

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Jordliden**

Org. nr: 769616-9452

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Jordliden

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Jordliden är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Brandrisken 1 i Kungälv.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 80 st lägenheter, 1 st lokal, garage 52 st och 68 st p-platser

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Byggår 1979.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt 2010.

Totala lägenhetsytan är 7 312 m².

Fördelat på:

70 bostadsrätter 6 386 m²

10 hyresrätter 926 m²

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Jordliden 1 – Jordliden 110.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 80 st bostäder fördelar sig enligt följande:	18 st 2 r o k
	31 st 3 r o k
	12 st 4 r o k
	19 st 5 r o k

Föreningen hyr ut 10 lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK. *AK*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets lämnades avgifterna oförändrade den 2018-01-01 och uppgår i genomsnitt till 508 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 1% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 514 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Besiktning av våra lekplatser.

Byte av 6 varmvattenberedare till en kostnad av 92 482 kr.

Nya skärmtak till förråden intill lägenheterna har kostnat 24 419 kr.

Stolpbelysningen i området har bytts ut till en kostnad av 62 098 kr.

Säkerhetsjustering av lekplatserna har kostat 6 100 kr.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparationer av några förrådstak

I övrigt har reparation gjorts där behov funnits.

Under året har följande investeringar gjorts

Inköp av en tvättmaskin till tvättstugan till en kostnad av 46 090 kr.

RK

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/5 2018. Vid stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 109 medlemmar samt vid årets slut 112.

Under året har 3 lägenheter överlåtits och 1 lägenhet har upplåtits.

Under året har informationsbrev lämnats ut till de boende.

Styrelsens sammansättning under året varit:

Ordförande	Morgan Nordin	2018-01-01- 2018-12-31
Vice ordförande	Bengt Sjögren	2018-01-01-2018-12-31
Sekreterare	Eva Larsson	2018-01-01-2018-12-31
Ledamot	Leif Björklund	2018-01-01-2018-12-31
Ledamot	Markus Holm	2018-01-01-2018-12-31
Ledamot	Anette Berntzén	2018-01-01-2018-05-31
Ledamot	Emma Hagelin	2018-06-01-2018-12-31

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Emma Hagelin, Bengt Sjögren samt Eva Larsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit:

Morgan Nordin	2018-01-01-2018-12-31
Eva Larsson	2018-01-01-2018-12-31
Leif Björklund	2018-01-01-2018-12-31
Bengt Sjögren	2018-01-01-2018-12-31

Revisorer har varit Arthur Kozak som ordinarie revisor samt Susanne Andersson som suppleant, BoRevision AB, valda på årsstämman.

Valberedning har varit Ulla-Britt Liljeblad samt Monica Larsson 2018-01-01-2018-12-31

MÅL OCH VISIONER

Upprustning av lekplatserna

Bredda parkeringsplatserna

Upprustning av kvartersgården

Föreningen skall främja ett för samtliga medlemmar tryggt, bekvämt och attraktivt boende.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 354	4 390	4 400	4 390	4 299
Resultat efter finansiella poster	391	294	174	- 696	752
Balansomslutning	107 949	104 837	107 658	105 330	105 410
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	508	508	508	498	488
Underhållsfond	2 831	2 637	2 250	2 709	2 448
Soliditet	62,7%	61,4%	59,6%	56,8%	55,8%

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	65 627 311	0	0	65 627 311
Egna bostadsrätter**	-9 195 088	0	936 714	-8 258 374
Upplåtelseavgifter	4 878 482	0	1 913 286	6 791 768
Underhållsfond	2 636 501	0	194 067	2 830 568
S:a bundet eget kapital	63 947 206	0	3 044 067	66 991 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	188 836	294 061	-194 067	288 830
Årets resultat	294 061	-294 061	391 212	391 212
S:a ansamlad vinst/förlust	482 897	0	197 145	680 042
S:a eget kapital	64 430 103	0	3 241 212	67 671 315

*Under året har avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen gjorts med 550 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med -355 933 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir en avsättning till underhållsfonden med 194 067 kr.

**Egna bostadsrätter avser 10 st lägenheter. Dessa hyrs ut som hyreslägenheter.

AK

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.
Se förändring av eget kapital ovan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	288 830
Årets resultat	<u>391 212</u>
	680 042

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	680 042
---------------------	---------

Detta medför att föreningen har ökat balanserat resultat med 391 212 kr från 288 830 kr till 680 042 kr.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. *AK*

Brf Jordliden

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 354 326	4 389 050
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 050	0
Summa rörelseintäkter		4 362 376	4 389 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 176 282	-1 302 723
Underhållskostnader	Not 4	-355 933	-274 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-714 460	-621 023
Personalkostnader	Not 6	-160 234	-152 619
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-870 244	-870 244
Summa rörelsekostnader		-3 277 153	-3 221 160
Rörelseresultat		1 085 223	1 167 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66	305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-694 077	-874 134
Summa finansiella poster		-694 011	-873 829
Årets resultat	Not 10	391 212	294 061

RK

Brf Jordliden

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 100 187 652 101 053 751

Inventarier

Not 12 28 160 32 305

100 215 812 101 086 056

Summa anläggningstillgångar

100 215 812 101 086 056

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 -127 44

Övriga fordringar

Not 14 4 762 057 3 597 350

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 138 374 132 734

4 900 304 3 730 128

Kassa och bank

2 833 294 20 502

Summa omsättningstillgångar

7 733 598 3 750 630

Summa tillgångar

107 949 410 104 836 686

AK

Brf Jordliden**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

64 160 705

61 310 705

Underhållsfond

2 830 568

2 636 501

66 991 273

63 947 206

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

288 830

188 836

Årets resultat

391 212

294 061

680 042

482 897

Summa eget kapital

67 671 315**64 430 103****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

39 415 000

39 545 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

130 000

130 000

Leverantörsskulder

222 627

202 599

Skatteskulder

58 614

13 134

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

39 235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

451 854

476 615

863 095

861 583

Summa skulder

40 278 095**40 406 583****Summa Eget kapital och skulder****107 949 410****104 836 686**

PK

Brf Jordliden

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Innan köpet som föreningen gjorde med Stiftelsen Kungälvbostäder, bildade Kungälvbostäder ett aktiebolag, Brandliden AB. Kungälvbostäder har därefter sålt fastigheten Brandrisken 1 till Brandliden AB. Föreningen köpte samtliga aktier i Brandliden AB, vilket ägde fastigheten Brandrisk 1, för 68 590 517 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 21 maj 2010 för bokfört värde 13 409 483 kr till föreningen vartefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Totalt 82 000 000 kr.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I bokslutet 2010 har förvärvet redovisats i enlighet med uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 68 590 517 kr. Föreningen har i och med det en uppsjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 15 089 914 kr (22%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,55%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

AK

Brf Jordliden

Noter

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och skall därför ej beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. *AK*

Brf Jordliden

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 211 170	3 188 268
	Hyror	1 143 156	1 200 782
		4 354 326	4 389 050
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter, ersättning från Controlla	8 050	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	299 931	311 301
	Reparationer	38 349	140 492
	El	101 977	100 029
	Vatten	282 651	298 219
	Sophämtning	179 254	186 964
	Övriga avgifter	103 814	99 366
	Förvaltningsarvoden	151 494	148 629
	Övriga driftskostnader	18 812	17 723
		1 176 282	1 302 723
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	36 714	30 602
	VVS	214 623	86 336
	El och tele	72 668	0
	Transport	229	0
	Byggnad utvändigt	25 511	59 162
	Markytor	6 188	33 554
	Utrustning	0	64 897
		355 933	274 551
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	624 960	579 480
	Medlemsavgifter	8 000	12 790
	Övriga externa kostnader	81 500	28 753
		714 460	621 023
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	91 500	92 330
	Sammanträdesersättningar	25 200	22 400
	Sociala kostnader	29 406	28 690
		146 106	143 420
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	10 750	7 000
	Sociala kostnader	3 378	2 199
		14 128	9 199
		160 234	152 619

AK

Brf Jordliden

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	866 099	866 099
	Inventarier	4 145	4 145
		870 244	870 244
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	3
	Övriga ränteintäkter	66	302
		66	305
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	693 402	871 734
	Övriga finansiella kostnader	675	2 400
		694 077	874 134
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	391 212	294 061
	Förslag till avsättning underhållsfond	-550 000	-650 000
	Förslag till disposition underhållsfond	355 933	274 551
	Resultat efter underhållspåverkan	197 145	-81 388

AK

Brf Jordliden

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	55 795 268	55 795 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 795 268	55 795 268
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 154 317	-2 288 218
Årets avskrivningar	-866 099	-866 099
Utgående avskrivningar	-4 020 416	-3 154 317
Bokfört värde byggnader	51 774 852	52 640 951
Bokfört värde mark	48 412 800	48 412 800
Bokfört värde byggnader och mark	100 187 652	101 053 751
Taxeringsvärde för Brandrisken 1		
Byggnad - bostäder	51 477 000	36 464 000
Mark - bostäder	49 520 000	40 800 000
	100 997 000	77 264 000
Taxeringsvärde totalt	100 997 000	77 264 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	51 450	15 000
Årets investeringar	0	36 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 450	51 450
Ingående avskrivningar	-19 145	-15 000
Årets avskrivningar	-4 145	-4 145
Utgående avskrivningar	-23 290	-19 145
Bokfört värde	28 160	32 305

AK

Brf Jordliden

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	-127	44
	-127	44

Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 701 993	3 572 393
Skattefordringar	-4 636	0
Skattekonto	63 948	20 957
Övrigt	752	4 000
	4 762 057	3 597 350

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	138 374	132 734
	138 374	132 734

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	25818938	1,73%	2020-03-20	12 545 000	130 000
Swedbank Hypotek	2853568083	0,80%	2019-03-25	8 250 000	0
Swedbank Hypotek	2853568091	1,54%	2021-11-25	5 250 000	0
Swedbank Hypotek	2855221525	2,27%	2019-06-05	3 500 000	0
Swedbank Hypotek	2855357964	2,05%	2019-09-25	10 000 000	0
				39 545 000	130 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **39 415 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 895 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 45 765 000 45 765 000

AK

Brf Jordliden

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	130 000	130 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	20 775
Arbetsgivaravgifter	0	18 460
	<u>0</u>	<u>39 235</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	84 623	108 824
Övriga upplupna kostnader	32 930	37 519
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>334 301</u>	<u>330 272</u>
	451 854	476 615

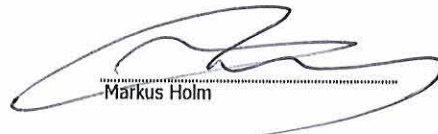
Kungälv 12/3 2019

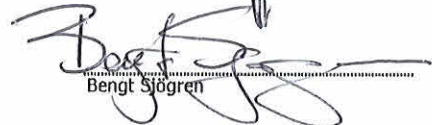

 Morgan Nordin
 Ordförande


 Emma Hagelin


 Eva Larsson


 Lef Björklund

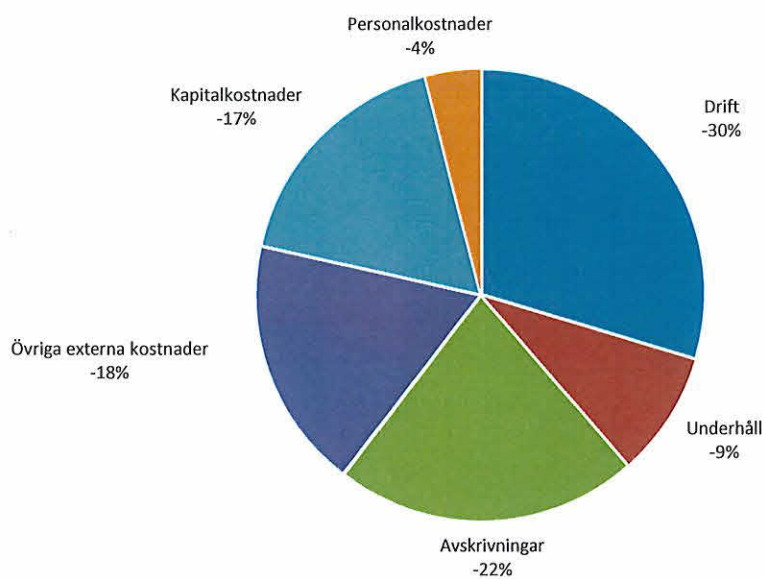

 Markus Holm


 Bengt Sjögren

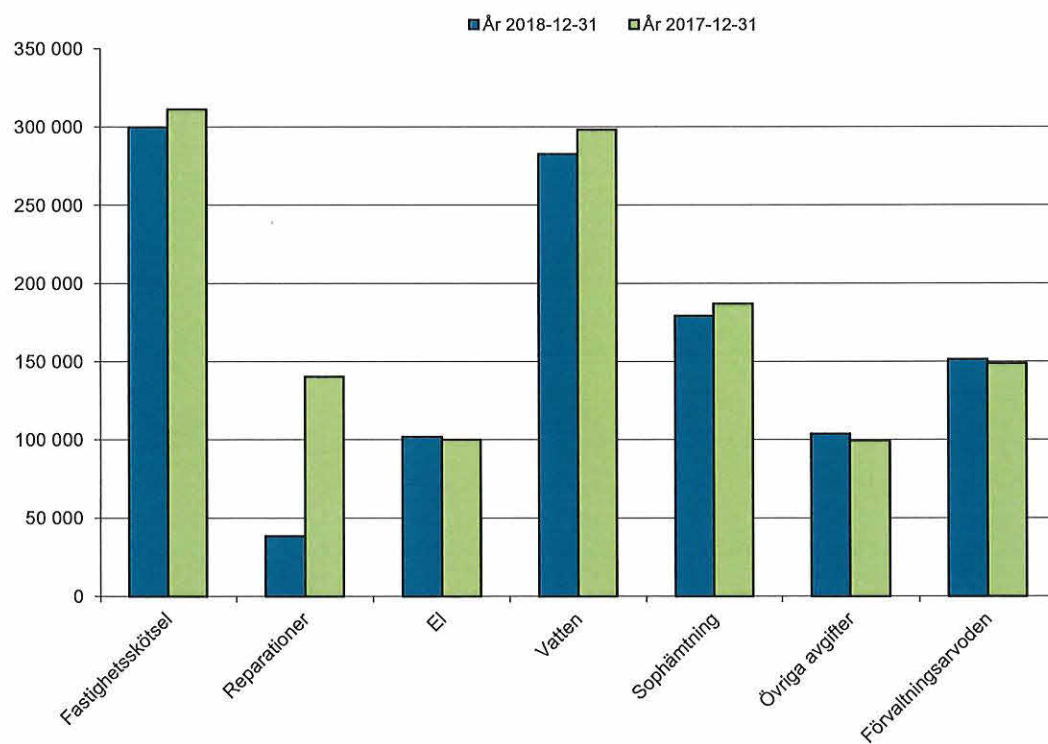
Min revisionsberättelse har 19-03-13 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Arthur Kozak
 Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jordliden, org.nr. 769616-9452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

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.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 överträdelse 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.

Kungälv den 13 / 3 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB