Styrelsen för HSB Brf Ribe i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om föreningen och fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Ribe 6, som omfattar tre flerfamiljshus med tillhörande tomtmark. Husens adresser är Randersvägen 24, Mariedalsvägen 57 samt Ribevägen 11. Bostadshusen färdigställdes år 1949 och omfattar totalt 66 lägenheter och 4 uthyrningsbara källarrum.

Föreningen är enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) en s. k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens 66 lägenheter fördelar sig enligt följande:
51 st. 2 r o k
3 st. 3 r o k
12 st. 4 r o k

Total lägenhetsyta är 4 234,5 kvm. Genomsnittlig lägenhetsyta är 64,15 kvm.

Föreningen har 11 p-platser som hyrs ut till medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-17 på Brf Randers källarlokal, Korsörvägen 4b. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kent Nilsson
Vice ordförande	Sebastian Thuns
Sekreterare	Karin Sundström
Studieorganisatör	Katarina Olsson
Ledamot	Bo Andersson
Ledamot	Dick Jillvert (utsedd av HSB Malmö)
Suppleant	Jonas Broms
Suppleant	Filip Stankof (fram till 2017-02-28)
Suppleant	Johan Johansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kent Nilsson, Sebastian Thuns, Karin Sundström och suppleanterna Jonas Broms och Johan Johansson.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft ett antal mindre arbetsgrupper.

Firmatecknare

Firman tecknas, för utom av styrelsen, av Kent Nilsson, Sebastian Thuns, Karin Sundström och Bo Andersson, två i förening.

Revisorer
Bengt Hansson och Emilie Johnsson samt Clary Bergqvist som suppleant jämte godkänd revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Clary Bergqvist (sammankallande) och Stig Nilsson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige
Ordinarie representant Sebastian Thuns och Kent Nilsson som suppleant.

Vicevärd
Under räkenskapsåret har Bo Andersson varit vicevärd.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87 (81) st.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet lägenheter beror på att en lägenhet kan innehas av fler än en bostadsrättshavare tillika medlem i föreningen. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en lägenhet endast en röst oavsett antalet bostadsrättshavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 8 (8) st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Periodiskt underhåll under det gångna året
Anbudsförfrågan inför renovering av balkonger blev utskickade, men p.g.a. lågt intresse/tidsbrist hos tillfrågade entreprenörer (endast ett inkommet anbud) valde styrelsen att gå ut med en ny anbudsförfrågan för start av projektet i mars 2018.

Under året har också renovering och service på värmesystemet utförts, bl.a. byte av pumpar, ställdon, termostater och expansionskärl.

För tidigare genomförda renoveringar hänvisas till bostadsrättsföreningens hemsida, www.brfribe.se.

Löpande underhåll under det gångna året
Byte av torktumlare i Randershuset samt byte av torkrumsfläktar i torkrummen på Mariedalshuset och Randershuset. Ett akut stopp i avloppet på Mariedalsvägen har också åtgärdats.

Aktiviteter
Den 11 december 2016 anordnades julfika och dans kring granen ute på innergården.
Sommarfest med korvgrillning anordnades på vår innegård 2017-08-21.

Avsägelser lägenheter
Inga.

Årlig stadgeenlig besiktning
Årlig stadgeenlig besiktning av fastigheten gjordes 2017-04-10 av företrädare för föreningens styrelse.
Det konstaterades att ytbehandlingen på socklarna, främst på Ribevägshuset in mot gården, vittrar sönder.

Även Mariedalshuset mot parkeringsplatserna har samma problem. Besiktningen gav dock inte anledning att justera underhållsplanen.

Ekonomi
Föreningen jobbar långsiktigt med underhållsplan och budget.

Årsavgifter
Beslut togs om höjning av årsavgiften med 1% från och med 2017-10-01.

Nuvarande avtal med Malmö kommun om tomträttsavgälden för föreningens fastighet löper ut år 2020-06-30. Den uppgår för närvarande till blygsamma 4 700 kr per år. Den nya tomträttsavgälden blir väsentligt högre. Det innebär att årsavgiften för lägenheter/lokaler framdeles kommer att behöva höjas för att täcka de ökade kostnaderna för tomträtten.

Framtida planer och åtgärder
Renovering av balkonger planeras under 2018.
Renovering av fasad 2020-2025
Renovering av värmeledningar 2020-2025

Styrelsens slutord
Bostadsrättsformen bygger på ett aktivt deltagande i föreningens verksamhet; att man är delaktig i föreningens skötsel och utveckling. Det är medlemmarnas investerade medel och avgifter som ska förvaltas och skapa ett attraktivt boende. Detta kräver ett aktivt engagemang för ett optimalt resultat. Samtidigt får vi en ökad gemenskap i föreningen. Vi uppmanar därför alla medlemmar att engagera sig!

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tusentals kronor.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	3 373	3 220	3 168	3 172	3 185
Årets resultat	699	311	-724	-209	437
Totalt eget kapital	3 697	2 998	2 687	3 411	3 620
Balansomslutning	16 247	15 734	15 634	16 659	16 855
Soliditet	22,8%	19,1%	17,2%	20,5%	21,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	14 366	14 912	14 989	15 516	14 213
Taxeringsv., byggnader och mark	66 000	66 000	52 200	52 200	52 200
Taxeringsvärde, byggnader	34 000	34 000	30 000	30 000	30 000
Årsavgift kr/kvm	778	742	734	734	734
Låneskuld	11 752	12 008	12 270	12 531	12 773
Låneskuld kr/kvm	2 775	2 836	2 898	2 959	3 016
Belåningsgrad	18%	18%	24%	24%	24%
Amortering under året	256	261	261	241	162
Likvida medel & finansiella plac.	1 775	717	529	1 007	1 548
Likviditet	177%	82%	66%	113%	228%
Kassaflöde	1 417	1 116	1 166	965	1 054
Avsättning yttre fond	292	292	398	382	422

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.
Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning
Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsv. för byggnader och mark
Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder
Kassaflöde = årets resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll
(kassaflödet visar föreningen sparande för framtida underhåll)

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 150	952 668	1 624 003	311 028
Vinstdisp. enl.stämmobeslut			311 028	-311 028
Avsättning enl. uh-plan		292 000	-292 000	
Årets uttag från uh-fond		-160 739	160 739	
Årets resultat				699 151
Belopp vid årets utgång	**110 150**	**1 083 929**	**1 803 770**	**699 151**

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	1 935 031
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-292 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	160 739
Årets resultat	699 151
Till stämmans förfogande	**2 502 921**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	2 502 921
Summa	**2 502 921**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 372 872	3 219 656
Summa rörelseintäkter		**3 372 872**	**3 219 656**
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 312 042	-1 405 853
Periodiskt underhåll	5	-160 738	-169 757
Löpande underhåll	6	-175 381	-159 045
Övriga externa kostnader	7	-14 296	-13 432
Personalkostnader och arvoden	8	-153 652	-130 801
Fastighetsavgift		-86 790	-83 688
Tomträttsavgäld	9	-4 700	-4 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557 371	-634 817
Summa rörelsekostnader		**-2 464 970**	**-2 602 093**
Rörelseresultat		**907 902**	**617 563**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	831	1 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-209 582	-308 425
Summa finansiella poster		**-208 751**	**-306 535**
Resultat efter finansiella poster		**699 151**	**311 028**
Årets resultat		**699 151**	**311 028**

Balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	14 366 492	14 912 315
Inventarier	13	0	11 548
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 366 492**	**14 923 863**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	700	700
Summa anläggningstillgångar		**14 367 192**	**14 924 563**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 112
Avräkningskonto HSB Malmö		0	716 177
Övriga fordringar	15	36 609	24 498
Aktuell skattefordran		44 099	47 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	24 612	20 379
Summa kortfristiga fordringar		**105 320**	**809 367**
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 774 695	394
Summa omsättningstillgångar		**1 880 015**	**809 761**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 247 207**	**15 734 324**

Balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 150	110 150
Fond för yttre underhåll		1 083 929	952 668
Summa bundet eget kapital		**1 194 079**	**1 062 818**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 803 770	1 624 003
Årets resultat		699 151	311 028
Summa fritt eget kapital		**2 502 921**	**1 935 031**
Summa eget kapital		**3 697 000**	**2 997 849**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	11 490 960	11 747 019
Summa långfristiga skulder		**11 490 960**	**11 747 019**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		261 412	261 412
Leverantörsskulder		138 804	63 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	659 031	664 689
Summa kortfristiga skulder		**1 059 247**	**989 456**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 247 207**	**15 734 324**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,3 %
Inventarier	10-20 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av

taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr lägenhet.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 295 860	3 140 430
Hyresintäkter, övriga objekt	56 400	50 300
Överlåtelseavgift	11 128	12 218
Pantsättningsavgift	5 361	5 771
Övriga intäkter	4 123	10 937
Summa	**3 372 872**	**3 219 656**

Not 4 Drift

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
El	85 642	82 965
Uppvärmning	532 465	550 028
Vatten & avlopp	132 722	135 825
Avfallshantering	95 202	95 489
Fastighetsförsäkring	51 308	45 071
Fastighetsskötsel och lokalvård	199 146	194 746
Förvaltningskostnader	78 358	100 106
Medlemsavgift HSB Malmö	27 805	27 805
TV/Bredband	31 632	31 596
Övrigt	77 762	142 222
	1 312 042	**1 405 853**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Planerat Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustn.	42 826	17 375
Planerat Uh/Rep Installationer VA/sanitet	59 062	0
Planerat Uh/Rep Tele/TV/porttelefon	0	152 382
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. balkonger	58 850	0
	160 738	**169 757**

Not 6 Löpande underhåll

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löpande underhåll/Reparationer	4 730	11 474
Löpande underhåll/Rep, material	11 734	4 506
Uh/Rep Bostäder	0	750
Uh/Rep bostäder VVS	49 550	0
Uh/Rep gemensamma utrymme	1 998	79 383
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	1 269	21 068
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	6 506	3 346
Uh/Rep Installationer värme	39 751	188
Uh/Rep Installationer ventilation	6 773	0
Uh/Rep Installationer el	1 069	0
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Port	1 650	12 115
Uh/Rep Installationer lås & larm	438	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt	23 440	12 213
Uh/Rep Fastighet utvändigt, balkonger	11 706	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	1 899	0
Uh/Rep Markytor	11 875	13 125
Uh/Rep Markytor, övrigt	993	0
UH/Rep p g a skadegörelse	0	877
	175 381	**159 045**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Revisionsuppdrag	8 500	8 313
Övrigt	5 796	5 119
	14 296	**13 432**

Not 8 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal.

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	90 400	68 300
Föreningsvald revisor	8 960	8 860
Arvode valberedning	2 000	2 500
Vicevärd	17 575	23 750
	118 935	**103 410**
Gemensamma kostnader		
Sociala avgifter	34 517	26 941
Övriga kostnader	200	450
	34 717	**27 391**
	153 652	**130 801**

Not 9 Tomträttsavgäld

		2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Tomträttsavgäld	Avtalstid 2020-06-30	4 700	4 700
		4 700	**4 700**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonto	619	1 379
Övriga ränteintäkter	212	511
	831	**1 890**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	209 582	308 425
	209 582	**308 425**

Not 12 Byggnad

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Ribe 6 i Malmö. Marken innehas med tomträtt.

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 945 276	23 519 790
Årets investeringar	0	547 000
Utrangeringar	0	-121 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 945 276**	**23 945 276**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 032 961	-8 531 214
Utrangeringar	0	44 076
Årets avskrivningar	-545 823	-545 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 578 784**	**-9 032 961**
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark (tomträtt)	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	**0**	**0**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**14 366 492**	**14 912 315**
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	66 000 000	**66 000 000**

Not 13 Inventarier

Investeringar avser inköp av postboxar.

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 782	57 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**57 782**	**57 782**
Ingående avskrivningar	-46 234	-34 678
Årets avskrivningar	-11 548	-11 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-57 782**	**-46 234**
Utgående redovisat värde	**0**	**11 548**

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB	500	500
Andel i Fonus	200	200
	700	**700**

Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	36 609	24 498
	36 609	**24 498**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 996	15 328
Övriga	6 616	5 051
	24 612	**20 379**

Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Nordea, transaktionskonto	1 774 695	0
Handkassa	0	394
	1 774 695	**394**

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Nordea Hypotek, 3978 86 00700	0,67 %	2018-08-08	3 580 000	3 660 000
Nordea Hypotek, 3978 86 48002	2,30 %	2019-08-21	3 620 000	3 700 000
Nordea Hypotek, 3978 87 08870	0,80 %	2018-03-21	830 000	870 000
Nordea Hypotek, 3978 87 30655	0,54 %	2018-08-15	1 932 372	0
Nordea Hypotek, 3978 87 76531	0,80 %	2017-09-30	1 790 000	1 830 000
SBAB			0	1 948 431
Avgår kortfristig del			-261 412	-261 412
			11 490 960	**11 747 019**

Beräknad amortering för de närmaste åren är 261 tkr årligen. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10,4 mkr.

Not 19 Not för ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 286 000	14 286 000
varav obelånade	0	0
	14 286 000	**14 286 000**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	277 004	244 287
Arbetsgivaravgift	32 821	24 777
Arvoden	100 560	78 860
Räntekostnad	10 819	23 039
Övrigt	237 827	293 726
	659 031	**664 689**

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgiften kommer att höjas med 1 % per 2017-10-01.

Malmö 2017-10-19

Kent Nilsson

Sebastian Thuns

Karin Sundström

Katarina Olsson

Bo Andersson

Dick Jillvert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-24

Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor

Emelie Johnsson
Av föreningen vald revisor

Liselotte Herrlander
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ribe i Malmö, org.nr. 746000-6047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribe i Malmö för räkenskapsår 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 augusti 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan 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. 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 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ribe i Malmö för räkenskapsår 2016-09-01 – 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 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 24 / 10 2017

Liselotte Herrlander
Utsedd av HSB Riksförbund

Emelie Johnsson
Av föreningen vald revisor

Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor