

# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Viborg 1





Årsredovisning för  
**Brf Viborg 1**  
746000-8209  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 1, 746000-8209, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-09-15 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	Vald t.o.m. föreningsstämman 2017
Bodil Johansson	Ledamot	2017
Andreas Palmgren	Ledamot	2017
Lise-Lott Delin	Ledamot	2017
Wictor Paulsson	Ledamot	2017

#### Styrelsesuppleanter

Mikael Wernberg	2017
-----------------	------

#### Ordinarie revisorer

Helena Nicklasson	Föreningsvald revisor	
Ernst & Young AB	Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Vakant

### Firmateckning

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

4

### **Fastighetsuppgifter**

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

Föreningen upplåter 122 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt och 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

Total lokalarea: 278 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. 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.

### **Underhåll och reparationer**

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 183 987 kr och planerat underhåll för 920 288 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 uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 1 280 000 kr per år.

↳

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 824	4 818	4 527	4 357	4 131
Årets resultat	-81	583	-954	703	203
Årets resultat exkl avskrivningar	447	1 110	303	1 230	730
Avsättning till underhållsfond	-1 280	-1 419	-1 399	-450	-450
Inspråkstagande av underhållsfond	920	437	1 871	8	267
Resultat efter fondförändringar	-441	-399	-482	261	20
Totalt eget kapital	3 304	3 384	2 801	3 755	3 052
Balansomslutning	13 346	13 304	13 286	13 565	13 659
Soliditet %	25	25	21	28	22
Likviditet %	268	296	150	304	1 254
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	453	453	453	453	436
Årsavgift för lokal, kr / kvm	436	436	436	436	420
Driftskostnad, kr / kvm	379	360	330	305	331
Ränta, kr / kvm	15	18	29	44	52
Snittränta (%)	1,20	1,44	2,36	3,50	3,88
Underhållsfond, kr / kvm	322	274	140	144	119
Lån, kr / kvm	1 218	1 230	1 243	1 255	1 347

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean 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 stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 1 %.

### Överlåtelse

Under 2016 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 5 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 153 medlemmar.  
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 158 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örestads Ståd	Teknisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Örestads Ståd	Städavtal
E.ON	EI-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning

↳

#### Händelser

Enligt stämmobeslutet den 26 november 2015 köper föreningen nu digital TV-tjänst från Canal Digital. I samband med detta har digitalboxar delats ut till samtliga lägenheter. Dessa tillhör lägenheterna och ska lämnas kvar vid överlåtelse liksom modemerna till bredbandet.

Under 2016 har målning av källarna utförts och ny belysning med rörelsedetektorer har installerats där. I samband med detta har även nya cykelställ köpts in.

Ett nytt torkskåp har installerats i tvättstugan på Hillerödsvägen 5. då det gamla inte kunde repareras.

OVK-besiktning gjordes under 2016. De lägenheter som fick anmärkningar på ventilationen kommer att få ombesiktning under 2017.

Det uppstod jordras vid Bellevuevägen 2 på grund av trasiga dagvattenrör. Detta har nu åtgärdats. Styrelsen kommer att ta ställning till besiktning av övriga dagvattenrör för att förebygga liknande skador i framtiden.

Under det 2016 har det tyvärr rått väldig oordning i miljöhuset. I behållaren för elektroniskt avfall hamnade så mycket andra sopor att vi tyvärr inte fick ha den kvar. Matfett har spolats ner i köksavloppen vilket har resulterat till att avloppsstammar har behövt spolas akut. För att slippa detta i framtiden kommer styrelsen att införa återvinning för matfett. Styrelsen vill poängtera att det är av yttersta vikt att följa sorteringen av både matavfall och andra sopor, vilket bidrar till bättre boende miljö och minskade kostnader.

#### Styrelsens slutord

Styrelsen hoppas att nya medlemmar känner sig välkomna i föreningen och att alla trivs i våra fina fastigheter. Styrelsens ambition har varit att skapa gemensamma miljöer i föreningen och hoppas att alla medlemmar får glädje av de förbättringar som har gjorts. Vår målsättning är att fortsätta arbeta för ett gott miljövänligt boende.

Vi vill passa på att tacka för förtroendet som vi fått under det gångna året.



### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>110 500</b>	<b>2 013 030</b>	<b>677 388</b>	<b>583 358</b>
Disposition enligt föreningsstämma			583 358	-583 358
Avsättning till underhållsfond		1 280 000	-1 280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-920 088	920 088	
Årets resultat				-80 530
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 500</b>	<b>2 372 942</b>	<b>900 834</b>	<b>-80 530</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 260 746
Årets resultat före fondförändring	-80 530
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	920 088
Summa över/underskott	820 304

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**820 304**

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

*h*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 510 088	3 474 561
Övriga rörelseintäkter	2	<u>1 314 102</u>	<u>1 343 081</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		4 824 190	4 817 642
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 896 008	-3 187 639
Övriga externa kostnader	6	-251 389	-276 087
Personalkostnader	7	-128 079	-119 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	<u>-527 052</u>	<u>-527 053</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 802 528	-4 110 489
<b>Rörelseresultat</b>		<u>21 662</u>	<u>707 153</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 742	6 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-107 934</u>	<u>-130 627</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-102 192	-123 795
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-80 530</u>	<u>583 358</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-80 530</u>	<u>583 358</u>

C

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	10 226 691	10 753 743
Summa materiella anläggningstillgångar		10 226 691	10 753 743
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 226 691	10 753 743
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	9 733
Övriga fordringar		651	328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	151 526	245 701
Summa kortfristiga fordringar		152 177	255 762
<b>Kassa och bank</b>	13	2 967 076	2 294 401
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 119 253	2 550 163
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 345 944	13 303 906

6

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</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
Fond för yttre underhåll		2 372 942	2 013 030
Summa bundet eget kapital		2 483 442	2 123 530
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		900 834	677 388
Årets resultat		-80 530	583 358
Summa fritt eget kapital		820 304	1 260 746
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 303 746</b>	<b>3 384 276</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	8 873 871	9 053 871
Summa långfristiga skulder		8 873 871	9 053 871
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	90 000	-
Leverantörsskulder		346 460	329 572
Skatteskulder		-	10 928
Övriga skulder		26 080	25 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	705 787	500 215
Summa kortfristiga skulder		1 168 327	865 759
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 345 944</b>	<b>13 303 906</b>

*h*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	21 662
Avskrivningar	527 052
	<b>548 714</b>
Erhållen ränta	5 742
Erlagd ränta	-107 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-102 192</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	103 585
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	212 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>762 675</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>672 675</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 294 401</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</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.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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; inkl ackumulerade standardförbättringar

20-40 år

Markanläggningar

25 år

↳

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 209 439	3 209 098
Årsavgifter, lokaler	121 308	121 308
Hyror, lokaler	24 600	3 000
Hyror, p-platser/garage	91 880	74 715
Övriga objekt	62 861	66 440
<b>Summa</b>	<b>3 510 088</b>	<b>3 474 561</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	232 776	188 736
EI	225 496	325 414
Uppvärmning	809 040	792 924
Överlåtelseavgifter	14 414	18 909
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 220	-
Övriga intäkter	18 954	15 013
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2	685
Övernattningslägenhet	1 200	1 400
<b>Summa</b>	<b>1 314 102</b>	<b>1 343 081</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 143	6 343
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 084	625
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	50 114	26 131
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 475	-
VA & sanitet, installationer	28 907	7 646
Värme, installationer	1 078	2 344
EI, installationer	30 454	29 592
Övriga installationer	-	350
Huskropp	-	6 717
Markytor	4 500	21 200
Klottersanering	1 414	-
Skadedjur	40 818	-
Övrigt	-	750
<b>Summa</b>	<b>183 987</b>	<b>101 698</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	73 400	115 343
Övrigt, gemensamma utrymmen	700 938	189 303
VA & sanitet, installationer	-	131 856
Ventilation, installationer	62 918	-
Markytor	83 032	-
<b>Summa</b>	<b>920 288</b>	<b>436 502</b>

