

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Jordhälla



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jordhälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om 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 2005-11-24 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Camilla Ella Clain	Ledamot
Bill Christian Flodin	Ledamot
Paul Hague	Ledamot
Ulla Kersti Hedenberg Vikström	Ledamot
Åsa Margareta Johansson	Ledamot
Per Michael Lind	Ledamot

Karl Gustav Håkan Kjellström                      Revisor

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Camilla Ella Clain, Bill Christian Flodin, Paul Hague, Ulla Kersti Hedenberg Vikström, Åsa Margareta Johansson, Karl Gustav Håkan Kjellström och Per Michael Lind.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Håkan Kjellström                                      Ordinarie Extern                                      Adact Revisorer & Konsulter AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-03. Extra stämma (2av2) med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-17. Extra stämma (1av2) med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-06. Denna stämma togs om den 2016-03-17.

### 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.

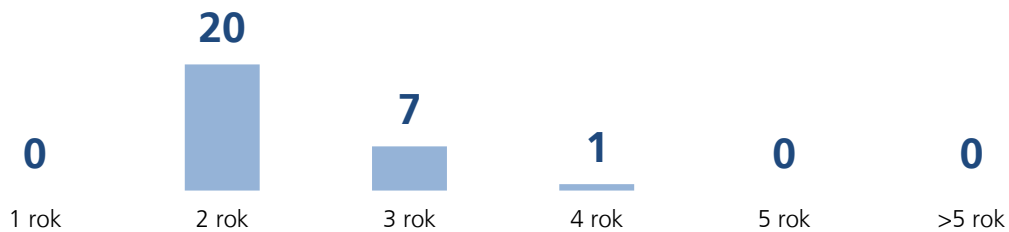
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 183 m<sup>2</sup>, varav 2 183 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Lgh nr 7 (Jordkulan)

Tvättstuga

### Kommentar

Lägenheten som föreningen äger tillsammans (och kallas Jordkulan) används för möten och gemensamma aktiviteter.

Medlemmar i bostadsrättsföreningen kan boka upp till tre dagars övernattningssträck för sina gäster.

6 kvm i fristående förrådsbyggnad

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2017 påbörjat.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll - fönster, balkong- och altandörrar samt entrédörrar	2016 - 2017	Genomgång av fönster samt balkong- och altandörrar. Reparation och tätning utfördes under hösten 2016 på samtliga ursprungliga fönster och dörrar. Utbyte av enstaka fönster och dörrar återstår under 2017 samt reparation av några entrédörrar (limning).
Spolning av avlopp	2016 - 2021	Samtliga avlopp i lägenheterna spolades av Clean Pipe AB under hösten 2016. Regelbundet underhåll planeras vart femte år.
Utemiljö - skogsrojning och beskärning av träd	2016	Rojning i skogsmiljön utfördes av Trädakuten AB i januari 2016 inklusive beskärning av träden mellan bostadshusen.
Underhåll - tak	2016 - 2017	Taken rensades och antialgbehandlades våren 2016. Ett års garanti gäller, därefter planeras ett serviceavtal.
OVK	2016 - 2017	Anmärkningar i OVK åtgärdades i oktober 2016 av Bostadsventilation i väst AB
OVK	2015 - 2016	Ventilationskanaler rensades i samtliga lägenheter våren 2015. Ytterligare åtgärder kommer att vidtas 2016-2017.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Röjning av sly och träd på vår mark	2016-2022	Underhållsplan för skogen har utarbetats i samarbete med entreprenör Trädakuten AB. Röjning av sly och fallna trädstammar genomfördes i januari 2016. Fortsatt underhåll av skogsmiljö kommer att ske vid behov och löpande.
Målning av avdelare på uteplatser och balkonger	2017-2018	Avdelare mellan balkongerna kommer att målas om.
Ventilation	2017-2018	Installation av nya filterhållare bakom elementen kommer att ske (med utbytbara filter). Görs i samband med värmeinjustering.
Energieffektivisering	2017-2018	Radiatorgenomgång - injustering samt utbyte av termostater kommer att ske, liksom installation av avstängningsventiler i varje hus och ev. byte av trasiga radiatorer.
Reparation av belysning på altaner och balkonger	2017-2018	Handlingsplan ska skapas, i samarbete med de medlemmar som ansvarar för belysningen. Utseendet på armaturer kommer att vara enhetliga. Jordfelsbrytare ska installeras i varje lägenhet.
Sophus, ev fler förråd samt cykeltak	2017-2020	Omgestaltning av sophuset planeras samt ev. komplettering med ytterligare lägenhetsförråd och cykeltak.
Fuktproblem på södersidan av några fasader, som lett till frostsprängning i teglet, ska åtgärdas	2017-2022	Konsultation har påbörjats under 2016 för lämplig åtgärd och offerter kommer att tas in.
Förbättring och försköning av utemiljö	2017-2022	Föreningen fortsätter att jobba med övergripande planering för utemiljön och genomför delprojekt.

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

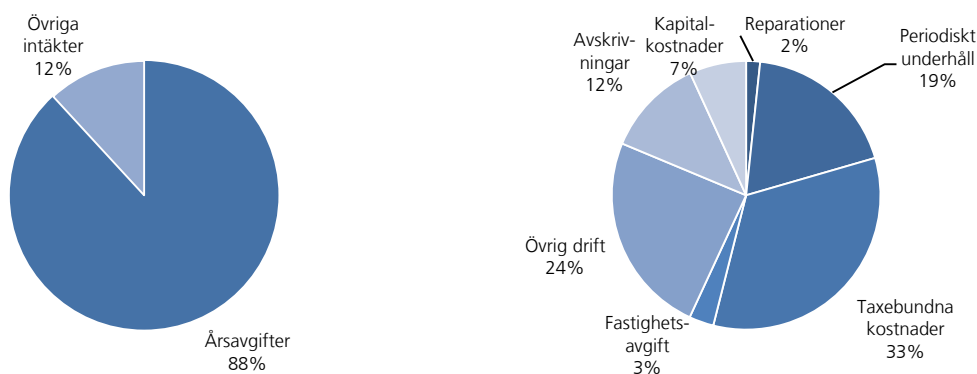
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 192 818</b>	<b>1 158 284</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 349 850	1 351 021
Finansiella intäkter	232	1 570
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 668
Ökning av kortfristiga skulder	145 612	0
	<b>1 495 694</b>	<b>1 378 259</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 375 231	831 355
Finansiella kostnader	116 388	130 105
Ökning av kortfristiga fordringar	4 419	0
Minskning av långfristiga skulder	75 752	381 347
Minskning av kortfristiga skulder	0	917
	<b>1 571 790</b>	<b>1 343 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 116 722</b>	<b>1 192 818</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-76 096</b>	<b>34 535</b>

\*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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Föreningen lät besiktiga fastigheten i november 2016 med avsikt att upprätta en underhållsplan. Besiktningsman från Eminentia anlätades. Styrelsen har en bra uppfattning om vilka reparationer som behövs, även innan planen kommer på print. Styrelsen fortsätter att arbeta systematiskt med fastighetsunderhåll.

Under 2016 spolades alla avlopp i samtliga hus, taken rengjordes och fönster, balkong- och altandörrar reparerades. Ventilationsanmärkningarna i OVK-protokollet åtgärdades i alla lägenheter och det finns en möjlighet att installera bättre hållare bakom elementen som har ett utbytbart luftfilter.

Ett kommande projekt blir injustering av värme.

I oktober 2016 upptäcktes en vattenskada i köket i lägenhet nummer 4 och en omfattande skada i lägenhet nummer 7 (föreningslokalen) som medlemmarna äger tillsammans. Eftersom all inredning revs ut kommer lägenheten att totalrenoveras. Föreningen står för alla materialkostnader och får ersättning från försäkringsbolaget för delar av arbetet.

Styrelsen har bundit det rörliga elpriset på tre år för att undvika toppnoterade kilowattpriser.

Fyra nya medlemmar flyttade till föreningen under 2016. Två lägenheter var uthyrda i andra hand.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	542	542	542	542
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 063	2 097	2 272	2 310
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	73	70	85
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	114	113	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	31	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	53	60	75	79
Soliditet (%)	48	50	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-343	189	142	-10
Nettoomsättning (tkr)	1 350	1 346	1 350	1 368

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 183 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 000 000	0	0	5 000 000
Fond för yttre underhåll	123 552	32 832	0	90 720
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 123 552</b>	<b>32 832</b>	<b>0</b>	<b>5 090 720</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-153 679	-32 832	189 289	-310 136
Årets resultat	-343 379	-343 379	-189 289	189 289
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-497 058</b>	<b>-376 211</b>	<b>0</b>	<b>-120 847</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 626 494</b>	<b>-343 379</b>	<b>0</b>	<b>4 969 873</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-343 379
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-120 846
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 832
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-497 057</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-497 057</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 349 629	1 345 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	221	5 463
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 349 850</b>	<b>1 351 021</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 165 631	-652 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 418	-100 297
Personalkostnader	Not 6	-80 182	-78 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 842	-201 842
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 577 073</b>	<b>-1 033 197</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-227 223</b>	<b>317 824</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	1 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 388	-130 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 156</b>	<b>-128 535</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-343 379</b>	<b>189 289</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-343 379</b>	<b>189 289</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 8 445 268	8 647 109
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 445 268</b>	<b>8 647 109</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 445 268</b>	<b>8 647 109</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 690	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 517 930	443 187
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>521 620</b>	<b>443 187</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	644 116	794 226
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>644 116</b>	<b>794 226</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 165 736</b>	<b>1 237 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 611 004</b>	<b>9 884 523</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	123 552	90 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 123 552</b>	<b>5 090 720</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-153 679	-310 136
Årets resultat		-343 379	189 289
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-497 058</b>	<b>-120 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 626 494</b>	<b>4 969 873</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 427 306	4 503 058
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 427 306</b>	<b>4 503 058</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	75 752	75 752
Leverantörsskulder		221 716	80 780
Skatteskulder		94 740	88 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	164 996	166 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>557 204</b>	<b>411 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 611 004</b>	<b>9 884 523</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	20 år
Kabel-TV	20 år	20 år
Balkonger	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 183 498	1 183 498
Hyror lokaler	3 120	3 640
Hyror förråd	4 200	3 290
Elintäkter	150 193	146 934
Tvättstuga	8 616	8 194
Öresutjämning	2	2
	<b>1 349 629</b>	<b>1 345 558</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	221	5 463
	<b>221</b>	<b>5 463</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	145 350	0
	Snöröjning/sandning	10 412	4 491
	Gemensamma utrymmen	1 456	1 810
	Sophantering	273	0
	Gård	8 514	2 762
	Förbrukningsmateriel	-37	1 311
	Brandskydd	1 869	0
	Fordon	2 756	0
		<b>170 593</b>	<b>10 374</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	38 468
	Lås	300	0
	VVS	6 786	6 284
	Ventilation	0	14 785
	Elinstallationer	7 594	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 573	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 877	0
	Vattenskada	7 081	0
		<b>28 211</b>	<b>59 537</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	18 931	0
	VVS	38 750	0
	Fönster	148 022	0
	Tak	111 965	0
		<b>317 668</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	186 040	158 586
	Värme	257 674	248 817
	Vatten	79 646	67 551
	Sophämtning/renhållning	42 230	37 179
		<b>565 590</b>	<b>512 133</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 129	25 804
		<b>33 129</b>	<b>25 804</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 440</b>	<b>44 300</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 165 631</b>	<b>652 148</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	919	300
	Medlemsinformation	1 744	0
	Tele- och datakommunikation	5 363	2 879
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 408	11 000
	Föreningskostnader	15 089	12 390
	Styrelseomkostnader	2 911	1 627
	Fritids- och trivselkostnader	312	709
	Studieverksamhet	2 000	0
	Förvaltningsarvode	46 016	44 206
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 938
	Administration	11 384	5 219
	Korttidsinventarier	16 014	10 635
	Konsultarvode	8 413	1 823
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		<b>129 418</b>	<b>100 297</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Kostnadsersättningar	1 330	59
	Sociala kostnader	18 852	18 852
		<b>80 182</b>	<b>78 911</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	92 788	92 788
	Förbättringar	50 647	50 647
	Uppskrivning byggnad	58 406	58 406
		<b>201 842</b>	<b>201 842</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 885 295	6 885 295
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 885 295</b>	<b>6 885 295</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	3 583 211	3 583 211
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-58 406	-58 406
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-408 845	-350 438
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>3 115 960</b>	<b>3 174 366</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 412 552	-1 269 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 435	-143 435
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 555 987</b>	<b>-1 412 552</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 445 268</b>	<b>8 647 109</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 482 202	1 482 202
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 648 000	8 832 000
	Taxeringsvärde mark	2 793 000	2 112 000
		<b>12 441 000</b>	<b>10 944 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 441 000	10 944 000
		<b>12 441 000</b>	<b>10 944 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 464	5 464
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 464</b>	<b>5 464</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 464	-5 464
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 464</b>	<b>-5 464</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	45 092	44 595
	Klientmedel hos SBC	472 606	398 592
	Fordringar	232	0
		<b>517 930</b>	<b>443 187</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	90 720	57 888
	Reservering enligt stadgar	32 832	32 832
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>123 552</b>	<b>90 720</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,270 %	1 305 157	1 325 497	2021-06-01
	Handelsbanken	1,960 %	293 040	299 700	2019-09-30
	Handelsbanken	3,160 %	1 307 088	1 327 860	2018-03-01
	Handelsbanken	3,510 %	294 240	300 500	2018-09-30
	Handelsbanken	2,490 %	1 303 533	1 325 253	2020-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 503 058</b>	<b>4 578 810</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-75 752	-75 752	
			<b>4 427 306</b>	<b>4 503 058</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 126 953 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll fortsätter enligt planen. Var god se översikten.

I februari 2017 ändrades sophämningsavtalet och medlemmarna började sortera matavfall. På sikt hoppas vi kunna minska sopmängden och sänka hämtningsfrekvensen.

Parkeringsplatsen ska fräschas upp och skyltas under 2017.

Styrelsen fortsätter sitt arbete med att skapa de rätta förutsättningarna för att både trivseln i föreningen och marknadsvärdet på lägenheterna ska fortsätta att öka.



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	4 333	4 193
	Förutbetalda avgifter o hyror	81 811	83 934
		<b>164 996</b>	<b>166 979</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

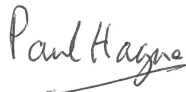
SVENSHÖGEN den 10 / 4 - 2017



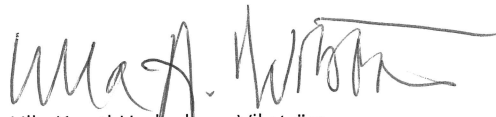
Camilla Ella Clain  
Ledamot



Bill Christian Flodin  
Ledamot



Paul Hague  
Ledamot



Ulla Kersti Hedenberg Vikström  
Ledamot



Åsa Margareta Johansson  
Ledamot



Per Michael Lind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2017



Håkan Kjellström  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jordhälla för år 2016.

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 2016 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.

#### *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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar 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. 4

## **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 Brf Jordhälla för år 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.



Göteborg den 18 april 2017

Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor