

# Årsredovisning

2018

Brf Österhöjden

Org nr 716408-6691

Styrelsen för Brf Österhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1981-12-10.  
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-11.  
Föreningens ekonomiska plan har registrerats 1982-01-20.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

#### **Fastigheter**

Föreningens fastighet, Gårdssten 102:173-174 bebyggdes 1981-1982. Föreningen förvärvade fastigheten 1982.

På fastigheten finns 22 st bostadshus innehållande 101 st lägenheter.  
Dessutom finns 101 st p-platser i kallgarage och p-däck samt 42 st öppna p-platser.  
Föreningen har även en kvartersgård med föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

13 st	3 rum och kök	
46 st	4 rum och kök	
42 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 12 556 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 7 812 kr, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga. Dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till -30 204 413 kr (-30 204 413) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-19 bestått av:

Ordinarie	Shafigul Ismander Pirjo Hanski Beata Psilos Lars Stigsjö Peter Bäckman	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleant	Thor Haanes
-----------	-------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Stig Särholm, Särholms Bokföringsbyrå
-----------	---------------------------------------

Valberedning	Stig Hagberg Elvisa Topalovic	Sammanställande
--------------	----------------------------------	-----------------

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-02-02.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 243 475 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 045 196 kronor.

Renoveringsarbetet med fasaderna har fortgått under verksamhetsåret.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 0 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 156 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 10, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 161 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 162,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 764	5 722	6 905	6 408
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 005	462	-3 632	516
Soliditet (%)	5	7	5	14
Kassalikviditet (%)	276	364	156	304
Lån per kvm yta	3 153	3 220	3 286	3 073
Årsavgifter bostäder kr/kvm	429	429	430	429
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	320	320	551	1 116
Saldo reservfond (tkr)	2 032	1 632	1 232	832

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 902 842	1 631 731	320 000	-1 103 392	461 505
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		400 000	320 000	-720 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-320 000	320 000	
Balanseras i ny räkning				461 505	-461 505
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 005 404
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 902 842</b>	<b>2 031 731</b>	<b>320 000</b>	<b>-1 041 887</b>	<b>-1 005 404</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 041 887
årets förlust	-1 005 404
	<b>-2 047 291</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	720 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-320 000
	0
i ny räkning överföres	-2 447 291
	<b>-2 047 291</b>

Avsättning till yttre reparationsfond 720 000 kr fördelas med 400 000 kr till reservfond samt 320 000 kr till yttre reparationsfond. Ianspråktagande av yttre reparationsfond 320 000 kr fördelas med 0 kr från reservfond och 320 000 kr från yttre reparationsfond.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 763 644	5 722 211
Övriga rörelseintäkter		28 074	48 580
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 791 718</b>	<b>5 770 791</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 260 997	-3 409 212
Övriga externa kostnader	5	-207 103	-275 920
Personalkostnader	6	-123 834	-118 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 766	-834 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 209 700</b>	<b>-4 639 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-417 982</b>	<b>1 131 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 550	41 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 972	-712 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 422</b>	<b>-670 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 005 404</b>	<b>461 505</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 005 404</b>	<b>461 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 005 404</b>	<b>461 505</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 662 248	38 280 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 662 248</b>	<b>38 280 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 662 248</b>	<b>38 280 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 674	504
Övriga fordringar	8	1 191 069	2 301 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	246 259	226 958
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 444 002</b>	<b>2 528 484</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	83 232	737 460
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>83 232</b>	<b>737 460</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 648 857	2 971 210
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 648 857</b>	<b>2 971 210</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 176 091</b>	<b>6 237 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 838 339</b>	<b>44 517 168</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 902 842	1 902 842
Reservfond		2 031 731	1 631 731
Yttre reparationsfond		320 000	320 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 254 573</b>	<b>3 854 573</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 041 887	-1 103 392
Årets resultat		-1 005 404	461 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 047 291</b>	<b>-641 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 207 282</b>	<b>3 212 686</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	38 755 997	39 590 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 755 997</b>	<b>39 590 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	835 000	835 000
Leverantörsskulder		279 228	226 544
Skatteskulder		96 438	14 114
Övriga skulder	13	20 833	20 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	643 561	616 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 875 060</b>	<b>1 713 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 838 339</b>	<b>44 517 168</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 720 000 kronor och ianspråktagande med 320 000 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	64,5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



### Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter p-platser	104 350	112 464
Årsavgifter bostäder	5 392 164	5 392 164
Rabatter ./.	-6 000	-6 000
Debiterade avgifter	273 130	223 583
Övriga ersättningar och intäkter	3 436	1 225
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 639	28 596
Försäkringsersättningar	0	18 759
	<b>5 791 719</b>	<b>5 770 791</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	243 475	183 630
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 045 196	1 405 366
	<b>3 288 671</b>	<b>1 588 996</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning / Serviceavtal	16 820	9 547
Yttre skötsel / Snöröjning	280 967	342 332
Fastighetsel	105 710	102 805
Uppvärmning	7 451	6 695
Vatten	232 221	264 048
Sophämtning	318 852	296 716
Fastighetsförsäkring	164 078	146 993
Självrisk/reparation försäkringsskador	19 690	9 975
Kabel-TV / Internet	122 152	119 683
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	704 385	521 422
	<b>1 972 326</b>	<b>1 820 216</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	35 564	51 543
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	124 361	123 991
Övriga externa tjänster/kostnader	9 990	9 626
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 531	65 465
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	26 656	20 406
	<b>207 102</b>	<b>276 031</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	96 000	92 599
Sociala kostnader	27 834	26 394
	<b>123 834</b>	<b>118 993</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	39 845 903	53 845 815
Ingående anskaffningsvärde mark	13 999 912	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 845 815</b>	<b>53 845 815</b>
Ingående avskrivningar	-15 565 801	-14 730 805
Årets avskrivningar	-617 766	-834 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 183 567</b>	<b>-15 565 801</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 662 248</b>	<b>38 280 014</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 678 000	51 343 000
Taxeringsvärden mark	24 240 000	18 180 000
	<b>93 918 000</b>	<b>69 523 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	120 560	88 554
Avräkningskonto RB Fastighetsägare	1 070 509	2 212 468
	<b>1 191 069</b>	<b>2 301 022</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	172 282	154 343
Förutbetald kabel-TV	30 674	29 554
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 213	12 063
Förutbetalt arvode RB Fastighetsägare AB	31 090	30 998
	<b>246 259</b>	<b>226 958</b>

### Not 10 Aktier och andelar, kortfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Aktieobl 15/2019-02-13 nr 1501S Sverige	80 000	83 232	83 232	79 208
		<b>83 232</b>	<b>83 232</b>	<b>79 208</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 23906902	2,99	2019-03-28	11 685 997	11 920 997
SEB 25076249	1,06	2019-12-28	18 200 000	18 300 000
SEB 25076419	0,98	2020-02-28	6 205 000	6 705 000
SEB 40564152	1,01	2019-11-28	3 500 000	3 500 000
			<b>39 590 997</b>	<b>40 425 997</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-835 000	-835 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 415 997 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	52 300 000	52 300 000
	<b>52 300 000</b>	<b>52 300 000</b>

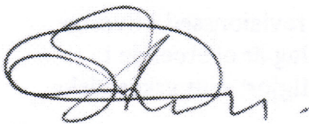
### Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond	20 833	20 833
	<b>20 833</b>	<b>20 833</b>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	10 635	11 422
Förskottsbetalda hyror och avgifter	416 856	451 853
Upplupna vatten avgifter	20 911	22 736
Upplupna uppvärmningskostnader	1 165	571
Upplupna elavgifter	16 198	12 727
Upplupna renhållningsavgifter	72 011	65 555
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 785	47 131
	<b>643 561</b>	<b>616 995</b>

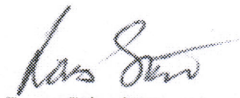
Angered 2019- -



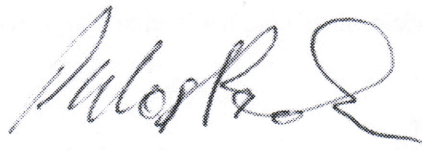
Shafiqul Ismander  
Ordförande



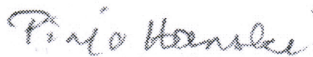
Peter Bäckman



Lars Stigsjö

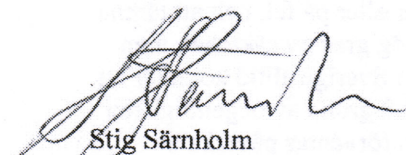


Beata Psilos



Pirjo Hanski

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11



Stig Särholm  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Österhöjden

Org.nr 716408-6691

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österhöjden för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Österhöjdens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Brf Österhöjden 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 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 lämpligt, 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 revisions sed 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. 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 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 ett bolag 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 Österhöjden för räkenskapsåret 2018 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 Brf Österhöjden 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

försvärslig 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:

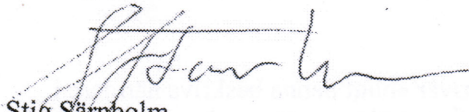
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

2019-03-11

  
Stig Särholm  
Godkänd revisor