h

### Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	177 376	187 766
Fastighetsförvaltning	305 010	299 225
Städning	130 500	159 330
Bevakningskostnader	1 048	-
Snöröjning	6 550	2 250
Serviceavtal	110 216	40 559
Förbrukningsinventarier	3 775	2 400
Förbrukningsmaterial	15 690	26 046
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 125	34 531
El	405 233	375 689
Uppvärmning	910 987	843 812
Vatten och avlopp	252 049	243 056
Avfallshantering	116 287	98 750
Fastighetsförsäkring	63 604	63 604
Systematiskt brandskyddsarbete	24 221	30 447
Tomträttsavgälder	8 190	8 190
Kabel-TV	93 338	88 694
Internet	146 534	145 090
<b>Summa</b>	<b>2 791 733</b>	<b>2 649 439</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 309	-
Resekostnader	-	570
Kontorsmateriel och trycksaker	541	1 734
Tele och post	10 090	10 444
Förvaltningskostnader	198 037	219 457
Revision	14 400	18 498
Övriga riskkostnader	-	4 200
Jurist- och advokatkostnader	-	11 875
Bankkostnader	1 930	1 989
IT-tjänster	388	388
Övriga externa tjänster	12 475	4 981
Övriga externa kostnader	3 219	1 951
<b>Summa</b>	<b>251 389</b>	<b>276 087</b>

*u*

### Not 7 Arvoden

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	88 600	89 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	5 600	6 100
Utbildning	3 938	-
<b>Summa</b>	<b>101 138</b>	<b>98 100</b>
Sociala avgifter	26 941	21 610
<b>Summa</b>	<b>128 079</b>	<b>119 710</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	447 852	447 853
Markanläggningar	79 200	79 200
<b>Summa</b>	<b>527 052</b>	<b>527 053</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	4 479	6 442
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 227	388
Ränteintäkter, skattekonto	36	2
<b>Summa</b>	<b>5 742</b>	<b>6 832</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	107 934	130 627
<b>Summa</b>	<b>107 934</b>	<b>130 627</b>

6



## Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 329 655	17 866 855
-Standardförbättringar	-	6 462 800
-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	-14 922 312	-12 739 659
-Standardförbättringar	-	-1 734 800
-Markanläggningar	-633 600	-554 400
	-15 555 912	-15 028 859
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-447 852	-269 853
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-	-178 000
-Årets avskrivning på markanläggning	-79 200	-79 200
	-527 052	-527 053
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 082 964</b>	<b>-15 555 912</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>10 226 691</b>	<b>10 753 743</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 959 491	4 857 343
Standardförbättringar	-	4 550 000
Markanläggningar	1 267 200	1 346 400
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	112 400 000	87 000 000
Lokaler	2 268 000	3 612 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>114 668 000</b>	<b>90 612 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>59 701 000</i>	<i>53 556 000</i>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	63 604
Övriga förutbetalda kostnader	151 526	182 097
	<b>151 526</b>	<b>245 701</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	2 128	2 387
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 144 238	1 475 783
Transaktionskonto, SBAB	820 710	816 231
	<b>2 967 076</b>	<b>2 294 401</b>

4

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
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	8 513 871	8 603 871
	<b>8 963 871</b>	<b>9 053 871</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	8 963 871	9 053 871
<b>Summa</b>	<b>8 963 871</b>	<b>9 053 871</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,39 %	Rörligt	2 167 500		90 000	2 077 500
Swedbank	0,39 %	Rörligt	2 386 371		-	2 386 371
Swedbank	0,39 %	Rörligt	1 000 000		-	1 000 000
Swedbank	2,20 %	2017-02-24	3 500 000		-	3 500 000
			<b>9 053 871</b>	<b>-</b>	<b>90 000</b>	<b>8 963 871</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	13 905	4 943
Förutbetalda intäkter	492 430	321 776
Upplupna driftskostnader	169 320	155 707
Upplupna revisionsarvoden	15 200	15 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 932	1 989
	<b>705 787</b>	<b>500 215</b>

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

5

## Underskrifter

Malmö 2017-03-19



Anne Olsson




Bodil Johansson



Andreas Palmgren

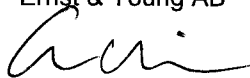


Lise-Lott Delin



Wictor Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-19  
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 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Mitt 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 revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Viborg 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet . 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 vårt uttalande.

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.

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
- 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 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 överträdelse 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 19/3 2017

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Helena Nicklasson  
Föreningsrevisor





