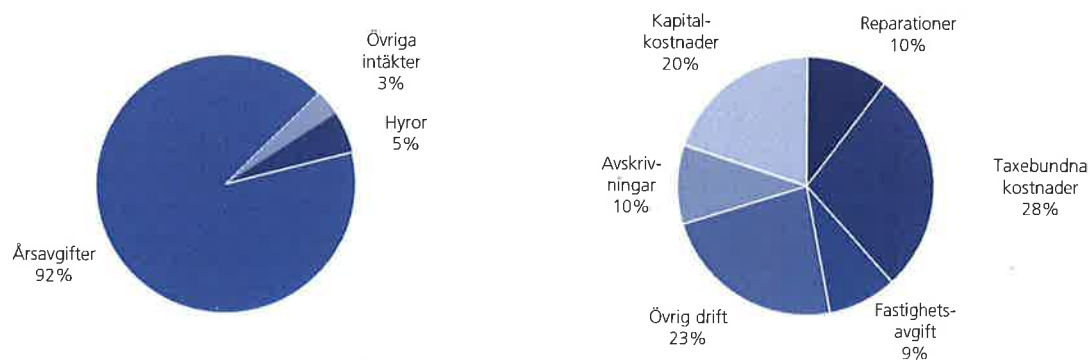
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Nytt avtal Telenor/Bredb + TV, 2019	Gruppanslutning
Kone	Hissar
Rang-Sells AB	Sophantering
Anticimex	Bekämpning av ohyra
Klottrets Fiende	Klotterbekämpning + rengöring av soprum
SBC	Fastighetsskötsel
Eon	El
Telinet	El
Klottrets Fiende	Årlig besiktning av tak
Länsförsäkringar	Länsförsäkringar genom ramavtal med SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 102 895	1 203 842
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 905 048	2 961 392
Finansiella intäkter	672	1 138
Minskning kortfristiga fordringar	0	59 871
Ökning av kortfristiga skulder	84 673	13 994
	2 990 393	3 036 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 813 010	2 486 329
Finansiella kostnader	515 662	551 013
Ökning av kortfristiga fordringar	18 304	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	2 446 976	3 137 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 646 312	1 102 895
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	543 417	-100 947

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

Fördelning av intäkter och kostnader



an

Handwritten signature

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 6 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	624	645
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 813	6 836	6 742	6 766
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	117	119	136	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	129	151	160
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	320	-334	-337	-57
Nettoomsättning (tkr)	2 901	2 902	2 842	2 998

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 366 m² bostäder och 892 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	305 400	305 400	-682 966	682 966
S:a bundet eget kapital	44 627 724	305 400	-682 966	45 005 290
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 000 771	-305 400	348 860	-4 044 232
Årets resultat	320 354	320 354	334 106	-334 106
S:a ansamlad förlust	-3 680 418	14 954	682 966	-4 378 337
S:a eget kapital	40 947 306	320 354	0	40 626 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	320 354
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 695 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 400
summa balanserat resultat	-3 680 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 680 417
----------------------------------	-------------------

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

ai

Cev

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 901 421	2 902 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 627	59 373
Summa rörelseintäkter		2 905 048	2 961 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 454 633	-2 272 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 815	-120 732
Personalkostnader	Not 6	-98 563	-92 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 694	-259 294
Summa rörelsekostnader		-2 069 704	-2 745 623
RÖRELSERESULTAT		835 344	215 769
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		672	1 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 662	-551 013
Summa finansiella poster		-514 990	-549 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320 354	-334 106
ÅRETS RESULTAT		320 354	-334 106 <i>an</i>

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	68 407 764	68 664 458
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 407 764	68 664 458
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 907 764	69 164 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 967	3 027
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 668 414	1 106 661
Summa kortfristiga fordringar		1 671 381	1 109 688
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 382	9 354
Summa kassa och bank		9 382	9 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 680 764	1 119 043
SUMMA TILLGÅNGAR		70 588 528	70 283 501

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 322 324	44 322 324
Fond för yttre underhåll	Not 12	305 400	682 966
Summa bundet eget kapital		44 627 724	45 005 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 000 771	-4 044 232
Årets resultat		320 354	-334 106
Summa fritt eget kapital		-3 680 418	-4 378 337
SUMMA EGET KAPITAL		40 947 306	40 626 953
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 482 715	24 007 715
Summa långfristiga skulder		24 482 715	24 007 715
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 525 000	5 100 000
Leverantörsskulder		65 936	91 848
Skatteskulder		79 931	47 087
Övriga skulder		153 920	63 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	333 720	346 174
Summa kortfristiga skulder		5 158 507	5 648 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 588 528	70 283 501

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Elinstallationer	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 417 292	1 417 292
Årsavgifter - lokaler	260 856	260 856
Årsavgifter - lokaler moms	983 876	983 876
Hyror lokaler momspliktiga	145 000	120 000
Hyror förråd	5 400	6 000
Kabel-TV intäkter	34 200	34 200
Bredbandsintäkter	79 800	79 800
Hysesrabatt	-25 000	0
Öresutjämning	-3	-4
	2 901 421	2 902 020

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	0	2 134
Försäkringsersättning	0	56 219
Återbäring försäkringsbolag	3 267	0
Övriga intäkter	360	1 020
	3 627	59 373

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	108 503
	Fastighetsskötsel beställning	2 407	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 165	1 819
	Snöröjning/sandning	0	3 406
	Städning enligt beställning	5 814	10 668
	Hissbesiktning	6 348	5 975
	Gemensamma utrymmen	1 915	3 047
	Sophantering	7 961	6 520
	Gård	3 099	4 418
	Serviceavtal	35 213	37 550
	Förbrukningsmateriel	674	1 956
	Brandskydd	2 443	19 669
		67 040	203 531
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 210	0
	Lokaler	3 319	63 535
	Tvättstuga	54 561	7 930
	Källare	0	17 784
	Entré/trapphus	4 617	54 353
	Lås	4 167	9 539
	VVS	57 470	22 284
	Värmeanläggning/undercentral	11 481	3 516
	Ventilation	44 767	0
	Elinstallationer	6 003	3 161
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 373	6 760
	Hiss	2 429	7 783
	Fasad	28 824	0
	Fönster	2 310	0
	Skador/klotter/skadegörelse	29 835	17 570
		269 368	214 215
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	134 617
	Gemensamma utrymmen	0	31 186
	VVS	0	599 639
	Ventilation	0	7 857
		0	773 298
	Taxebundna kostnader		
	El	73 353	75 118
	Värme	496 443	507 596
	Vatten	95 455	91 171
	Sophämtning/renhållning	53 353	47 695
		718 605	721 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 448	42 864
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 295	4 400
	Bredband	130 149	90 646
		175 892	137 910
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	223 728	222 064
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 454 633	2 272 600

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	638	296
	Tele- och datakommunikation	4 125	3 611
	Juridiska åtgärder	22 688	0
	Inkassering avgift/hyra	4 500	425
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	9 096	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 714	14 505
	Föreningskostnader	19 283	860
	Styrelseomkostnader	0	3 517
	Fritids- och trivselkostnader	265	2 503
	Förvaltningsarvode	172 037	62 487
	Administration	3 407	5 162
	Konsultarvode	3 022	22 425
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		259 815	120 732
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	23 563	17 997
		98 563	92 997
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	251 774	251 774
	Förbättringar	4 920	4 920
	Maskiner	0	2 601
		256 694	259 294

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 716 809	-3 460 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 694	-256 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 973 503	-3 716 809
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 407 764	68 664 458
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 878 901	21 878 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 600 000	47 600 000
	Taxeringsvärde mark	54 200 000	54 200 000
		101 800 000	101 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	17 800 000	17 800 000
		101 800 000	101 800 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-31 206	-28 606
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 600
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 206	-31 206
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	9 096
	Skattekonto	31 485	312
	Klientmedel hos SBC	1 636 929	1 093 540
	Fordringar kreditfakturor	0	3 713
		1 668 414	1 106 661

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	682 966	1 057 425
	Reservering enligt stadgar	305 400	208 188
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-682 966	-582 647
	Vid årets slut	305 400	682 966

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,400 %	5 000 000	5 000 000	2026-12-07
	Handelsbanken	2,090 %	7 550 000	7 550 000	2023-04-30
	SBAB	1,820 %	7 000 000	7 000 000	2026-03-09
	SBAB	1,740 %	525 000	625 000	2021-04-16
	SBAB	1,750 %	4 000 000	4 000 000	2021-04-16
	SBAB	1,610 %	4 932 715	4 932 715	2022-04-06
	Summa skulder till kreditinstitut		29 007 715	29 107 715	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 525 000	-5 100 000	
			24 482 715	24 007 715	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 507 715 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 700 000	46 700 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	75 000	65 000
	Sociala avgifter	23 565	16 976
	Ränta	48 583	48 583
	Avgifter och hyror	186 572	161 262
	Entré	0	54 353
		333 720	346 175

Not 16	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Bostadsrätt i eget förvar	500 000	500 000
		500 000	500 000

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmecentral och översyn av tilloppsledningarna

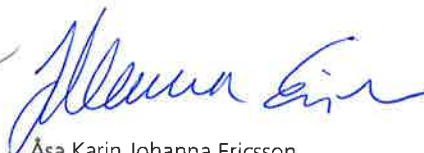
Fasadtvätt och fasadputs *a*

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18, 3 2021



John Christoffer White
Ordförande



Åsa Karin Johanna Ericsson
Vice ordförande



Ulla Britta Magnusson
Sekreterare



Alve Sven-Gunnar Borgström
Kassör



Lars Robert George Dahlström
Ledamot

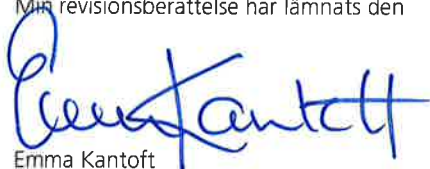


Oskar Per Walter Hülphers
Ledamot



Soroush Shahram
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Emma Kantoft
Extern 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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gråbjörmen 11 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 12 maj 2021

Dillon AB



Emma Kantoft
Auktoriserad revisor

