



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Jordhälla

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordhälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jenny Marika Sandstedt	Ordförande	
Eva Marie Lindblad	Vice ordförande	
Gunilla Paulina Fasth	Sekreterare	
Per Michael Lind	Kassör	
Bill Christian Flodin	Ledamot	
Roderick Meryn ledema	Ledamot	
Åsa Margareta Johansson	Ledamot	Avgår pga flytt våren 2019
Zion David Per-Ola Ivarsson	Suppleant	Avgick pga flytt hösten 2018
Clas Martin Wänseth	Suppleant	Avgick pga flytt sommaren 2018
Anna Eva Louise Örström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Paulina Fasth, Bill Christian Flodin, Roderick Meryn ledema, Zion David Per-Ola Ivarsson, Åsa Margareta Johansson, Karl Gustav Håkan Kjellström, Per Michael Lind, Eva Marie Lindblad, Jenny Marika Sandstedt, Clas Martin Wänseth och Anna Eva Louise Örström.

Styrelsen har under året avhållit 25 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Kjellström

Ordinarie Extern

Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Camilla Clain
Mats Fehrm
Dorte Miland Borring

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-22. Extra stämma med anledning av begäran från medlemmar angående nyttjande av föreningslokalen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svenshögen 1:143	2003	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen med pelletspanna..

Byggnadsår och ytor

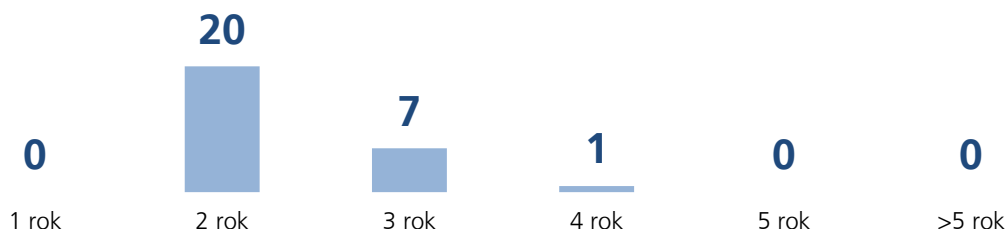
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus och 8 småhus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 183 m², varav 2 183 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	4 m ²	pågående

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga.
Lägenhet nr. 7 som använts som föreningslokal.

Kommentar

6 kvm i fristående förrådsbyggnad.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	2018	Genomfört SBA för föreningen samt inköpt brandvarnare till samtliga lägenheter.
Fiber.	2017 - 2018	Fiber installerades under 2018.
Underhåll tak.	2016 - 2030	Kontroll av taken samt rensning av rännor, gjordes HT 2018.
Totalrenovering, av lägenhet nr 7, som använts som föreningslokal.	2016 - 2018	Lägenhet 7, som använts som gemensam föreningslokal, totalrenoverades p.g.a. en vattenskada. Renoveringen slutfördes 2018.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Röjning av sly och träd på vår mark.	2016-2030	Röjning av sly. Fortsatt underhåll av skogsmiljö kommer att ske vid behov.
Förbättring och försköning av utemiljö.	2017-2022	Förbättringar i utemiljön görs successivt och efter behov. Plan för utemiljön har påbörjats med hjälp av landskapsarkitekt.
Balkonger och trappor - renovering.	2018-19	Rengöring och mögelbehandling av räcken m.m. samt utbyte av skadade delar. Avdelare mellan balkongerna samt undertaken behöver målas om.
Fönster och altandörrar.	2019	Fortsatt renovering planeras, samt ev utbyte vid behov.
Ventilation - nya filterhållare.	2019	Installation av nya filterhållare bakom elementen (med utbytbara filter). Görs i samband med värmeinjustering.
Energieffektivisering.	2019	Injustering av värmesystemet.
Reparation av belysning på altaner och balkonger.	2019	Genomgång av utebelysning.
Energideklaration.	2020	Ny energideklaration utförs.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll.	2021	Nästa OVK (6 års intervall).
Spolning av avlopp.	2021	Regelbundet underhåll planeras vart femte år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

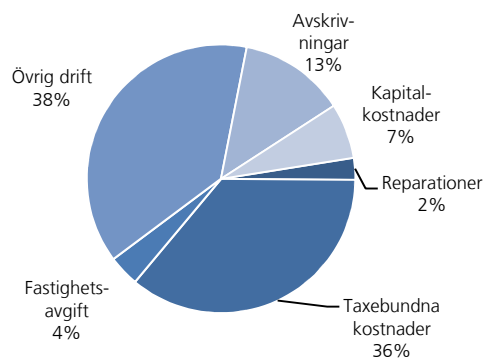
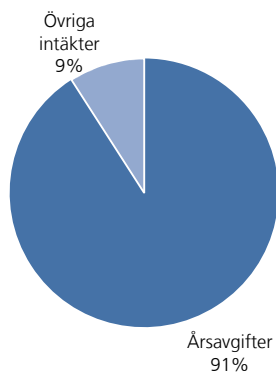
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	545 190	1 116 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 308 524	1 813 567
Finansiella intäkter	82	145
Minskning kortfristiga fordringar	419 572	0
Ökning av kortfristiga skulder	110 331	0
	1 838 509	1 813 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 269 229	1 635 299
Finansiella kostnader	103 719	119 215
Ökning av kortfristiga fordringar	0	425 876
Minskning av långfristiga skulder	74 021	75 752
Minskning av kortfristiga skulder	0	129 102
	1 446 969	2 385 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	936 730	545 190
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	391 541	-571 533

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiberinstallationen blev klar under sommaren 2018.

Föreningen genomförde SBA, Systematiskt Brandskyddsarbete med hjälp av Vivestra som också höll en dags utbildning för medlemmarna. Föreningen köpte in brandvarnare till samtliga lägenheter.

Renovering av lägenhet nr 7 slutfördes med inredning och översyn av rutiner för användning av den gemensamma lokalen. Lokalen återinvigdes med adventsfika för alla medlemmar.

Styrelsen påbörjade under hösten 2018 planering av en rad kommande underhållsåtgärder, inklusive att ta in offerter för olika arbeten så som renovering av balkonger och trappor och injustering av värmen.

Underhållsplan beställdes från SBC hösten 2018 och påbörjades i början av 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	542	542	542
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 994	2 028	2 063	2 097
Elkostnad/m ² totalyta	83	89	85	73
Värmekostnad/m ² totalyta	130	128	118	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	36	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	55	53	60
Soliditet (%)	47	48	48	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	-143	-343	189
Nettoomsättning (tkr)	1 302	1 370	1 350	1 346

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 183 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 000 000	0	0	5 000 000
Fond för yttre underhåll	160 608	37 323	-37 590	160 875
S:a bundet eget kapital	5 160 608	37 323	-37 590	5 160 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-676 758	-37 323	-105 054	-534 381
Årets resultat	-266 183	-266 183	142 644	-142 644
S:a ansamlad förlust	-942 941	-303 506	37 590	-677 025
S:a eget kapital	4 217 667	-266 183	0	4 483 850

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-266 183
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-639 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 323
summa balanserat resultat	-942 941

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-942 941
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 302 383	1 370 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 141	443 201
Summa rörelseintäkter		1 308 524	1 813 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-785 508	-1 423 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 886	-133 854
Personalkostnader	Not 6	-77 835	-77 653
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 842	-201 842
Summa rörelsekostnader		-1 471 071	-1 837 141
RÖRELSERESULTAT		-162 547	-23 574
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 719	-119 215
Summa finansiella poster		-103 637	-119 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-266 183	-142 644
ÅRETS RESULTAT		-266 183	-142 644

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 8 041 584	8 243 426
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 041 584	8 243 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 041 584	8 243 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	333	671
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 680 223	295 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	411 842
Summa kortfristiga fordringar	680 556	708 478
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	311 492	311 602
Summa kassa och bank	311 492	311 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	992 048	1 020 080
SUMMA TILLGÅNGAR	9 033 632	9 263 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	160 608	160 875
Summa bundet eget kapital		5 160 608	5 160 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-676 758	-534 381
Årets resultat		-266 183	-142 644
Summa fritt eget kapital		-942 941	-677 025
SUMMA EGET KAPITAL		4 217 667	4 483 850
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 004 473	4 351 554
Summa långfristiga skulder		4 004 473	4 351 554
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	348 812	75 752
Leverantörsskulder		142 720	55 008
Skatteskulder		110 385	101 820
Övriga skulder		12 536	12 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	197 039	182 785
Summa kortfristiga skulder		811 493	428 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 033 632	9 263 505

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	20 år
Kabel-TV	20 år	20 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 183 498	1 183 498
Hyror lokaler	2 210	3 120
Hyror förråd	4 200	4 200
Elintäkter	108 362	173 792
Tvättstuga	4 112	5 754
Öresutjämning	1	2
	1 302 383	1 370 366

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	12 070
Försäkringsersättning	0	344 565
Återbäring försäkringsbolag	4 140	7 022
Övriga intäkter	2 001	79 544
	6 141	443 201

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 305	9 832
	Snöröjning/sandning	20 125	5 491
	Gemensamma utrymmen	16 164	0
	Sophantering	0	545
	Gård	6 438	4 678
	Förbrukningsmateriel	5 596	4 461
	Brandskydd	32 171	0
	Fordon	5 815	0
		88 614	25 006
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 865	0
	Lokaler	1 748	177 490
	Gemensamma utrymmen	0	17 034
	VVS	0	3 000
	Elinstallationer	0	2 375
	Tak	8 813	0
	Fönster	0	1 500
	Mark/gård/utemiljö	0	1 501
	Vattenskada	16 695	505 153
		42 121	708 053
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	37 590
		0	37 590
	Taxebundna kostnader		
	El	181 276	194 361
	Värme	283 849	278 760
	Vatten	70 238	63 097
	Sophämtning/renhållning	30 414	27 714
	Grovsopor	0	4 125
		565 777	568 057
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 992	28 066
		29 992	28 066
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 005	57 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	785 508	1 423 792

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 532	1 225
	Medlemsinformation	500	0
	Tele- och datakommunikation	271 985	11 157
	Juridiska åtgärder	18 688	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	10 875
	Föreningskostnader	13 052	2 725
	Styrelseomkostnader	1 353	897
	Fritids- och trivselkostnader	4 439	2 317
	Studieverksamhet	0	1 264
	Förvaltningsarvode	49 065	47 286
	Administration	6 542	9 054
	Korttidsinventarier	12 064	1 129
	Konsultarvode	7 081	41 146
	Tidningar facklitteratur	0	209
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		405 886	133 854

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Kostnadsersättningar	300	56
	Sociala kostnader	17 535	17 597
		77 835	77 653

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	92 788	92 788
	Förbättringar	50 647	50 647
	Uppskrivning byggnad	58 406	58 406
		201 842	201 842

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 885 295	6 885 295
	Utgående anskaffningsvärde	6 885 295	6 885 295
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 583 211	3 583 211
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-58 406	-58 406
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-525 658	-467 251
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	2 999 147	3 057 553
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 699 422	-1 555 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 842	-201 842
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 901 264	-1 757 829
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 041 584	8 243 426
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 482 202	1 482 202
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 606 000	9 648 000
	Taxeringsvärde mark	2 793 000	2 793 000
		13 399 000	12 441 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 399 000	12 441 000
		13 399 000	12 441 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 464	5 464
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 464	5 464
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 464	-5 464
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 464	-5 464
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	54 753	53 846
	Klientmedel hos SBC	625 238	233 588
	Fordringar	232	8 531
		680 223	295 965

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringsersättning	0	344 565
	Övriga intäkter	0	67 277
		0	411 842

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	160 875	123 552
	Reservering enligt stadgar	37 323	37 323
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 590	0
	Vid årets slut	160 608	160 875

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,270 %	1 264 477	1 284 817	2021-06-01
	Handelsbanken	1,960 %	279 720	286 380	2019-09-30
	Handelsbanken	2,050 %	1 267 275	1 286 316	2023-03-01
	Handelsbanken	1,950 %	281 720	287 980	2023-09-30
	Handelsbanken	2,490 %	1 260 093	1 281 813	2020-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 353 285	4 427 306	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-348 812	-75 752	
			4 004 473	4 351 554	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 974 525 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	3 802	4 160
	Avgifter och hyror	88 748	99 773
	Förbrukning	53	0
	Fritids-trivselkostnader	475	0
	Gård	4 232	0
	Fordon	5 815	0
	Styrelseomkostnader	930	0
	Administration	350	0
	Gemensamma utrymmen	1 718	0
	Korttidsinventarier	12 064	0
		197 039	182 785

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av balkonger och trappor har påbörjats i början av 2019, med rengöring, utbyte av överliggare på balkonger, balkar på trapporna med mera.

Värmepumpen byttes ut i början av 2019 vilket medförde en förbättring av temperaturerna i flera lägenheter. Bytet är också en förutsättning för det fortsatta arbetet med värmejusteringen.

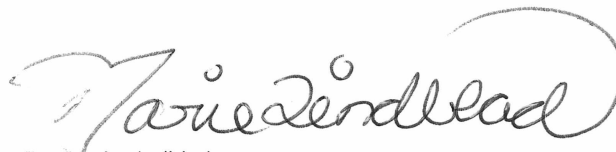
Utemiljöprojektet har påbörjats våren 2019, med renovering av platsen utanför föreningslokalen med mera.

Elmätare - kommer att ses över för att förenkla elavläsningen.


Styrelsens underskrifter

SVENSHÖGEN den 29/4 2019



Jenny Marika Sandstedt
Ordförande


Eva Marie Lindblad
Vice ordförande


Gunilla Paulina Fasth
Sekreterare


Per Michael Lind
Kassör


Bill Christian Flodin
Ledamot


Roderick Meryn ledema
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2019


Håkan Kjellström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jordhälla
Org.nr. 769608-6334

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jordhälla för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2018 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jordhälla för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 3 maj 2019



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor