

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Brf Margretdal i Lund
Org nr: 769610-8328



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Margretdal i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-25.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 417 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra Vägen 17 och 19 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
9	19	23	23	74

Dessutom tillkommer:

Garageplatser
64

Total tomtarea: 2 205 m²

Total bostadsarea: 5 422 m²

Föreningen är frivilligt momsregistrerade för 750 m² garage, vilket motsvarar 12 procent av fastighetens totalyta.

Taxeringsvärde

120 323 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta och Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Städning	Garantistäd AB
Hissbesiktning	Kone AB
Kabel-tv	Com Hem AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Återvinning	Ragnsell
Hushållssopor	Lunds renhållningsverk
Fastighetsskötsel	Hans-Erik Larsson
El	Bixia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 186 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 434 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 80 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 398 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 347 tkr (64kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 464 tkr (82 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppfräschning av mellangården	2012
Underhåll plattor och kantsten	2013

Planerat underhåll	År
Installation av individuell mätning av el	2018
Målning trapphus	2019
Fasader	2020
Luftbehandling	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Hultmark	Ledamot	Stämman	2018
Claes Axelsson	Ledamot	Stämman	2018
Christer Sjölund	Ledamot	Stämman	2018
Mattias Lindmark	Ordförande	Stämman	2018
Linus Cavander	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Jönsson	Stämman	2018
Carina Hagerwald	Stämman	2018
Henrik Franzén	Utsedd av Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Lennart Gustafsson	Internrevisor	Stämman

Internrevisorsuppleant	Utsedd av/kommentar
Stefan Ericsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Gustav Morin	Stämman
Carl Johan Tiderius	Stämman
Lennart Gustafsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under året har 7st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11st).

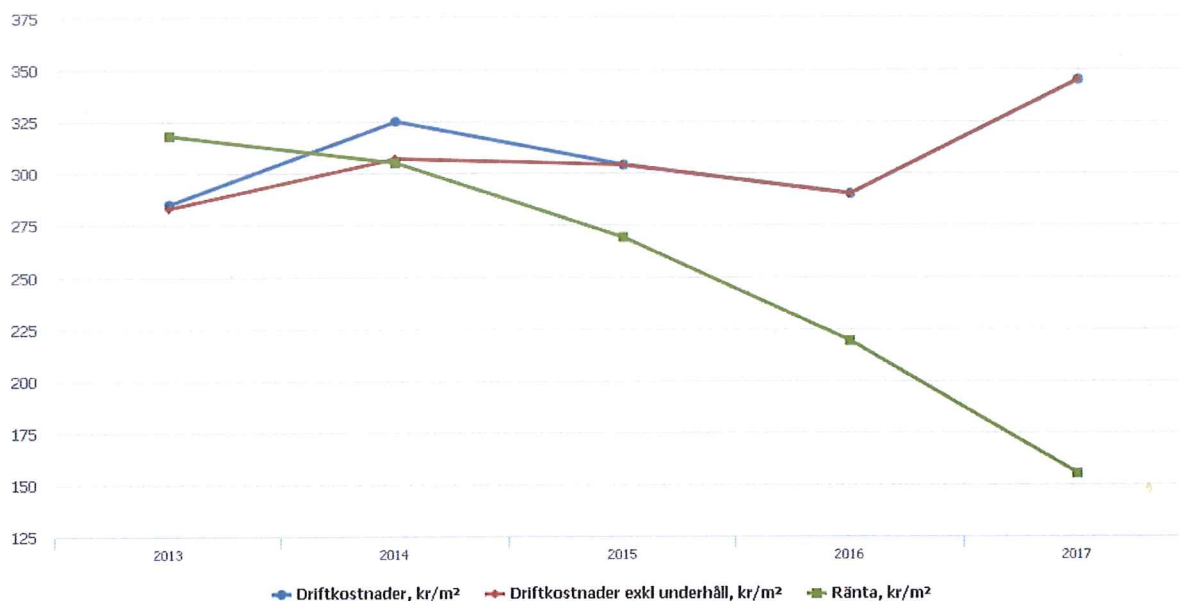
Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 284	4 235	4 152	4 087	3 955
Årets resultat	87	-187	-545	-879	229
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	971	718	340	-2	117
Avsättning till underhållsfond kr/m²	82	78	82	82	54
Balansomslutning	161 059	162 969	163 430	164 344	165 497
Soliditet %	72	72	72	71	71
Likviditet %	164	199	159	157	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	714	714	700	686	666
Driftkostnader, kr/m²	337	290	304	325	285
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	337	290	304	307	283
Ränta, kr/m²	155	219	269	305	318
Underhållsfond, kr/m²	650	568	489	407	342
Lån, kr/m²	7 994	8 355	8 438	8 512	8 552
Skuldkvot %	10	10	11	11	11

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 562 000	3 076 984	-2 774 708	-187 140
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-187 140	187 140
Reservering underhållsfond		446 000	-446 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				86 677
Vid årets slut	116 562 000	3 522 984	-3 407 848	86 677

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 961 848
Årets resultat	86 677
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-446 000
Summa	-3 321 171

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 321 171
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 284 328	4 235 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 486	147 891
Summa rörelseintäkter		4 441 814	4 383 342
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 824 409	-1 572 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 420	-417 452
Personalkostnader	Not 6	-83 694	-74 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 330 558	-1 330 477
Summa rörelsekostnader		-3 528 081	-3 394 589
Rörelseresultat		913 733	988 754
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 212	10 212
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 433	2 655
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-842 701	-1 188 761
Summa finansiella poster		-827 056	-1 175 894
Resultat efter finansiella poster		86 677	-187 140
Årets resultat		86 677	-187 140

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	158 629 160	159 951 528
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	16 380	24 570
Summa materiella anläggningstillgångar		158 645 540	159 976 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		111 000	111 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 000	111 000
Summa anläggningstillgångar		158 756 540	160 087 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		70	50
Övriga fordringar	Not 11	33 002	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	176 468	85 969
Summa kortfristiga fordringar		209 540	86 520
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 092 680	2 795 230
Summa kassa och bank		2 092 680	2 795 230
Summa omsättningstillgångar		2 302 220	2 881 750
Summa Tillgångar		161 058 760	162 968 848

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 562 000	116 562 000
Fond för yttre underhåll		3 522 984	3 076 984
Summa bundet eget kapital		120 084 984	119 638 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 407 848	-2 774 708
Årets resultat		86 677	-187 140
Summa fritt eget kapital		-3 321 171	-2 961 848
Summa eget kapital		116 763 813	116 677 136
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 887 500	44 847 053
Summa långfristiga skulder		42 887 500	44 847 053
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		450 000	450 000
Leverantörsskulder		216 276	216 631
Skatteskulder		190 686	144 387
Övriga skulder	Not 15	2 630	15 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	547 855	618 240
Summa kortfristiga skulder		1 407 447	1 444 659
Summa Eget kapital och Skulder		161 058 760	162 968 848

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Övervakningssystem	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 870 392	3 870 337
Hyrer, garage	413 936	414 630
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-49 515
Summa nettoomsättning	4 284 328	4 235 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	146 520	146 520
Övriga ersättningar	6 048	240
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga sidointäkter	0	911
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18	40
Övriga rörelseintäkter	4 900	0
Summa övriga rörelseintäkter	157 486	147 891

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-186 379	-125 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 503	-70 146
Försäkringspremier	-50 047	-43 353
Kabel- och digital-TV	-190 340	-60 076
Återbäring från Riksbyggen	5 200	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 842
Serviceavtal	-4 301	0
Obligatoriska besiktningar	-116 762	-64 520
Snö- och halkbekämpning	-10 115	-9 187
Förbrukningsinventarier	-12 170	-9 892
Vatten	-111 116	-81 176
Fastighetsel	-177 860	-196 515
Uppvärmning	-572 616	-619 743
Sophantering och återvinning	-73 768	-88 443
Städning och fastighetsskötsel	-203 630	-195 088
Summa driftkostnader	-1 824 409	-1 572 325

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode	-249 131	-241 375
Lokalkostnader	-2 160	0
IT-kostnader	-2 369	-145 679
Arvode, yrkesrevisorer	-7 000	-6 940
Övriga förvaltningskostnader	-7 199	-6 091
Kreditupplysningar	-1 387	-1 916
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 303	0
Kontorsmateriel	0	-5 406
Medlems- och föreningsavgifter	-3 559	-3 426
Bankkostnader	-1 416	-1 661
Övriga externa kostnader	-5 896	-4 959
Summa övriga externa kostnader	-289 420	-417 452

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-56 800	-56 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 999	-999
Övriga personalkostnader	0	-780
Sociala kostnader	-19 895	-16 256
Summa personalkostnader	-83 694	-74 335

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 322 368	-1 322 287
Avskrivning Installationer	-8 190	-8 190
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 330 558	-1 330 477

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-842 468	-1 188 761
Övriga räntekostnader	-233	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-842 701	-1 188 761

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 198 989	150 198 989
Mark	14 500 000	14 500 000
	164 698 989	164 698 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 698 989	164 698 989

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-4 747 461	-3 425 174
	- 4 747 461	- 3 425 174

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 322 368	-1 322 287
	- 1 322 368	- 1 322 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 069 829	- 4 747 461

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	158 629 160	159 951 528
Byggnader	144 129 160	145 451 528
Mark	14 500 000	14 500 000

Taxeringsvärden

Byggnader	76 323 000	76 323 000
Mark	44 000 000	44 000 000
Totalt taxeringsvärde	120 323 000	120 323 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2017-12-31 2016-12-31****Vid årets början**

Installationer	91 973	91 973
	91 973	91 973

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**91 973 91 973****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Installationer	-67 403	-59 213
	- 67 403	- 59 213

Årets avskrivningar

Installationer	-8 190	-8 190
	- 8 190	- 8 190

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	-75 593	-67 403
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 75 593	- 67 403

Restvärde enligt plan vid årets slut**16 380 24 570****Varav**

Installationer	16 380	24 570
----------------	--------	--------

Not 11 Övriga fordringar**2017-12-31 2016-12-31**

Skattekonto	502	501
Förutbetalad vattenavgift	32 500	0

Summa övriga fordringar**33 002 501**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 549	50 047
Förutbetald vattenavgift	10 251	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 033	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	35 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 634	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 468	85 969

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	640 087	2 134 655
Transaktionskonto	1 452 593	660 575
Summa kassa och bank	2 092 680	2 795 230

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	43 337 500	45 297 053
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 887 500	44 847 053

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,13 %		9 887 500,00	-9 887 500,00	0,00	0,00
NORDEA	3,13 %		9 800 000,00	-9 800 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,73%	2018-03-29	0,00	9 800 000,00	0,00	9 800 000,00
NORDEA	0,73%	2019-09-30	0,00	9 887 500,00	0,00	9 887 500,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2018-03-01	12 875 000,00	0,00	0,00	12 875 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-06-01	12 734 553,00	0,00	1 959 553,00	10 775 000,00
Summa			45 297 053,00	0,00	1 959 553,00	43 337 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.800.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 41.087.500,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	600	600
Skuld för moms	1 555	14 801
Skuld sociala avgifter och skatter	165	0
Avräkning hyror och avgifter	310	0
Summa övriga skulder	2 630	15 401

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 732	16 257
Upplupna räntekostnader	9 868	87 197
Upplupna elkostnader	15 484	16 561
Upplupna värmekostnader	83 421	85 795
Upplupna kostnader för renhållning	2 614	6 797
Upplupna revisionsarvoden	7 000	6 940
Upplupna styrelsearvoden	56 800	60 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 848	7 067
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 089	331 330
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	547 855	618 240

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	51 503 000	51 503 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Lund 2018-04-26
Ort och datum

Simon Hultmark
Simon Hultmark

Christer Sjölund
Christer Sjölund

Linus Cavander
Linus Cavander

Claes Axelsson
Claes Axelsson

Mattias Lindmark
Mattias Lindmark

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-11

Håkan Ekstrand
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2018-05-04-24

Lennart Gustafsson
Lennart Gustafsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Margretedal i Lund**
Org.nr 769610-8328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Margretedal i Lund för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Margretedal i Lund för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 11 maj 2018



Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Riksbyggen Brf Margretdal i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Margretdal i Lund i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

