

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kinnekulle

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 2016 och 2046.
- 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 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 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-01 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Carl Bengt Niklas Eriksson	Ledamot
Jesper Flink	Ledamot
Roy Tomas Hermansson	Ledamot
Eva Charlotta Möller	Ledamot
Marie Pernilla Windahl Arnell	Ledamot

---

Sigrid Aina Katarina Claesson	Suppleant
Berit Ann-Marie Ölander	Suppleant

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

Sigrid Aina Katarina Claesson, Jesper Flink, Roy Tomas Hermansson och Marie Pernilla Windahl Arnell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------	------------------	-----------------



### Valberedning

Katarina Dahlqvist  
Stevan Nedic  
Birgitta Peining

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-08. Extra stämma med anledning av taktvist.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-05. Extra stämma med anledning av taktvist.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.

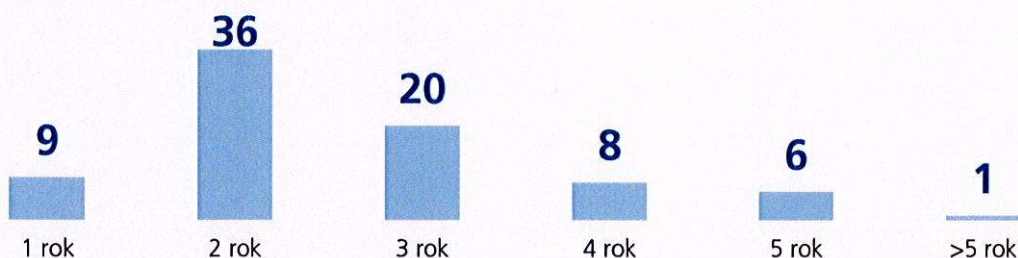
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 508 m<sup>2</sup>, varav 5 373 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 135 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Damfrisering

### Yta

38 m<sup>2</sup>

### Löptid

5 år

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

### Kommentar

1 st

samma som gemensamhetslokalen

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fasad	2015	Ca halva fastigheten
Renovering av fönster	2014 - 2015	Ca halva fastigheten
Renovering/byte av sopsuganläggning	2013	Klart i oktober 2013. Inga rör i marken längre.
Omläggning + reparation av tak	2011	Klart dec 2011. Hela takentreprenaden från 2007 omgjord pga felaktigt utförd entreprenad 2007.
Ommålning fasad, fönster	2007	Klart 07-11-15. Hela fasaden plus alla fönster, dörrar, portar och balkonger ommålade!
Renovering av balkonger	2003 - 2007	Klart 07-12-21. 6 balkonger renoverade.
Omläggning av tak	2002 - 2007	Klart 07-11-05. Hela taket omlagt!
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem samt brunnar etc	2018	alt. 2019
Fönster- och fasadrenovering	2018-2019	Resterande del av fastigheten
Renovering av cykelhusen på gården	2018-2019	Målning, åtgärda rötat virke

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Sopsuganläggning	Envac
Återvinningsrum	IL Recycling AB
Snöröjning Härlandav.	Gbg Stad, Park & Natur
Serviceavtal låssystem	Västsvenska Låsmontage AB

### Övrig information

Två gemensamma städdagar har genomförts. En på våren och en på hösten. Då har gårdsytor och rabatter gjorts fina och de gemensamma möblerna har tagits omhand. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som genom sitt deltagande på dessa dagar inte bara har hjälpt till att göra gården fin utan också hjälpt till att hålla nere den gemensamma kostnaden för föreningens underhåll.



### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med fortsatt god likviditet på kontot. Det rådande ränteläget är fortsatt gynnsamt för föreningen.

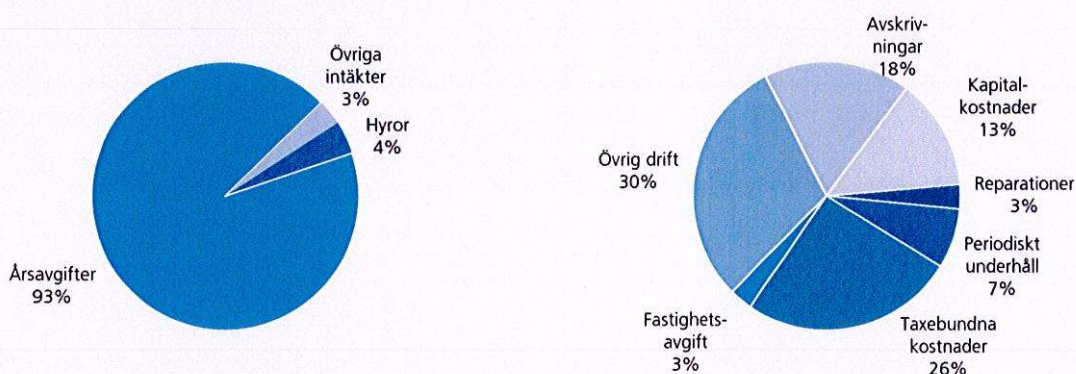
Fordran avseende tvist (not 10)

