

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ättehögen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ätتهögen

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 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2003-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Stefan Gusten Edlund	Ledamot
Christine Monica Caroline Larsson	Ledamot
Gun Linnéa Lundström	Ledamot
Erik Ingmar Regmer	Ledamot
Alexandre Luc Wahlström Smith	Ledamot

Fredrik Erik Aronsson	Suppleant
Johan Mikael Möller	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Erik Aronsson, Hans Stefan Gusten Edlund, Christine Monica Caroline Larsson, Gun Linnéa Lundström, Johan Mikael Möller, Erik Ingmar Regmer och Alexandre Luc Wahlström Smith.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB

Ordinarie Extern

Valberedning

Eva-Lotte Daxberg
Jacob Heimersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 109:1	2005	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

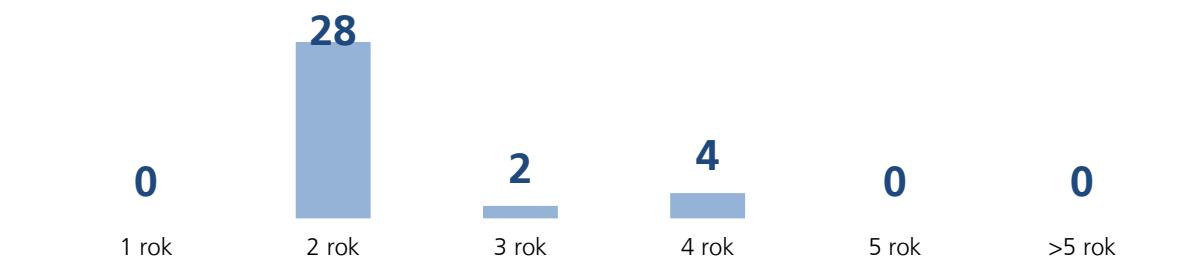
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 m², varav 1 876 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Mangelrum
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning och målning av putsad sockel och fasad, samt målning av balkongplattor, takfot, skärmtak i plåt, utvändiga dörrar och plåt detaljer såsom fönsterbleck m.m.	2016	
Relining av avloppstammar ingjutna i källargolv	2016	
Bytt ut båda torktummlarna	2016	
Förbättringsarbeten i våra 3 hyreslägenheter. 2 lägenheter målades/tapetsrades helt om. Byte av vitvaror där behov fanns, samt ny golvmatta i en av lägenheterna	2016	
Spolning avloppsstammar	2015	Vid stickprovskontroll upptäcktes läckor i stammarna i bottenplattan
Byte av radiatorers termostater samt injustering av värmesystem	2015	
Bytt ut system för porttelefoni, samt inpassering	2015	
Lagat hål i källartrappa	2015	
Rensat bland buskar och träd runt omkring huset för att öka vindgenomströmningen och minska alg- och svampväxt på östra hussidans balkonger	2014	
Trasiga takplattor utbyta	2014	
Lagat tröskel i källare	2014	
Byte av samtliga låscyndrar	2014	Gemensamma utrymmen
Injustering av entrédörrarnas dörrblad	2014	
Brytbläck monterade	2013	Innerdörrar in till källare
Ny kompressor torkrum	2011	
OVK	2011	
Översyn takfläktar	2010	
Översyn hissar	2010	
Översyn lås	2010	Ytterdörrar, källare
Besiktning skyddsrum	2010	
Brandskyddsinventering	2010 - 2011	Översyn rökluckor
Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, sovrums
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåtreglar sovrumsvägg under markyta
Målning på plåt	2008	Yttertak, sovrumsstak, stuprör
Förbättrad dränering 3E	2008	Avser del utanför sovrums nr 30
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Spolning avloppsstammar	2006	
Installation torktummlare	2006	
Fasadrenovering	2005	
Nyinstallation hiss	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	1987	
Omputsning av fasad	1987	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel, städning, hiss, teknisk förvaltning	SBC
Hjälp med framtagning av underhållsplan	Sustend, fd Rejäl byggkonsult
Brandskydd	ViVestra
Jour	Låsinväst
Soptömning	Renova
Hissbesiktning	Inspekta/Kone
Elhandel / Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Tomträtt	Göteborgs kommun
Porttelefoni	Axema
Övervakningskamera	Securitas
Torktumlare	PODAB

Övrig information

Styrelsens kommentar på underskott i årets resultaträkning.

Under året har vi genomfört 2 större underhållsprojekt. Det första som innebar att laga läckande avloppsrör i källargolvet, hade vi ej planerat för. Vi fick därför en extra kostnad på 654 000 kronor. Detta var något som vi ej kunde förutse och som behövde en akut åtgärd. Det andra projektet, utvändigt måleri, hade vi redan startat upp. Att skjuta på detta, hade inneburit att den summa pengar som vi lagt på att låta en konsult ta fram ett förfrågningsunderlag, för entreprenörer att räkna på, skulle vara bortkastat, samt behövas göras om. Då vår putsade fasad var i behov av underhåll, beslöt vi oss för att genomföra måleriprojektet och ta ett nytt lån på 500 000 kr (samma summa som vi betalade av på ett av våra lån år 2012) Med detta lån kunde vi finansiera lagning av rören och samtidigt behålla en buffert på kontot. Den totala kostnaden för målningen slutade på 990 000 kr, 2500 kr över budget. Under året har vi även utfört ett planerat underhåll av våra tre hyresrätter. För år 2017 har vi inte planerat in något större underhåll, detta för att kunna spara för kommande projekt.

Föreningens ekonomi

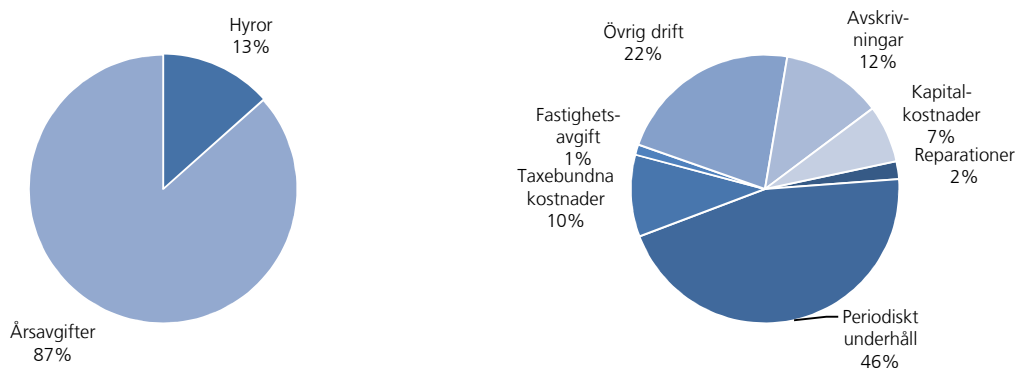
Ett nytt lån togs under 2016 på 500 000 kr, för att finansiera oförutsett och akut underhåll av läckande avloppsstammar i källargolvet.

Vårt tomträttsavtal skrevs om 2016-10-29, avgiften höjdes därmed från 94 000 till 153 000 kronor per år. Avtalet gäller t.o.m. 2026-10-28.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 256 559	1 200 285
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 584 947	1 578 216
Finansiella intäkter	101	247
Minskning kortfristiga fordringar	0	846
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	52 786	0
	2 137 835	1 579 309
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 772 446	1 157 781
Finansiella kostnader	236 837	321 856
Ökning av kortfristiga fordringar	19 349	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 398
	3 028 632	1 523 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	365 761	1 256 559
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-890 798	56 274

*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

Målning puts/ fasader
Målning balkongplattor, över och under
Lagning puts sockel och fasad
Tvätt balkongfronter
Målning fönsterbleck
Målning svanhalsar
Målning fasadventiler
Målning takfot trä

Relining av stammar i bottenplatta
Bytt ut golvbrunnar i källare
Förbättringsarbeten i våra 3 hyreslägenheter
Bytt ut torktumlare

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	811	791	775
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 109	1 109	1 109	1 094
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 461	7 164	7 164	7 164
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	103	98	84	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	27	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	172	201	218
Soliditet (%)	52	55	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 840	-317	-160	58
Nettoomsättning (tkr)	1 585	1 578	1 545	1 524

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 876 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	14 108 447	0	0	14 108 447
Upplåtelseavgifter	1 547 648	0	0	1 547 648
Ack kostnad för nyupplåtelse	-118 925	0	0	-118 925
Fond för yttre underhåll	1 198 762	350 000	-222 000	1 070 762
S:a bundet eget kapital	16 735 932	350 000	-222 000	16 607 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 600 784	-350 000	-94 668	-1 156 115
Årets resultat	-1 839 730	-1 839 730	316 668	-316 668
S:a ansamlad förlust	-3 440 513	-2 189 730	222 000	-1 472 784
S:a eget kapital	13 295 419	-1 839 730	0	15 135 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 839 730
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 250 783
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
summa balanserat resultat	-3 440 513

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 198 762
att i ny räkning överförs	-2 241 751

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 584 947	1 578 216
Summa rörelseintäkter		1 584 947	1 578 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 315 533	-939 538
Övriga externa kostnader	Not 4	-456 913	-218 243
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-415 495	-415 495
Summa rörelsekostnader		-3 187 941	-1 573 275
RÖRELSERESULTAT		-1 602 994	4 941
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 837	-321 856
Summa finansiella poster		-236 736	-321 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 839 730	-316 668
ÅRETS RESULTAT		-1 839 730	-316 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 6	25 758 462	26 173 956
Summa materiella anläggningstillgångar	25 758 462	26 173 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 758 462	26 173 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	387 546	1 258 995
Summa kortfristiga fordringar	387 546	1 258 995
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	387 546	1 258 995
SUMMA TILLGÅNGAR	26 146 008	27 432 951

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 537 170	15 537 170
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 198 762	1 070 762
Summa bundet eget kapital		16 735 932	16 607 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 600 784	-1 156 115
Årets resultat		-1 839 730	-316 668
Summa fritt eget kapital		-3 440 513	-1 472 784
SUMMA EGET KAPITAL		13 295 419	15 135 148
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 565 000	12 065 000
Summa långfristiga skulder		12 565 000	12 065 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		162 889	97 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	122 700	135 615
Summa kortfristiga skulder		285 589	232 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 146 008	27 432 951

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	73 år	73 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 371 944	1 365 218
Hyror bostäder	212 976	212 976
Öresutjämning	27	23
	1 584 947	1 578 216

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	30 977	3 771
	Snöröjning/sandning	8 348	11 414
	Hissbesiktning	3 086	3 003
	Myndighetstillsyn	0	990
	Bevakning	1 257	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 019
	Gård	642	326
	Serviceavtal	18 355	10 368
	Förbrukningsmateriel	1 249	5 136
	Teleport/hissanläggning	39 979	34 502
	Störningsjour och larm	0	17 647
	Brandskydd	3 879	1 305
		107 772	89 481
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	13 706	0
	Tvättstuga	0	4 004
	Entré/trapphus	0	5 475
	Lås	4 950	2 535
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 106
	Elinstallationer	6 332	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 269
	Hiss	39 130	24 174
	Tak	0	6 797
	Skador/klotter/skadegörelse	9 491	9 056
	Vattenskada	0	22 133
		73 609	91 549
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	975 994	0
	VVS	578 859	34 000
	Värmeanläggning	0	188 000
		1 554 853	222 000
	Taxebundna kostnader		
	El	37 434	37 095
	Värme	193 686	183 574
	Vatten	66 763	63 602
	Sophämtning/renhållning	40 475	41 986
		338 358	326 257
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 740	26 402
	Tomträttsavgäld	119 401	94 848
	Kabel-TV	39 579	37 810
	Bredband	10 109	8 929
		197 829	167 989
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 112	42 262
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 315 533	939 538

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 532	900
	Tele- och datakommunikation	1 259	510
	Juridiska Åtgärder	0	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 250
	Föreningskostnader	0	9 327
	Styrelseomkostnader	1 739	1 242
	Fritids- och trivselkostnader	2 596	2 454
	Förvaltningsarvode	219 250	168 139
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 688
	Administration	3 910	3 691
	Korttidsinventarier	0	5 089
	Konsultarvode	212 127	2 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 840
		456 913	218 243
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	415 495	415 495
		415 495	415 495
Not 6	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 930 837	28 930 837
	Utgående anskaffningsvärde	28 930 837	28 930 837
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 756 881	-2 341 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-415 495	-415 495
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 172 375	-2 756 881
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 758 462	26 173 956
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark	16 400 000	10 200 000
		35 200 000	27 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	27 600 000
		35 200 000	27 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	73	38
	Skattefordran	1 548	2 398
	Klientmedel hos SBC	365 761	1 256 559
	Fordringar	20 164	0
		387 546	1 258 995

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 070 762	725 894
	Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 000	-5 132
	Vid årets slut	1 198 762	1 070 762

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,970 %	4 207 500	4 207 500	2020-02-28
	SEB	0,870 %	3 650 000	3 650 000	2018-03-28
	SEB	2,900 %	4 207 500	4 207 500	2016-12-28
	SEB	0,550 %	500 000	0	2017-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 565 000	12 065 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			12 565 000	12 065 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 565 000 kr.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 207 000	20 207 000

Not 11	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	7 985	8 317
	Förutbetalda avgifter och hyror	114 715	127 298
		122 700	135 615

Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den 7 / 3 2017



Hans Stefan Gusten Edlund
Ledamot



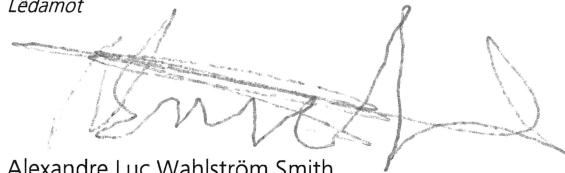
Christine Monica Caroline Larsson
Ledamot



Gun Linnéa Lundström
Ledamot



Erik Ingmar Regmer
Ledamot



Alexandre Luc Wahlström Smith
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2017
KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ättehögen, org. nr 769610-1653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ättehögen för år 2016.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ättehögen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26/4 2017

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor