

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Viborg 1



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Bostadsrättsföreningen Viborg 1  
746000-8209

## KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Viborg 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2018-05-24 klockan 19.00.

Lokal: Samlingslokalen i källaren på Bellevuevägen 6C.

Efter stämman ges en frågestund på 30 minuter.

Styrelsen

---

### DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två personer, att jämte ordföranden justera stämmoprotokollet tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställda balansräkningen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Behandling av eventuellt inkomna motioner
18. Avslutning

---

### ANMÄLNINGSTALONG — FIKA

Vill ni delta i gemensam fika efter årsmötet, vänligen lämna denna talong i styrelsens brevlåda i källaren på Köpenhamnsvägen 32C, senast den 18 maj.

Vi kommer \_\_\_\_\_ personer.      Önskar vegetarisk kost: \_\_\_\_\_

Det gamla lägenhetsnumret: \_\_\_\_\_

Namn: \_\_\_\_\_

Naturligtvis är ni välkomna att delta på stämman även om ni inte önskar fika. Då krävs ingen anmälan.



Årsredovisning för  
**Brf Viborg 1**  
746000-8209  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 1, 746000-8209, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att inom föreningen stärka gemenskapen och trivseln. Upplåtelse får även även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

Anne Olsson	Ordförande	2018
Bodil Johansson	Ledamot	2018
Emma Bergvall	Ledamot	2018
Wictor Paulsson	Ledamot	2018

#### Vald t.o.m. föreningsstämman

#### Styrelsesuppleanter

Mikael Wernberg	Suppleant	2018
-----------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Helena Nicklasson	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Emma Nordengren  
Elin Viktor

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Viborg 1 samt Spetsen 1 i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 122 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1947-48. Fastigheternas adresser är Köpenhamnsvägen 32-34, Bellevuevägen 2-6 samt Hillerödsvägen 5.

Föreningen upplåter 122 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
1	103	18

Total tomtarea:	9 345 kvm
Total bostadsarea:	7 081 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 081 kvm
Total lokalarea:	278 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

4

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 125 782 kr och planerat underhåll för 142 818 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-07 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 236 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 168 kr per kvm.

Under 2017 har tre nya torkskåp köpts in och mangelrummet har målats. Under året gjordes även ombesiktning av de lägenheter som fick anmärkningar och de som inte var tillgängliga vid OVK 2016. Utöver det har föreningen inte haft något större underhåll.

Det är dags att se över bottenstammarnas skick, styrelsen har beslutat att dessa ska underhållspolas, fräsas och filmas under 2018. I samband med det ska eventuella skador åtgärdas.

### Utfört underhåll

Inköp av tre torkskåp	2017
Målning av mangelrummet	2017
Ombesiktning och besiktning gällande OVK	2017
Renovering av källargångar samt ny belysning	2016
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016
Installation av torktumlare i de tvättstugor som saknat	2015
Installation av rättstopp	2015
Underhållspolning av avloppsstammar	2015
Upprustning av skyddsrummen	2015
Gemensam el	2014
Bredbands- och telefoniavtal med Ownit	2014
Tre nya grillplatser på gårdarna	2011
Nya staket och grindar kring området	2011
Ny energisnål trappbelysning installerades	2010
Inkoppling av nya avloppsrör i kök	2010
Relining av avloppsrör	2010
Nya planteringar på gårdarna, nya rabatter och nya entrégångar	2008
Byte av tak	2006

↳



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	5 040	4 824	4 848	4 527
Resultat efter finansiella poster	978	-81	583	-954
Förändring av underhållsfond	1 093	360	982	-472
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	412	86	128	45
Soliditet %	35	25	25	21
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	458	453	453	453
Årsavgift för lokal, kr / kvm	441	436	436	436
Driftskostnad, kr / kvm	379	379	360	330
Ränta, kr / kvm	8	15	18	29
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	168	174	193	190
Lån, kr / kvm	934	1 218	1 230	1 243
Snittränta (%)	0,88	1,20	1,44	2,36

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 1 %.

### Överlåtelser

Under 2017 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 3 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 158 medlemmar.  
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 158 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning  
Örestads Städ  
Canal Digital  
Ownit  
Örestads Städ  
E.ON  
E.ON  
Örestads bevakning  
Anticimex  
Nomor

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Städavtal  
EI-avtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Skadedjursbekämpning

↳

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>110 500</b>	<b>2 372 942</b>	<b>900 834</b>	<b>-80 530</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-80 530	80 530
Avsättning till underhållsfond		1 236 000	-1 236 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-142 818	142 818	
Årets resultat				978 433
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 500</b>	<b>3 466 124</b>	<b>-272 878</b>	<b>978 433</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	820 304
Årets resultat före fondförändring	978 433
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 236 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	142 818
Summa över/underskott	705 555

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **705 555**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

↳

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 536 703	3 510 088
Övriga rörelseintäkter	2	1 502 990	1 314 102
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 039 693</b>	<b>4 824 190</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 054 933	-3 896 008
Övriga externa kostnader	6	-247 478	-251 389
Personalkostnader	7	-173 882	-128 079
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-527 053	-527 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 003 346</b>	<b>-4 802 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 036 347</b>	<b>21 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 760	5 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 674	-107 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 914</b>	<b>-102 192</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>978 433</b>	<b>-80 530</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>978 433</b>	<b>-80 530</b>

6

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	9 699 638	10 226 691
Summa materiella anläggningstillgångar		9 699 638	10 226 691
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 699 638</b>	<b>10 226 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		16 803	651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 147	151 526
Summa kortfristiga fordringar		89 950	152 177
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>2 464 993</b>	<b>2 967 076</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 554 943</b>	<b>3 119 253</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 254 581</b>	<b>13 345 944</b>

5

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Underhållsfond		3 466 124	2 372 942
Summa bundet eget kapital		3 576 624	2 483 442
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-272 878	900 834
Årets resultat		978 433	-80 530
Summa fritt eget kapital		705 555	820 304
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 282 179</b>	<b>3 303 746</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	6 783 871	8 873 871
Summa långfristiga skulder		6 783 871	8 873 871
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	90 000	90 000
Leverantörsskulder		294 025	346 460
Skatteskulder		15 261	-
Övriga skulder		56 291	26 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	732 954	705 787
Summa kortfristiga skulder		1 188 531	1 168 327
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 254 581</b>	<b>13 345 944</b>

2

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 036 347	21 662
Avskrivningar	527 053	527 052
	<b>1 563 400</b>	<b>548 714</b>
Erhållen ränta	2 760	5 742
Erlagd ränta	-60 674	-107 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 505 486</b>	<b>446 522</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	62 227	103 585
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	20 204	212 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 587 917</b>	<b>762 675</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 441 371	
Amortering av låneskulder	-5 531 371	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 090 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-502 083</b>	<b>672 675</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 967 076</b>	<b>2 294 401</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 464 993</b>	<b>2 967 076</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

---

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

20-40 år

Markanläggningar

25 år

↳

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 241 476	3 209 439
Årsavgifter lokaler	122 532	121 308
Hyror lokaler	24 600	24 600
Hyror p-platser/garage	106 800	91 880
Övriga objekt	41 295	62 861
<b>Summa</b>	<b>3 536 703</b>	<b>3 510 088</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	276 696	232 776
El	346 142	225 496
Uppvärmning	817 068	809 040
Övernattningslägenhet	6 100	1 200
Överlåtelseavgifter	13 392	14 414
Andrahandsuthyrningsavgifter	27 566	12 220
Övriga intäkter	16 026	18 956
<b>Summa</b>	<b>1 502 990</b>	<b>1 314 102</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 954	7 143
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 132	4 084
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 544	50 114
Övrigt, gemensamma utrymmen	26 900	15 475
VA & sanitet, installationer	16 703	28 907
Värme, installationer	2 176	1 078
El, installationer	4 214	30 454
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 229	-
Huskropp	2 075	-
Markytor	4 575	4 500
Klottersanering	-	1 414
Skadedjur	52 280	40 818
<b>Summa</b>	<b>125 782</b>	<b>183 987</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	89 880	73 400
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	700 938
VA & sanitet, installationer	52 938	-
Ventilation, installationer	-	62 918
Markytor	-	83 032
<b>Summa</b>	<b>142 818</b>	<b>920 288</b>

4



## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	183 110	177 376
Fastighetsförvaltning	301 250	305 010
Städning	130 500	130 500
OVK	16 110	-
Bevakningskostnader	6 588	1 048
Snöröjning	7 100	6 550
Serviceavtal	58 200	110 216
Förbrukningsinventarier	1 550	3 775
Förbrukningsmaterial	48 309	15 690
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 059	21 125
El	421 248	405 233
Uppvärmning	923 168	910 987
Vatten och avlopp	244 323	252 049
Avfallshantering	110 835	116 287
Fastighetsförsäkring	52 199	63 604
Systematiskt brandskyddsarbete	20 246	24 221
Tomträttsavgälder	8 190	8 190
Kabel-TV	88 412	93 338
Internet	144 936	146 534
<b>Summa</b>	<b>2 786 333</b>	<b>2 791 733</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 309
Kontorsmateriel och trycksaker	-	541
Tele och post	10 163	10 090
Förvaltningskostnader	206 451	198 037
Revision	17 550	14 400
Jurist- och advokatkostnader	5 119	-
Bankkostnader	1 903	1 930
IT-tjänster	988	388
Övriga externa tjänster	3 375	12 475
Övriga externa kostnader	1 929	3 219
<b>Summa</b>	<b>247 478</b>	<b>251 389</b>

## Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	134 400	88 600
Föreningsvald revisor	5 000	3 000
Övriga arvoden	400	5 600
Utbildning	-	3 938
<b>Summa</b>	<b>139 800</b>	<b>101 138</b>
Sociala avgifter	34 082	26 941
<b>Summa</b>	<b>173 882</b>	<b>128 079</b>

⌋

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	447 853	447 852
Markanläggningar	79 200	79 200
<b>Summa</b>	<b>527 053</b>	<b>527 052</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 329 655	24 329 655
-Markanläggningar	1 980 000	1 980 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>26 309 655</b>	<b>26 309 655</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 370 164	-14 922 312
-Markanläggningar	-712 800	-633 600
	-16 082 964	-15 555 912
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-447 853	-447 852
-Årets avskrivning på markanläggning	-79 200	-79 200
	-527 053	-527 052
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 610 017</b>	<b>-16 082 964</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>9 699 638</b>	<b>10 226 691</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 511 638	8 959 491
Markanläggningar	1 188 000	1 267 200
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	112 400 000	112 400 000
Lokaler	2 268 000	2 268 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>114 668 000</b>	<b>114 668 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	59 701 000	59 701 000

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	73 147	151 526
	<b>73 147</b>	<b>151 526</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	2 825	2 128
Transaktionskonto Handelsbanken	1 938 978	2 144 238
Transaktionskonto SBAB	523 190	820 710
	<b>2 464 993</b>	<b>2 967 076</b>

## Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 000	90 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	360 000	360 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 423 871	8 513 871
	<b>6 873 871</b>	<b>8 963 871</b>

## Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	6 873 871	8 963 871
<b>Summa</b>	<b>6 873 871</b>	<b>8 963 871</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank		Löst	2 077 500		2 077 500	-
Swedbank		Löst	2 386 371		2 386 371	-
Swedbank		Löst	1 000 000		1 000 000	-
Swedbank	0,62 %	2018-02-28	3 500 000		-	3 500 000
Swedbank	0,68 %	2018-03-28	0	3 441 371	67 500	3 373 871
			<b>8 963 871</b>	<b>3 441 371</b>	<b>5 531 371</b>	<b>6 873 871</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	20 633	13 905
Upplupna räntekostnader	2 173	-
Förutbetalda intäkter	500 166	492 430
Upplupna driftskostnader	193 482	169 320
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	14 932
	<b>732 954</b>	<b>705 787</b>

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 265 000	12 265 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 265 000</b>	<b>12 265 000</b>

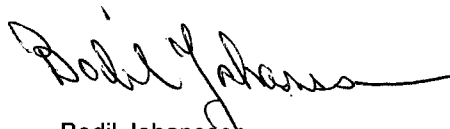
↳

## Underskrifter

Malmö 2018-~~5-8~~



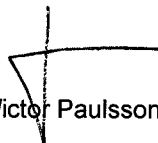
Anne Olsson



Bodil Johansson



Emma Bergvall



Victor Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-~~05-14~~

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Helena Nicklasson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viborg 1 org.nr 746000-8209

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viborg 1 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsssed 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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**

##### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

##### *Grund för uttalande*

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

##### *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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

17/5 - 2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Helena Nicklasson  
Förtroendevald revisor



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