Tvisten gällande takskadans som upptäcktes 2009/10 är ännu inte löst. Skadeståndskravet är upptaget som en övrig fordran på 6 070 331 kronor i balansräkningen. Avseende denna fordran finns det en betydande risk att detta belopp kommer att skrivas ned beroende på processens utgång vilket i så fall påverkar framtida resultat. Dock påverkas inte kassaflödet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 426 431</b>	<b>4 433 644</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 911 917	3 919 078
Finansiella intäkter	145	7 898
Minskning kortfristiga fordringar	33 301	0
Medlemsinsatser	0	1 400 000
Ökning av långfristiga skulder	0	692 692
Ökning av kortfristiga skulder	0	84 976
	<b>3 945 363</b>	<b>6 104 644</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 690 931	6 442 354
Finansiella kostnader	524 952	666 758
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 744
Minskning av långfristiga skulder	1 291 919	0
Minskning av kortfristiga skulder	26 122	0
	<b>4 533 924</b>	<b>7 111 856</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 837 870</b>	<b>3 426 431</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-588 561</b>	<b>-1 007 212</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader





### Skatter och avgifter

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

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under året.  
Porttelefonsystem har bytts ut.  
En underhållsplan som löper från 2016-2046 har tagits fram.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 154 st  
Tillkommande medlemmar: 10 st  
Avgående medlemmar: 19 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	679	675	679	665
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 394	1 778	1 266	1 507
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 599	4 848	4 757	4 866
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	24	20	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	94	77	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	27	23	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	95	121	137	191
Soliditet (%)	53	52	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	-3 870	847	-395
Nettoomsättning (tkr)	3 898	3 905	3 903	3 919

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 373 m<sup>2</sup> bostäder och 135 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	18 607 978	0	0	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	0	0	14 331 211
Fond för yttre underhåll	614 088	302 256	-1 869 842	2 181 674
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 553 277</b>	<b>302 256</b>	<b>-1 869 842</b>	<b>35 120 863</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 654 875	-302 256	-2 000 000	-2 352 618
Årets resultat	8 473	8 473	3 869 842	-3 869 842
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 646 402</b>	<b>-293 783</b>	<b>1 869 842</b>	<b>-6 222 461</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 906 875</b>	<b>8 473</b>	<b>0</b>	<b>28 898 402</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 473
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 352 619
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-302 256
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 646 402</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 646 402</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	3 897 792	3 905 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 125	14 058
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 911 917</b>	<b>3 919 078</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 024 023	-5 798 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 507	-539 256
Personalkostnader	Not 6	-105 401	-104 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-687 706	-687 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 378 637</b>	<b>-7 130 060</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>533 280</b>	<b>-3 210 982</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	7 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 952	-666 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-524 807</b>	<b>-658 860</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>8 473</b>	<b>-3 869 842</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 473</b>	<b>-3 869 842</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	45 290 079	45 967 307
Maskiner och inventarier	Not 9	30 563	41 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 320 642</b>	<b>46 008 348</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 324 142</b>	<b>46 011 848</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 931 453	9 553 259
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 931 453</b>	<b>9 553 259</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		9 040	9 096
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 040</b>	<b>9 096</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 940 493</b>	<b>9 562 355</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 264 635</b>	<b>55 574 203</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		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll	Not 12	614 088	2 181 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 553 277</b>	<b>35 120 863</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 654 875	-2 352 618
Årets resultat		8 473	-3 869 842
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 646 402</b>	<b>-6 222 461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 906 875</b>	<b>28 898 402</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	24 230 642	25 522 561
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 230 642</b>	<b>25 522 561</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	384 564	384 564
Leverantörsskulder		176 737	183 196
Skatteskulder		218 199	218 960
Övriga skulder		52 082	48 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	295 536	317 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 127 118</b>	<b>1 153 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 264 635</b>	<b>55 574 203</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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Sopsug	20 år	20 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 635 202	3 607 383
Årsavgifter - bortfall	0	-1 107
Hyror bostäder	72 075	71 174
Hyror lokaler	70 071	110 133
Hyror parkering	14 400	11 400
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Värmeintäkter	3 070	3 070
Öresutjämning	13	6
	<b>3 897 792</b>	<b>3 905 020</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	14 125	14 058
	<b>14 125</b>	<b>14 058</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 546
	Fastighetsskötsel beställning	140 812	125 362
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 890	0
	Snöröjning/sandning	16 232	14 876
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 450	0
	Gemensamma utrymmen	17 223	0
	Sophantering	13 109	0
	Gård	0	1 744
	Förbrukningsmateriel	8 580	1 186
	Fordon	178	0
		<b>267 474</b>	<b>152 713</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 013	0
	Brf Lägenheter	0	5 906
	Tvättstuga	17 289	20 431
	Sophantering/återvinning	10 758	9 546
	Entré/trapphus	2 225	0
	Lås	27 388	1 318
	VVS	14 957	26 030
	Elinstallationer	11 060	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 558	24 963
	Tak	0	8 598
	Fasad	3 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 832	1 735
		<b>115 956</b>	<b>98 527</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	9 854	0
	Lås	10 324	0
	Installationer	143 893	0
	Ventilation	116 964	0
	Fasad	0	4 263 184
		<b>281 035</b>	<b>4 263 184</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	122 234	131 239
	Värme	591 586	518 154
	Vatten	164 240	146 381
	Sophämtning/renhållning	116 055	136 576
	Grovsopor	11 955	5 426
		<b>1 006 070</b>	<b>937 776</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	95 882	94 925
	Kabel-TV	35 565	35 452
	Bredband	114 350	105 800
		<b>245 797</b>	<b>236 177</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>107 692</b>	<b>110 507</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 024 023</b>	<b>5 798 884</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	2 756	4 500
	Tele- och datakommunikation	5 012	5 345
	Juridiska Åtgärder	265 925	299 045
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Övriga förluster	62 817	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 344	20 100
	Föreningskostnader	4 429	2 243
	Förvaltningsarvode	90 930	87 346
	Förvaltningsarvoden övriga	1 244	3 113
	Administration	2 634	6 290
	Korttidsinventarier	57 758	2 590
	Konsultarvode	39 613	97 402
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 770
	Övriga driftskostnader	0	4 087
		<b>561 507</b>	<b>539 256</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	80 202	79 299
	Sociala kostnader	25 199	24 916
		<b>105 401</b>	<b>104 215</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	451 853	451 853
	Inventarier	10 479	10 479
		<b>687 706</b>	<b>687 706</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	54 567 182	54 567 182
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 567 182</b>	<b>54 567 182</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 599 875	-7 922 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-677 227	-677 227
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 277 103</b>	<b>-8 599 875</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 290 079</b>	<b>45 967 307</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	54 588 000	52 005 000
	Taxeringsvärde mark	46 164 000	29 226 000
		<b>100 752 000</b>	<b>81 231 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	100 000 000	80 000 000
	Lokaler	752 000	1 231 000
		<b>100 752 000</b>	<b>81 231 000</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	614 074	614 074
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>614 074</b>	<b>614 074</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-573 033	-562 554
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 479	-10 479
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-583 512</b>	<b>-573 033</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>30 562</b>	<b>41 041</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	0	62 817
	Skattekonto	58	42
	Skattefordran	0	2 734
	Klientmedel hos SBC	2 828 830	3 417 335
	Fordringar	32 234	0
	Fordran avseende tvist	6 070 331	6 070 331
		<b>8 931 453</b>	<b>9 553 259</b>



<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	2 181 674	1 937 981
	Reservering enligt stadgar	302 256	243 693
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 869 842	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>614 088</b>	<b>2 181 674</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	3,940 %	9 569 900	9 789 900	2018-07-28
	Nordea	0,190 %	7 469 821	7 495 573	2017-04-28
	Nordea	0,291 %	7 575 485	7 621 652	2017-06-15
	Nordea	0,400 %	0	1 000 000	2016-04-14
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 615 206</b>	<b>25 907 125</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-384 564	-384 564	
			<b>24 230 642</b>	<b>25 522 561</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 692 386 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 725 841	33 725 841

<b>Not 15</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Renovering och målning av resterande fönster och fasader är planerat till 2018-2019.



<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	5 592	17 139
	Avgifter och hyror	289 944	300 678
		<b>295 536</b>	<b>317 817</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 28 / 4 2017



Carl Bengt Niklas Eriksson  
Ledamot



Jesper Flink  
Ledamot



Roy Tomas Hermansson  
Ledamot



Eva Charlotta Möller  
Ledamot



Marie Pernilla Windahl Arnell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2017



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Kinnekulle för räkenskapsåret 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 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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

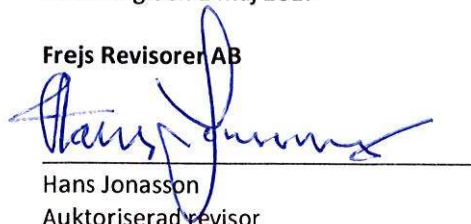
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 maj 2017

**Frejs Revisorer AB**



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor