

BRF Ribersborg 1

org. nr 769609-8792

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2017

STYRELSEN avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

AS
AE 75
chr

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordförande	Adam Stelmach
Vice ordförande	Poul Faber Michelsen
Sekreterare	Anna Yelistratova
Kassör	Ola Mårtensson
Ledamot	Fredrik Söderström
Ledamot	Christian Eske Bruun
Ledamot	Ivan Stojic (avgått under verksamhetsåret)
Ledamot	Yvonne Ahlström

Revisor

Per Ranstam
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Internrevisor

Åsa Ohlsson
Kalle Blomberg, suppleant

Valberedning

Thomas Rodrick
Karolin Lindqvist
Julie Nyborg
John Sennström

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ljungbyhus 12 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 136 stycken lägenheter, varav 11 stycken var hyresrätter vid årsskiftet, samt 3 stycken lokaler. Föreningens byggnader färdigställdes 1957 respektive 1958.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Nicoloviusgatan 6A och 6B respektive Sergels väg 12A och 12B.

mp
AS
AE JS
CEB PL

Föreningens 136 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 stycken	1 rok
27 stycken	2 rok
49 stycken	3 rok
28 stycken	4 rok
12 stycken	5 rok

Total bostadsarea uppgår till 12 132 kvm och lokalarean uppgår till 625 kvm.

Antalet garageplatser uppgår till 126 stycken. Det finns även 5 stycken MC-platser samt en p-plats.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Upp- och överlåtelse

Under året har det skett 2 upplåtelse och 16 överlåtelse.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Den tekniska förvaltningen har skötts av SBC. Detta avtal sades upp vid årsskiftet och har ersatts med ett avtal med Lars Hansson i Skåne AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två stora investeringar har påbörjats under räkenskapsåret 2017. Det rör sig om såväl byte av tappvattenledningarna som renovering av befintliga fönster. Tappvattenledningar var ett måste pga ålder, fönsterrenoveringen dels för att förbättra inomhusmiljön, dels såsom energibesparande åtgärd. Båda dessa investeringar förväntas till fullo vara genomförda under första halvåret 2018.

En av våra lokallyresgäster har under verksamhetsåret 2017 gått i konkurs. Genom effektivt arbete i styrelsen åsamkade konkursen ingen större ekonomisk skada för föreningen.

Vi har skrivit ett nytt hyreskontrakt med en annan hyresgäst som på egen bekostnad har iordningställt lokalen.

I stort sett samtliga garageplatser är nu uthyrda, vilket haft en positiv effekt på våra hyresintäkter.

Ekonomi

Årets resultat har belastats med kostnader för projektet tappvatten uppgående till 3 960 718 kr samt fönsterrenoveringar på 1 992 637 kr. Detta i samklang med de budgetar som tidigare presenterats.

I enlighet med de nya redovisningsreglerna har dessa investeringar till full kostnadsförts över resultaträkning och ingen periodisering av investeringarna har skett. Det bör emellertid beaktas att vi under en lång tidsperiod framöver kommer att ha glädje av ovanstående två investeringar. De gamla vattenledningarna hade passerat 60 år och det var ett måste att byta ut dem. Detta har vi även

78
AE AS
FS
CEBT

fått bekräftat när vi sett i vilket dåligt skick de var, där vattnet hade svårt att passera pga alla års kalkavlagringar. De senaste åren har vi haft problem med vattenskador, vilket vi hoppas slippa i framtiden. Fönstren kommer bidra till mindre ljudinsläpp från omgivningen samt reducera föreningens uppvärmningskostnader. Exakt i vilken omfattning uppvärmningskostnaderna reduceras får framtiden utvisa.

Om man exkluderar ovanstående investeringar gör föreningen ett positivt årsresultat på 757 362 kr. Båda ovanstående har till fullo finansierats genom egna medel i föreningen.

Föreningen har 107 000 000 kr i skulder (8 387 kr/kvm) såväl vid årets ingång som utgång. Per 2018-06-28 förfaller 2/3 av de långfristiga skulderna, se not 9. Vi kommer på bred front gå ut och omförhandla dessa lån för att därigenom erhålla så konkurrenskraftiga räntor som möjligt. Ca 2/3 av lånen kommer bindas samt ca 1/3 kommer ligga såsom rörliga lån. Denna räntestrategi kommer hållas för att föreningen inte ska drabbas av obehagliga överraskningar den dagen de rörliga räntorna stiger. Dock har styrelsen beslutat att ha ca 1/3 av lånen såsom rörliga. Detta då vi i nuläget äger 13 stycken hyresrätter som vi kommer att avyttra den dagen då hyresgästerna avflyttar. Hade man bestämt sig för att enbart ha bundna lån hade situationer kunnat uppstå, då föreningen hade behövt betala räntekompensation vid extra amorteringar.

Vid årsskiftet hade vi Kassa och Bank uppgående till 8 296 739 kr. Likviditeten i föreningen är således god och kommer räcka till de pågående investeringarna i föreningen. När beslut fattas om spillvattenprojektet får föreningens lånesituation beaktas på nytt.

Föreningen har en ekonomi som är i balans och styrelsen har därför beslutat att inte göra några förändringar av månadsavgifterna. Det är en stor styrka att föreningen kunnat göra så omfattande investeringar i fastigheten under ett antal år utan att skuldbördan ökat.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	8 918	8 854	8 631	8 957
Resultat efter finansiella poster	tkr	-5 196	108	-10 753	-1 438
Soliditet	%	62,1	62,5	62,0	62,8

AS
FS
CEB

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 105 233	17 839 705	502 266	-10 454 646	108 134	181 100 692
Insatser	1 503 674					1 503 674
Upplåtelseavgifter		1 774 826				1 774 826
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			502 266	-502 266		-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning				108 134	-108 134	-
Årets resultat					-5 195 993	-5 195 993
Belopp vid årets utgång	<u>174 608 907</u>	<u>19 614 531</u>	<u>1 004 532</u>	<u>-10 848 778</u>	<u>-5 195 993</u>	<u>179 183 199</u>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att nedanstående medel behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-10 848 778
Årets resultat	-5 195 993
Totalt	<u>-16 044 771</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	502 266
Balanseras i ny räkning	-16 547 037
Totalt	<u>-16 044 771</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		8 917 915	8 853 705
Övriga rörelseintäkter		766 434	733 243
Summa rörelseintäkter	2	9 684 349	9 586 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 182 127	-3 874 109
Övriga externa kostnader	4	-889 774	-858 098
Personalkostnader	5	-201 798	-186 146
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7, 8	-2 113 125	-2 082 401
Summa rörelsekostnader		-12 386 824	-7 000 754
Rörelseresultat		-2 702 475	2 586 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 493 607	-2 478 148
Summa finansiella poster		-2 493 518	-2 478 060
Resultat efter finansiella poster		-5 195 993	108 134
Årets resultat		-5 195 993	108 134

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	258 034 925	259 510 523
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	21 481 234	22 040 653
Inventarier, verktyg och installationer	8	290 342	336 209
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		279 806 501	281 887 385
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		279 806 501	281 887 385
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249 174	233 726
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		249 174	233 726
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		8 296 739	7 676 800
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		8 296 739	7 676 800
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		8 545 913	7 910 526
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		288 352 414	289 797 911

Handwritten signatures and initials: AE, AS, JS, CEB, and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 223 438	190 944 938
Fond för yttre underhåll		1 004 532	502 266
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>195 227 970</u>	<u>191 447 204</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 848 778	-10 454 646
Årets resultat		-5 195 993	108 134
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-16 044 771</u>	<u>-10 346 512</u>
Summa eget kapital		<u>179 183 199</u>	<u>181 100 692</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	107 000 000	107 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>107 000 000</u>	<u>107 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		903 362	410 508
Skatteskulder		21 676	18 517
Övriga skulder		53 365	26 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 190 812	1 241 834
Summa kortfristiga skulder		<u>2 169 215</u>	<u>1 697 219</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>288 352 414</u>	<u>289 797 911</u>

AS
 FS
 CAB

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 195 993	108 134
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 113 125	2 082 401
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 082 868	2 190 535
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-15 448	39 243
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	471 996	-4 426
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-2 626 320	2 225 352
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar	-32 241	-151 004
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 241	-151 004
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 503 674	1 754 225
Upplåtelseavgifter	1 774 826	2 106 574
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 278 500	3 860 799
Årets kassaflöde	619 939	5 935 147
Likvida medel vid årets början	7 676 800	1 741 653
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	8 296 739	7 676 800

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "KS", "A2", and "CEB".

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	120 år
Markanläggning	60 år
Fastighetsförbättringar	15, 40 och 60 år
Installationer	10 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 773 973	6 655 853
Hysesintäkter bostäder	1 116 595	1 305 333
Hysesintäkter lokaler	250 906	238 920
Hysesintäkter garage	736 995	634 099
Elintäkter	359 779	326 741
Gästlägenhet	38 700	39 300
Kabel-TV	161 271	161 100
Bredband	231 038	224 815
Övriga intäkter	15 092	787
Totalt	<u>9 684 349</u>	<u>9 586 948</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "AP", "RS", "AN", and "CEB".

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Uppvärmning	1 357 509	1 343 465
El	648 547	597 604
Elavläsning, gemensam el	17 125	17 696
Vatten och avlopp	287 277	294 600
Renhållning	197 577	185 777
Kabel-TV	65 168	104 336
Fastighetsskatt	226 770	220 378
Serviceavtal	18 149	36 745
Reparationer, inre allmänt	84 063	300 465
Reparationer, yttre allmänt	84 579	112 669
Reparationer, lokaler	20 000	21 750
Reparationer, bostäder	50 048	169 925
Reparationer, garage	69 373	144 707
Reparationer, tvättstuga	49 058	71 665
Reparationer, gästlägenhet	-	1 550
Snöröjning/halkbekämpning	26 588	17 468
Vattenskador	-	137 154
Projekt, tappvattenstammar	3 960 718	67 726
Projekt, fönsterrenovering	1 992 637	-
Garageprojekt	3 863	-
Övriga externa rörelsekostnader	23 079	28 429
Totalt	<u>9 182 128</u>	<u>3 874 109</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	148 004	146 252
Teknisk förvaltning	349 794	338 232
Revisionsarvode	29 000	30 250
Konsultarvode	45 753	59 740
Bredband	146 880	146 880
Fastighetsförsäkring	108 169	96 827
Bankkostnader	6 169	6 038

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "AS", "KS", and "CEB".

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Övrigt	56 005	33 880
Totalt	<u>889 774</u>	<u>858 099</u>

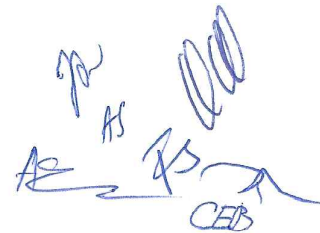
Not 5 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvode	159 125	144 283
Sociala avgifter	42 673	41 863
Totalt	<u>201 798</u>	<u>186 146</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	169 544 491	169 544 491
Ingående anskaffningsvärden, markanläggning	1 789 669	1 789 669
Ingående anskaffningsvärden, mark	97 349 750	97 349 750
Utgående anskaffningsvärden	268 683 910	268 683 910
Ingående avskrivningar	-9 173 387	-7 697 789
- Årets avskrivningar	-1 475 598	-1 475 598
Utgående avskrivningar	-10 648 985	-9 173 387
Redovisat värde	<u>258 034 925</u>	<u>259 510 523</u>



	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 793 000	108 793 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
Totalt	<u>201 793 000</u>	<u>201 793 000</u>

Not 7 Fastighetsförbättringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	24 523 556	24 523 556
Utgående anskaffningsvärden	24 523 556	24 523 556
Ingående avskrivningar	-2 482 903	-1 923 484
Årets avskrivning	-559 419	-559 419
Utgående avskrivningar	-3 042 322	-2 482 903
Redovisat värde	<u>21 481 234</u>	<u>22 040 653</u>

Specifikation av restvärde

Fasad och balkonger	11 647 349	11 989 918
Västra garaget	9 249 832	9 418 011
Elmätare & bredbandsinstallation	584 053	632 724
	<u>21 481 234</u>	<u>22 040 653</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "AJ", "KS", "CEB", and other illegible marks.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	748 835	597 831
Anskaffningar	32 241	151 004
Utgående anskaffningsvärden	781 076	748 835
Ingående avskrivningar	-412 626	-365 242
Årets avskrivningar	-78 108	-47 384
Utgående avskrivningar	-490 734	-412 626
Redovisat värde	<u>290 342</u>	<u>336 209</u>
<i>Specifikation av restvärde</i>		
Fastighetsinstallationer	290 342	336 209
	<u>290 342</u>	<u>336 209</u>

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp <u>2017-12-31</u>	Lånebelopp <u>2016-12-31</u>
SEB	3,45 %	2020-06-28	35 666 666	35 666 666
SEB	2,97 %	2018-06-28	35 666 667	35 666 667
SEB	0,70 %	2018-06-28	35 666 667	35 666 667
Totalt			107 000 000	107 000 000

AS
AS
AS
CEB

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckning	149 000 000	149 000 000

Malmö 2018-



Adam Stelmach
Ordförande



Poul Faber Michelsen
Vice ordförande



Ola Mårtensson
Kassör



Anna Yelistratova
Sekreterare



Christian Eske Bruun

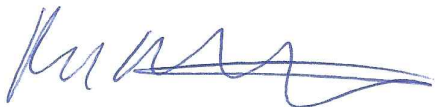


Fredrik Söderström

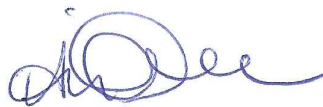


Yvonne Ahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11



Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Åsa Ohlsson
Intern revisor



AZ AS CEB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ribersborg 1, org.nr 769609-8792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ribersborg 1 för år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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, 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 bostadsrättsföreningen Ribersborg 1 för år 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Åsa Ohlsson
Intern revisor

BRF RIBERSBORG 1

	Budget 2018	Budget 2017	Utfall 2016
INTÄKTER			
Avgift bostäder	6 770 000	6 784 376	6 655 853
Hyra bostäder	1 125 000	1 109 651	1 305 333
Hyra lokal	280 000	255 000	238 920
Hyra garage	700 000	640 000	632 419
Kabel-TV	161 000	161 568	161 100
Gästlägenhet	40 000	40 000	39 300
Bredband	225 000	225 000	224 815
Elintäkter	350 000	300 000	326 741
Övriga intäkter	0	0	2 467
Summa intäkter	9 651 000	9 515 595	9 586 948
KOSTNADER			
Rep Gästlägenhet	0	0	-1 550
Serviceavtal	-25 000	-25 000	-36 745
Inre allmänt	-400 000	-300 000	-260 541
Yttre allmänt	-100 000	-250 000	-80 800
Rep Bostäder	-100 000	-100 000	-172 300
Rep Tvättstuga	-50 000	-50 000	-71 665
Rep Hissar	-40 000	-40 000	-39 174
Rep Garage	-100 000	0	-144 707
Förbrukningsmaterial	-25 000	-5 000	-26 054
Gård	-50 000	-50 000	-32 619
Vattenskador	0	0	-137 154
Projekt, spill- och tappvattenledning	0	0	-67 726
Gemensam el	0	0	-17 696
Rep lokaler/Övriga rep	-110 000	-30 000	-21 750
Summa RoU	-1 000 000	-850 000	-1 110 481
Fjärrvärme	-1 300 000	-1 300 000	-1 343 465
El	-625 000	-550 000	-597 604
Vatten, avlopp	-300 000	-295 000	-294 600
Renhållning	-180 000	-175 000	-181 905
Grovsopor	-20 000	-20 000	-3 872
Summa kommunala avgifter	-2 425 000	-2 340 000	-2 421 446
Tekn. förvaltning, städning	-350 000	-340 000	-338 232
Snöröjning/renhållning	-20 000	-20 000	-17 468
Bevakning/Inkasso	0	-1 000	-23 376
Ekonomisk förvaltning	-155 000	-146 000	-146 252
Styrelsearvode inkl soc.avg	-200 000	-185 000	-186 146
Revisionsarvode	-30 000	-30 000	-30 250
Konsultarvoden	-60 000	-30 000	-36 364
Försäkringar	-105 000	-100 000	-96 827
Telefon, porto	-10 000	-8 000	-7 764
Kabel-TV	-65 000	-105 000	-104 336
Bredband	-150 000	-150 000	-146 880
Föreningsavgifter	-5 000	-5 000	-2 060
Övriga kostnader	-30 000	-30 000	-24 056
Summa driftskostnader	-1 180 000	-1 150 000	-1 160 011
Fastighetsskatt	-231 530	-224 730	-220 378
Summa fastighetsskatt	-231 530	-224 730	-220 378
Driftsnetto	4 814 470	4 950 865	4 674 632
Räntor fastighetslån	-2 650 000	-2 650 000	-2 478 148
Ränteintäkter		0	88
Bankkostnader	-6 000	-6 000	-6 038
Summa kapitalkostnader	-2 656 000	-2 656 000	-2 484 098
Resultat före avskrivningar	2 158 470	2 294 865	2 190 534
Avskrivningar byggnad	-1 445 770	-1 445 770	-1 445 770
Avskrivningar fastighetsförbättringar	-559 419	-559 419	-559 419
Avskrivningar inventarier	-47 384	-47 384	-47 384
Avskrivning markanläggning	-29 828	-29 828	-29 828
Summa avskrivningar	-2 082 400	-2 082 401	-2 082 401
RESULTAT	76 070	212 464	108 133