



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ättehögen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ättehögen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- 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.
- 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 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
Wolfgang Allmer	Ledamot
Emma Linnea Aspholmer	Ledamot
Signe Karin Elisabeth Engstrand	Ledamot
Pär Valter Olsén Romvall	Ledamot

Daniel Karl Magnus Palmqvist Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Christiansson Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Gunnar Dahlgren
Christine Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Källtorp 109:1	2005	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

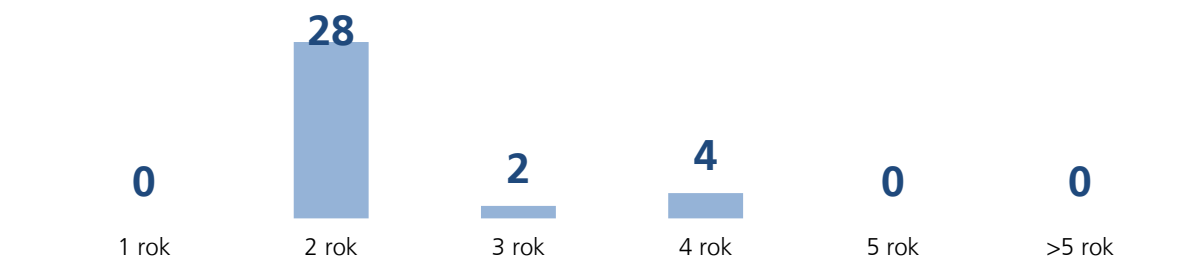
Värdeåret är 1986.

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
Fastsättning av uppstigningslucka på taket	2018	
Byte av skiljeväggar på uteplatser	2018	
Relining av avlopp i tvättstuga	2018	
Komplettering av ventilation av elrum	2018	
OVK och energideklaration	2018	Utfört och godkänt
Byte av brandsläckare	2018	
Inspektion av hissar.	2017	Ej ekonomiskt försvarbart att modernisera nu.
Byte av lågenergilampor och armaturer	2017	
Åtgärd av felkopplade radiatorer för element	2017	
Ventilation av elrum	2017	
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 hyrelägenheter. 2 lägenheter målades/tapetsrades helt om. Byte av vitvaror där behov fanns, samt ny golvmatta i en av lägenheterna	2016 - 2017	
Spolning avloppstammar	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	
Lagat tröskel i källare	2014	
Rensat bland buskar och träd runt omkring huset för att öka vindgenomströmningen och minska alg- och svampväxt på östra hussidans balkonger	2014	
Byte av samtliga låscylinrar	2014	Gemensamma utrymmen
Injustering av entrédörrarnas dörrblad	2014	
Trasiga takplattor utbytta	2014	
Brytbläck monterade	2013	Innerdörrar in till källare
Ny kompressor torkrum	2011	
OVK	2011	
Översyn lås	2010	Ytterdörrar, källare
Besiktning skyddsrum	2010	
Översyn hissar	2010	
Översyn takfläktar	2010	
Brandskyddsinventering	2010 - 2011	Översyn rökluckor

Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåtreglar sovrumsvägg under markyta
Målning på plåt	2008	Yttertak, soprumstak, stuprör
Förbättrad dränering 3E	2008	Avser del utanför sovrum nr 30
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Spolning avloppsstammar	2006	
Installation torktumlare	2006	
Fasadrenovering	2005	
Nyinstallation hiss	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	1987	
Omputsning av fasad	1987	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2019	Senareläggs ev efter uppdatering av underhållsplan
Målning av bandtäckt plåttak	2019	Senareläggs ev efter uppdatering av underhållsplan
Byte av ståldörrar till soprum	2019	Senareläggs ev efter uppdatering av underhållsplan
Byte av hisskorgar	2021	Uppskattat pris 300 000 kr per hiss. (180 000 kr hydraulik och 120 000 kr för korginredning).

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

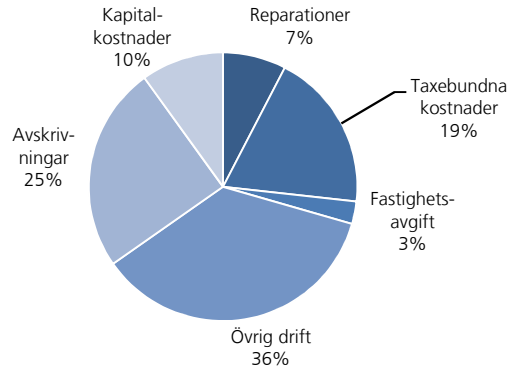
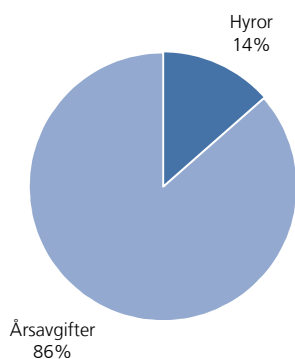
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel, städning, hiss, teknisk förvaltning	SBC
Hjälp med framtagning av underhållsplan	Sustend, fd Rejäl byggkonsult
Brandskydd	ViVestra
Jour	Låsinväst
Soptömning	Renova
Hissbesiktning	Inspekta/Kone
Elhandel / Fjärrvärme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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	645 794	365 761
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 590 618	1 591 410
Finansiella intäkter	46	145
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 104
Ökning av kortfristiga skulder	23	0
	1 590 687	1 607 659
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 092 961	1 087 420
Finansiella kostnader	167 206	169 490
Ökning av kortfristiga fordringar	7 256	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 717
	1 267 423	1 327 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	969 058	645 794
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	323 264	280 032

*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 1 337 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

Reparation av läckande avloppsledning från tvättmaskiner med hjälp av relining. OVK-besiktning genomförd och godkänd. Målning av bandtäckt plåttak senareläggs efter att ha bedömts av SBC att kunna utföras senare. Tidpunkt preciseras i samband med översyn av underhållsplan 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	815	815	811
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 116	1 109	1 109	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 461	7 461	7 461	7 164
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	90	100	103	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	39	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	90	126	172
Soliditet (%)	51	51	52	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-85	-81	-1 840	-317
Nettoomsättning (tkr)	1 586	1 585	1 585	1 578

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	700 000	350 000	0	350 000
S:a bundet eget kapital	16 237 170	350 000	0	15 887 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 022 600	-350 000	-80 849	-2 591 751
Årets resultat	-84 998	-84 998	80 849	-80 849
S:a ansamlad förlust	-3 107 598	-434 998	0	-2 672 600
S:a eget kapital	13 129 572	-84 998	0	13 214 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-84 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 672 600
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
summa balanserat resultat	-3 107 598

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 107 598
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 586 307	1 584 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 311	6 462
Summa rörelseintäkter		1 590 618	1 591 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-861 050	-858 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 911	-229 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 495	-415 495
Summa rörelsekostnader		-1 508 456	-1 502 914
RÖRELSERESULTAT		82 162	88 496
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 206	-169 490
Summa finansiella poster		-167 160	-169 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 998	-80 849
ÅRETS RESULTAT		-84 998	-80 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	24 927 473	25 342 967
Summa materiella anläggningstillgångar	24 927 473	25 342 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 927 473	25 342 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 246	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	978 749	651 475
Summa kortfristiga fordringar	981 995	651 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	981 995	651 475
SUMMA TILLGÅNGAR	25 909 467	25 994 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 537 170	15 537 170
Fond för yttre underhåll	Not 10	700 000	350 000
Summa bundet eget kapital		16 237 170	15 887 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 022 600	-2 591 751
Årets resultat		-84 998	-80 849
Summa fritt eget kapital		-3 107 598	-2 672 600
SUMMA EGET KAPITAL		13 129 572	13 214 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 415 000	12 565 000
Summa långfristiga skulder		8 415 000	12 565 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 150 000	0
Leverantörsskulder		91 584	91 573
Skatteskulder		798	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	122 513	123 249
Summa kortfristiga skulder		4 364 895	214 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 909 467	25 994 442

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	73 år	73 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 371 944	1 371 944
Hyror bostäder	214 334	212 976
Öresutjämning	29	29
	1 586 307	1 584 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	4 311	6 580
Övriga intäkter	0	-118
	4 311	6 462

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	18 399	17 497
	Fastighetskötsel gård beställning	6 941	0
	Snöröjning/sandning	13 583	5 634
	Hissbesiktning	5 187	3 136
	Myndighetstillsyn	9 688	0
	Bevakning	5 839	5 360
	Gemensamma utrymmen	0	595
	Gård	1 392	950
	Serviceavtal	27 541	25 282
	Förbrukningsmateriel	552	898
	Teleport/hissanläggning	22 496	43 664
	Brandskydd	19 257	4 416
		130 875	107 431
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	38 133
	Tvättstuga	32 763	3 512
	Lås	6 566	0
	VVS	6 919	6 426
	Elinstallationer	5 912	41 924
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 588	0
	Hiss	24 160	24 172
	Mark/gård/utemiljö	20 741	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 218	9 853
	Vattenskada	17 409	8 024
		127 276	132 044
	Taxebundna kostnader		
	El	42 440	35 550
	Värme	169 762	187 621
	Vatten	63 933	72 845
	Sophämtning/renhållning	44 450	44 109
		320 584	340 125
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 991	30 352
	Tomträttsavgäld	153 000	153 000
	Kabel-TV	40 018	40 327
	Bredband	10 848	10 109
		236 857	233 788
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 458	44 710
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	861 050	858 098

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	1 838
	Medlemsinformation	0	70
	Tele- och datakommunikation	472	1 097
	Juridiska åtgärder	0	6 625
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 750
	Föreningskostnader	15 313	9 375
	Styrelseomkostnader	564	2 077
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 588
	Förvaltningsarvode	181 207	182 132
	Administration	1 914	2 930
	Korttidsinventarier	3 195	0
	Konsultarvode	7 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		231 911	229 322
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	415 495	415 495
		415 495	415 495
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 587 870	-3 172 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-415 495	-415 495
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 003 365	-3 587 870
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 927 473	25 342 967
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
		35 200 000	35 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
		35 200 000	35 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	9 691	5 681
	Klientmedel hos SBC	969 058	645 794
		978 749	651 475

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	350 000	1 198 762
	Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 198 762
	Vid årets slut	700 000	350 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,970 %	4 207 500	4 207 500	2020-02-28
	SEB	0,730 %	3 650 000	3 650 000	2019-04-28
	SEB	1,240 %	4 207 500	4 207 500	2020-01-28
	SEB	0,890 %	500 000	500 000	2019-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 565 000	12 565 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 150 000	0	
			8 415 000	12 565 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 207 000	20 207 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 905	4 922
	Avgifter och hyror	117 608	114 647
	Fastighetskötsel, beställning	0	3 680
		122 513	123 249

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Uppdatering av underhållsplan planeras under 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 2 2019



Hans Stefan Gusten Edlund
Ledamot



Emma Linnea Aspholmer
Ledamot



Wolfgang Allmer
Ledamot



Signe Karin Elisabeth Engstrand
Ledamot



Pär Valter Olsén Romvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 2 2019

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättehögen för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Ättehögen för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelser 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 15/2 2019

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor