



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ättehögen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ättehögen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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
Fredrik Erik Aronsson	Ledamot
Emma Linnea Aspholmer	Ledamot
Pär Valter Olsén Romvall	Ledamot

Johan Mikael Möller	Suppleant
Daniel Karl Magnus Palmqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB	Ordinarie Extern
---------	------------------

Valberedning

Jacob Heimersson
Christine Larsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

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.

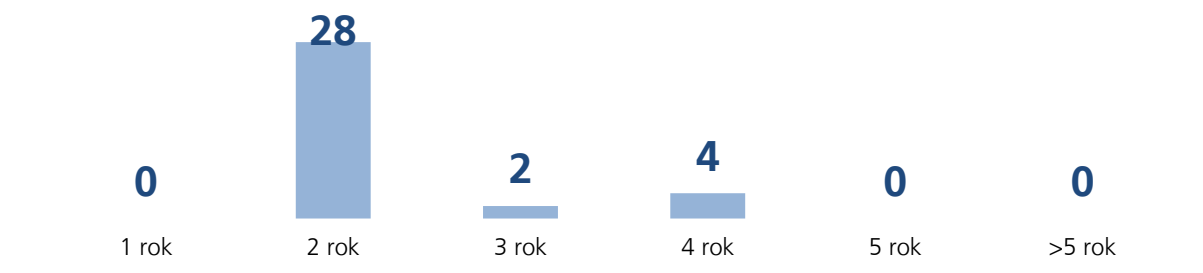
Värdeåret är 1986.

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
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	
Rensat bland buskar och träd runtomkring 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 låscylindrar	2014	Gemensamma utrymmen
Injustering av entrédörrarnas dörrblad	2014	
Brytbläck monterade	2013	Innerdörrar in till källare
OVK	2011	
Ny kompressor torkrum	2011	
Besiktning skyddsrum	2010	
Översyn lås	2010	Ytterdörrar, källare
Brandskyddsinventering	2010 - 2011	Översyn rökluckor
Översyn hissar	2010	
Översyn takfläktar	2010	
Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåtreolar sovrumsvägg under markyta
Målning på plåt	2008	Yttertak, soprumstak, stuprör
Förbättrad dränering 3E	2008	Avser del utanför sovrums nr 30
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Spolning avloppstammar	2006	
Installation torktummlare	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
Byte av brandsläckare	2018	
Fastsättning av uppstigningslucka på taket	2018	
komplettering av ventilation av elrum	2018	
Byte av ståldörrar till soprum	2018	
Målning av bandtäckt plåttak	2018	
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.

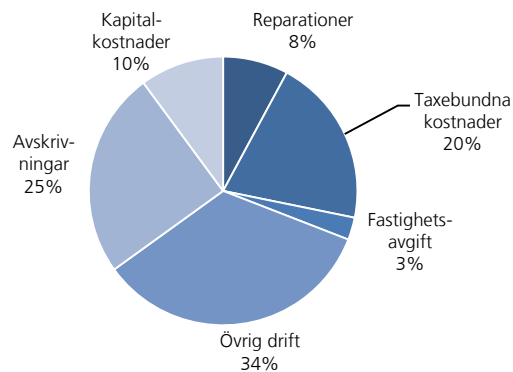
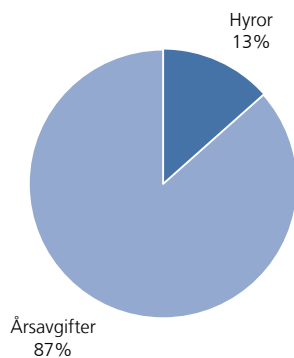
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel, städning, hiss, teknisk förvaltning	SBC
Hjälp med framtagning av underhållsplan	Sustend, fd Rejäl byggkonsult
Brandskydd	ViVestra
Jour	Låsinväst
Soptömning	Renova
Hissbesiktning	Inspekta/Kone
Elhandel / Fjärrvärme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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	365 761	1 256 559
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 591 410	1 584 947
Finansiella intäkter	145	101
Minskning kortfristiga fordringar	16 104	0
Ökning av långfristiga skulder	0	500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 786
	1 607 659	2 137 835
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 087 420	2 772 446
Finansiella kostnader	169 490	236 837
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 349
Minskning av kortfristiga skulder	70 717	0
	1 327 627	3 028 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	645 794	365 761
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	280 032	-890 798

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pga det omfattande underhåll som skedde under 2016 har vi under 2017 endast utfört mindre åtgärder.

Den ökade tomträttsavgiften fr.o.m 2016-10-29 har kompenseras av lägre lånekostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	815	811	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 109	1 109	1 109	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 461	7 461	7 164	7 164
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	100	103	98	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	36	34	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	126	172	201
Soliditet (%)	51	52	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-1 840	-317	-160
Nettoomsättning (tkr)	1 585	1 585	1 578	1 545

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	-1 118 925	0	0	-1 118 925
Fond för yttre underhåll	350 000	350 000	-1 198 762	1 198 762
S:a bundet eget kapital	15 887 170	350 000	-1 198 762	16 735 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 591 751	-350 000	-640 967	-1 600 784
Årets resultat	-80 849	-80 849	1 839 729	-1 839 730
S:a ansamlad förlust	-2 672 600	-430 849	1 198 762	-3 440 513
S:a eget kapital	13 214 570	-80 849	0	13 295 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 241 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-350 000</u>
summa balanserat resultat	-2 672 600

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-2 672 600</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 584 948	1 584 947
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 462	0
Summa rörelseintäkter		1 591 410	1 584 947
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-858 098	-2 315 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 322	-456 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-415 495	-415 495
Summa rörelsekostnader		-1 502 914	-3 187 941
RÖRELSERESULTAT		88 496	-1 602 994
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 490	-236 837
Summa finansiella poster		-169 345	-236 736
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 849	-1 839 730
ÅRETS RESULTAT		-80 849	-1 839 730

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	25 342 967	25 758 462
Summa materiella anläggningstillgångar	25 342 967	25 758 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 342 967	25 758 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	651 475	387 546
Summa kortfristiga fordringar	651 475	387 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	651 475	387 546
SUMMA TILLGÅNGAR	25 994 442	26 146 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 537 170	15 537 170
Fond för yttre underhåll	Not 9	350 000	1 198 762
Summa bundet eget kapital		15 887 170	16 735 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 591 751	-1 600 784
Årets resultat		-80 849	-1 839 730
Summa fritt eget kapital		-2 672 600	-3 440 513
SUMMA EGET KAPITAL		13 214 570	13 295 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 565 000	12 565 000
Summa långfristiga skulder		12 565 000	12 565 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		91 573	162 889
Skatteskulder		50	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	123 249	122 700
Summa kortfristiga skulder		214 872	285 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 994 442	26 146 008

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	73 år	73 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 371 944	1 371 944
Hyror bostäder	212 976	212 976
Öresutjämning	29	27
	1 584 948	1 584 947

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	6 580	0
Övriga intäkter	-118	0
	6 462	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	17 497	30 977
	Snöröjning/sandning	5 634	8 348
	Hissbesiktning	3 136	3 086
	Bevakning	5 360	1 257
	Gemensamma utrymmen	595	0
	Gård	950	642
	Serviceavtal	25 282	18 355
	Förbrukningsmateriel	898	1 249
	Teleport/hissanläggning	43 664	39 979
	Brandskydd	4 416	3 879
		107 431	107 772
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	38 133	0
	Hyreslägenheter	0	13 706
	Tvättstuga	3 512	0
	Lås	0	4 950
	VVS	6 426	0
	Elinstallationer	41 924	6 332
	Hiss	24 172	39 130
	Skador/klotter/skadegörelse	9 853	9 491
	Vattenskada	8 024	0
		132 044	73 609
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	975 994
	VVS	0	578 859
		0	1 554 853
	Taxebundna kostnader		
	El	35 550	37 434
	Värme	187 621	193 686
	Vatten	72 845	66 763
	Sophämtning/renhållning	44 109	40 475
		340 125	338 358
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 352	28 740
	Tomträttsavgäld	153 000	119 401
	Kabel-TV	40 327	39 579
	Bredband	10 109	10 109
		233 788	197 829
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 710	43 112
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	858 098	2 315 533

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 838	1 532
	Medlemsinformation	70	0
	Tele- och datakommunikation	1 097	1 259
	Juridiska åtgärder	6 625	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	14 500
	Föreningskostnader	9 375	0
	Styrelseomkostnader	2 077	1 739
	Fritids- och trivselkostnader	2 588	2 596
	Förvaltningsarvode	182 132	219 250
	Administration	2 930	3 910
	Konsultarvode	0	212 127
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	0
		229 322	456 913
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	415 495	415 495
		415 495	415 495
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 172 375	-2 756 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-415 495	-415 495
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 587 870	-3 172 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 342 967	25 758 462
	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 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 681	73
	Skattefordran	0	1 548
	Klientmedel hos SBC	645 794	365 761
	Fordringar	0	20 164
		651 475	387 546

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 198 762	1 070 762
	Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 198 762	-222 000
	Vid årets slut	350 000	1 198 762

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				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	1,240 %	4 207 500	4 207 500	2020-01-28
	SEB	0,820 %	500 000	500 000	2018-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 565 000	12 565 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			12 565 000	12 565 000	

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 207 000	20 207 000
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	4 922	7 985
	Avgifter och hyror	114 647	114 715
	Fastighetsskötsel, beställning	3 680	0
		123 249	122 700

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång av underhållsplan och avcheckning av underhåll som skett i samband med städdagar och av fastighetsskötare.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 12 2018



Hans Stefan Gusten Edlund
Ledamot



Emma Linnea Aspholmer
Ledamot



Fredrik Erik Aronsson
Ledamot



Pär Valter Olsén Romvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 13 2018
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ättechögen för år 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2017 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 trygghande 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 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.

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 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 2018-07-20

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor