

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordhälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Dorte Miland Boring	Ledamot
Camilla Ella Clain	Ledamot
Gunilla Paulina Fasth	Ledamot
Ulla Kersti Hedenberg Vikström	Ledamot
Åsa Margareta Johansson	Ledamot
Per Michael Lind	Ledamot
Eva Marie Lindblad	Ledamot

Paul Hague	Suppleant
Karl Gustav Håkan Kjellström	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Kjellström	Ordinarie Extern	Adact Revisorer & Konsulter AB
------------------	------------------	--------------------------------

Valberedning

Mats Fehrm
Christian Flodin
Alban Richard

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21. Protokoll förvaras i pärmen hos styrelsen samt på Dropbox.

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

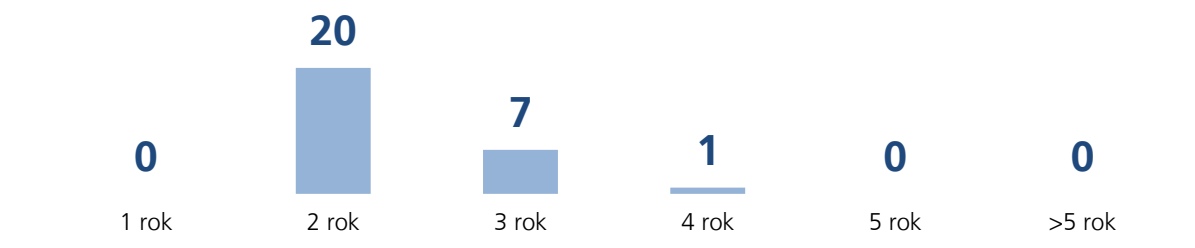
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus och 8 småhus.
Värdeåret är 1991.

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
Skytning av parkeringsplatser.	2017	Parkeringsplatserna skyltades.
Ny ställning för brevlådorna.	2017	Ny ställning för brevlådorna byggdes.
Fiber.	2017 - 2018	Beställning av fiber som kommer att installeras under 2018.
Totalrenovering, av lägenhet nr 7, som använts som föreningslokal.	2016 - 2017	Lägenhet 7, som använts som gemensam föreningslokal, totalrenoverades p g a en vattenskada.
Underhåll tak.	2016 - 2030	Kontroll av taken samt rensning av rännor. Framflyttad till VT 2018.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll.	2015 - 2017	OVK slutfört och godkänd 2017.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Röjning av sly och träd på vår mark.	2016-2030	Röjning av sly och fallna trädstammar genomfördes i januari 2016. Fortsatt underhåll av skogsmiljö kommer att ske vid behov.
Förbättring och försköning av utemiljö.	2017-2022	Förbättringar i utemiljön görs successivt och efter behov.
Målning av avdelare på uteplatser och balkonger.	2018-19	Avdelare mellan balkongerna samt undertaken behöver målas om.
Fönster och entrédörrar.	2019	Fortsatt renovering planeras, samt ev. utbyte vid behov.
Förbättring av balkong- och trappräcken.	2019	Skadade räcken behöver bytas ut.
Energieffektivisering.	2019	Injustering av värmesystemet.
Reparation av belysning på altaner och balkonger.	2019	Genomgång av utebelysning.
Ventilation - nya filterhållare.	2019	Installation av nya filterhållare bakom elementen (med utbytbara filter). Görs i samband med värmeinjustering.
Energideklaration.	2020	Ny energideklaration utförs.
Spolning av avlopp.	2021	Samtliga avlopp i lägenheterna spolades av Clean Pipe AB under hösten 2016. Regelbundet underhåll planeras vart femte år.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll.	2021	Nästa OVK (6 års intervall).

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Fastigheten som brf Jordhälla äger ligger avskilt i ett naturskönt område och med omedelbar närhet till sjön Hällungen. Det är en trevlig boendemiljö som passar människor i alla åldrar. Närhet till tågstationen möjliggör pendlare till arbete i t ex Göteborg i söder eller Uddevalla i norr. Förskolan 'Skogsbacken' erbjuder barnomsorg av hög kvalitet och finns inom promenadavstånd genom parken.

Installation av fibernät i fastigheten erbjuder alla en snabb uppkoppling. Med målmedveten energieffektivisering och planlagt långsiktigt underhållsarbete har föreningen bra förutsättningar att hävda sig på den framtida bostadsmarknaden.

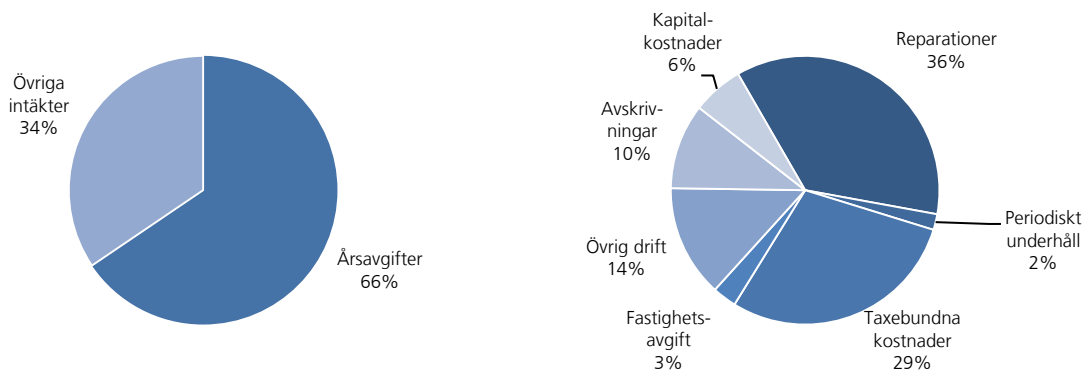
Föreningens ekonomi

En långsiktigt budget ska upprättas för tidsintervaller 2018-2023 och fram till 2030 för att kunna bedöma fördelning mellan nyinvesteringar och större reparationer.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 116 722	1 192 818
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 813 567	1 349 850
Finansiella intäkter	145	232
Ökning av kortfristiga skulder	0	145 612
	1 813 712	1 495 694
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 635 299	1 375 231
Finansiella kostnader	119 215	116 388
Ökning av kortfristiga fordringar	425 876	4 419
Minskning av långfristiga skulder	75 752	75 752
Minskning av kortfristiga skulder	129 102	0
	2 385 245	1 571 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	545 190	1 116 722
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-571 533	-76 096

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Hösten 2016 uppstod en vattenskada i lägenhet nr 7, som använts som gemensam föreningslokal av medlemmarna och renovering pågick till mitten av 2017. Lägenheten har fått helt nytt badrum, kök och golv och elstatusen har uppdaterats.

OVK-åtgärder slutfördes 2017 och kontrollen godkändes.

En ny ställning till brevlådorna har byggts.

Skyltning av p-platser har förbättrats.

Föreningen upphandlade installation av fiber i fastigheten som kommer att utföras 2018 av Telia/Scanova.

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: 30

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	542	542	542
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 028	2 063	2 097	2 272
Elkostnad/m ² totalyta	89	85	73	70
Värmekostnad/m ² totalyta	128	118	114	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	36	31	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	53	60	75
Soliditet (%)	48	48	50	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-143	-343	189	142
Nettoomsättning (tkr)	1 370	1 350	1 346	1 350

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	160 875	37 323	0	123 552
S:a bundet eget kapital	5 160 875	37 323	0	5 123 552
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-534 381	-37 323	-343 379	-153 679
Årets resultat	-142 644	-142 644	343 379	-343 379
S:a ansamlad förlust	-677 025	-179 967	0	-497 058
S:a eget kapital	4 483 850	-142 644	0	4 626 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-142 644
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-497 057
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 323
summa balanserat resultat	-677 025

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

37 590
-639 435

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 366	1 349 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	443 201	221
Summa rörelseintäkter		1 813 567	1 349 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 423 792	-1 165 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 854	-129 418
Personalkostnader	Not 6	-77 653	-80 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 842	-201 842
Summa rörelsekostnader		-1 837 141	-1 577 073
RÖRELSERESULTAT		-23 574	-227 223
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 215	-116 388
Summa finansiella poster		-119 070	-116 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142 644	-343 379
ÅRETS RESULTAT		-142 644	-343 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 8 243 426	8 445 268
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 243 426	8 445 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 243 426	8 445 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	671	3 690
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 295 965	517 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 411 842	0
Summa kortfristiga fordringar	708 478	521 620
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	311 602	644 116
Summa kassa och bank	311 602	644 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 020 080	1 165 736
SUMMA TILLGÅNGAR	9 263 505	9 611 004

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	160 875	123 552
Summa bundet eget kapital		5 160 875	5 123 552
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-534 381	-153 679
Årets resultat		-142 644	-343 379
Summa fritt eget kapital		-677 025	-497 058
SUMMA EGET KAPITAL		4 483 850	4 626 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 351 554	4 427 306
Summa långfristiga skulder		4 351 554	4 427 306
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	75 752	75 752
Leverantörsskulder		55 008	221 716
Skatteskulder		101 820	94 740
Övriga skulder		12 736	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	182 785	164 996
Summa kortfristiga skulder		428 101	557 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 263 505	9 611 004

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	20 år
Kabel-TV	20 år	20 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 183 498	1 183 498
Hyror lokaler	3 120	3 120
Hyror förråd	4 200	4 200
Elintäkter	173 792	150 193
Tvättstuga	5 754	8 616
Öresutjämning	2	2
	1 370 366	1 349 629

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	12 070	0
Försäkringsersättning	344 565	0
Återbäring försäkringsbolag	7 022	0
Övriga intäkter	79 544	221
	443 201	221

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 832	145 350
	Snöröjning/sandning	5 491	10 412
	Gemensamma utrymmen	0	1 456
	Sophantering	545	273
	Gård	4 678	8 514
	Förbrukningsmateriel	4 461	-37
	Brandskydd	0	1 869
	Fordon	0	2 756
		25 006	170 593
	Reparationer		
	Lokaler	177 490	
	Gemensamma utrymmen	17 034	0
	Lås	0	300
	VVS	3 000	6 786
	Elinstallationer	2 375	7 594
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 573
	Fönster	1 500	0
	Mark/gård/utemiljö	1 501	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 877
	Vattenskada	505 153	7 081
		708 053	28 211
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	18 931
	VVS	0	38 750
	Ventilation	37 590	0
	Tak	0	111 965
	Fönster	0	148 022
		37 590	317 668
	Taxebundna kostnader		
	El	194 361	186 040
	Värme	278 760	257 674
	Vatten	63 097	79 646
	Sophämtning/renhållning	27 714	42 230
	Grovsopor	4 125	0
		568 057	565 590
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 066	33 129
		28 066	33 129
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 020	50 440
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 423 792	1 165 631

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	919
	Medlemsinformation	0	1 744
	Tele- och datakommunikation	11 157	5 363
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	10 875	13 408
	Föreningskostnader	2 725	15 089
	Styrelseomkostnader	897	2 911
	Fritids- och trivselkostnader	2 317	312
	Studieverksamhet	1 264	2 000
	Förvaltningsarvode	47 286	46 016
	Administration	9 054	11 384
	Korttidsinventarier	1 129	16 014
	Konsultarvode	41 146	8 413
	Tidningar facklitteratur	209	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		133 854	129 418

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Kostnadsersättningar	56	1 330
	Sociala kostnader	17 597	18 852
		77 653	80 182

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	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	2017-12-31	2016-12-31
	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	-467 251	-408 845
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 057 553	3 115 960
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 555 987	-1 412 552
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 842	-201 842
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 757 829	-1 614 393
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 243 426	8 445 268
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 482 202	1 482 202
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 648 000	9 648 000
	Taxeringsvärde mark	2 793 000	2 793 000
		12 441 000	12 441 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 441 000	12 441 000
		12 441 000	12 441 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	53 846	45 092
	Klientmedel hos SBC	233 588	472 606
	Fordringar	8 531	232
		295 965	517 930

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringsersättning	344 565	0
	Övriga intäkter	67 277	
		411 842	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	123 552	90 720
	Reservering enligt stadgar	37 323	32 832
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	160 875	123 552

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,270 %	1 284 817	1 305 157	2021-06-01
	Handelsbanken	1,960 %	286 380	293 040	2019-09-30
	Handelsbanken	3,160 %	1 286 316	1 307 088	2018-03-01
	Handelsbanken	3,510 %	287 980	294 240	2018-09-30
	Handelsbanken	2,490 %	1 281 813	1 303 533	2020-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 427 306	4 503 058	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-75 752	-75 752	
			4 351 554	4 427 306	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 048 546 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	4 160	4 333
	Avgifter och hyror	99 773	81 811
		182 785	164 996

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

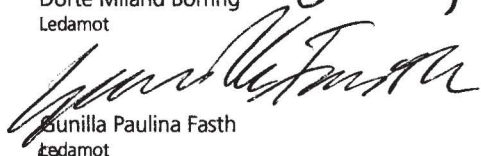
Föreningens värmesystem kommer att justeras, vilket beräknas ge en energibesparing på cirka 10-15 procent.

Styrelsen har en bra uppfattning om behov av förutsägbara reparationer under de kommande tio åren. Fastighetsbesiktning utfördes 2016. Styrelsen avser att låta upprätta en långsiktig underhållsplan (20-30 år), som förutom husen omfattar även utemiljö, skogsmark och tillfartsväg.

Styrelsens underskrifter

SVENSHÖGEN den 3, 5 2018

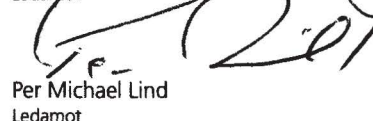

Dorte Miland Borring
Ledamot


Gunilla Paulina Fasth
Ledamot


Åsa Margareta Johansson
Ledamot


Camilla Ella Clain
Ledamot

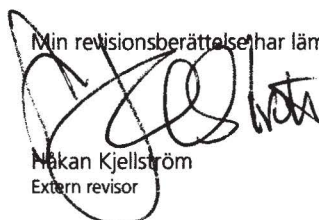

Ulla Kersti Hedenberg Vikström
Ledamot


Per Michael Lind
Ledamot

Eva Marie Lindblad
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10, 15 2018


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 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 31 december 2017 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. ✓

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 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:

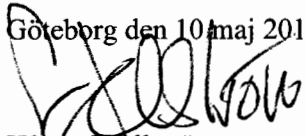
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 10 maj 2018



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor