



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kullbäckstorp Höjden

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kullbäckstorp Höjden

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 2009 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Britt-Marie Bruun	Ledamot
Michaela Hoffmann de Almeida	Ledamot
Britt Plomgren	Ledamot
Eva Sördal	Ledamot
Uno Wallenlind	Ledamot

Tilda Enerås	Suppleant	Avgick 2017-10-31 pga flytt
Cecilia Råberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johanna Svensson	Ordinarie Extern	PwC
Frida Olsson	Suppleant Extern	PwC

##### Valberedning

Inger Sundin	
Barbro Wallenlind	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-22. Extra stämma med anledning av val av ny extern revisor och suppleant.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-15. Extra stämma med anledning av förslag till förändring av lekplatsen, samt förslag till nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KULLBÄCKSTORP 2:320	2004	Härryda

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, varmvattenradiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 3 huskroppar i fyra plan med 8 lägenheter i varje huskropp.

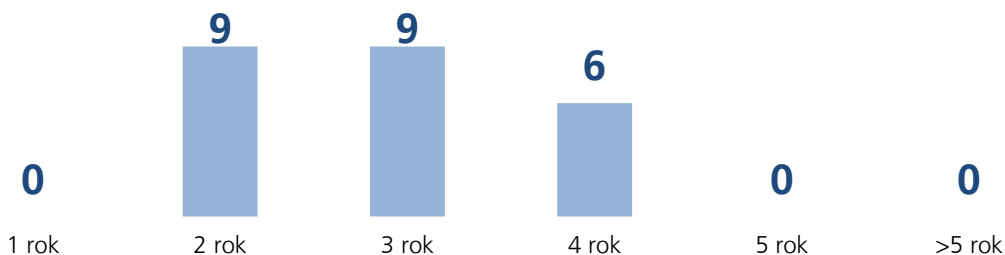
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 914 m<sup>2</sup>, varav 1 914 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Påbörjat arbetet med att göra om lekplatsen.	2017
Mur är uppsatt och häck planterad vid hus nr 36-50.	2017
Galler har lagts i stället för plattor utanför altandörrarna för att förbättra vattenavrinningen.	2017
Byte av liggare och balkongstolpar.	2017
Byte av två takfläktar.	2017
Målning av samtliga lägenhetsdörrar.	2017

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Säkerhetsanordning skall monteras på hustaken.	2018
Byte av utvändiga lägenhetseluttag till mer väderbeständig modell.	2018
Tvätt och målning av hisschakt.	2018
Justering av vattenavrinning på balkonger.	2018
Lekplatsen skall färdigställas och en pergola skall byggas.	2018
Målning av samtliga fönster.	2018-2023

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

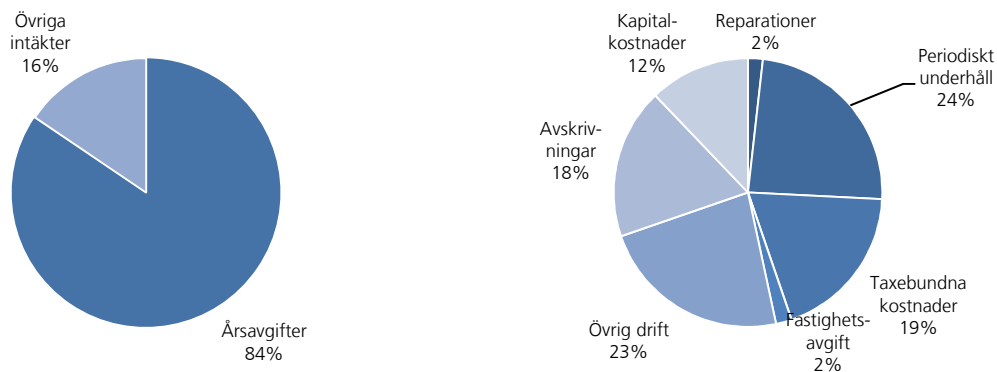
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum

### **Föreningens ekonomi**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 202 480</b>	<b>2 786 060</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 530 787	1 530 735
Finansiella intäkter	4 576	53 871
Minskning kortfristiga fordringar	0	170 043
Ökning av kortfristiga skulder	47 813	0
	<b>1 583 176</b>	<b>1 754 649</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 133 458	829 600
Finansiella kostnader	197 885	302 626
Ökning av kortfristiga fordringar	1 002	0
Minskning av långfristiga skulder	106 640	1 114 140
Minskning av kortfristiga skulder	0	91 862
	<b>1 438 985</b>	<b>2 338 228</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 346 671</b>	<b>2 202 480</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>144 191</b>	<b>-583 580</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	676	676	643
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 237	8 293	8 875	8 946
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	12	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	93	81	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	41	40	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	103	158	188	274
Soliditet (%)	56	56	54	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-91	158	1 669	36
Nettoomsättning (tkr)	1 531	1 531	1 531	1 470

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 914 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 118 624	0	0	18 118 624
Upplåtelseavgifter	1 627 999	0	0	1 627 999
Fond för yttre underhåll	1 989 514	220 480	-246 515	2 015 549
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 736 137</b>	<b>220 480</b>	<b>-246 515</b>	<b>21 762 172</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-948 248	-220 480	404 295	-1 132 062
Årets resultat	-90 580	-90 580	-157 780	157 780
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 038 828</b>	<b>-311 060</b>	<b>246 515</b>	<b>-974 283</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 697 309</b>	<b>-90 580</b>	<b>0</b>	<b>20 787 889</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-90 580
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-727 768
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 480
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 038 828</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

390 416
<b>-648 412</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 531 476	1 531 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-689	-741
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 530 787</b>	<b>1 530 735</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 008 218	-720 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 989	-76 996
Personalkostnader	Not 6	-32 251	-32 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-294 600	-294 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 428 058</b>	<b>-1 124 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>102 729</b>	<b>406 535</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 576	53 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 885	-302 626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 309</b>	<b>-248 755</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-90 580</b>	<b>157 780</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-90 580</b>	<b>157 780</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	34 382 207	34 676 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 382 207</b>	<b>34 676 807</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>34 382 207</b>	<b>34 676 807</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	772 399	1 217 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>772 399</b>	<b>1 217 141</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 605 259	1 015 323
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 605 259</b>	<b>1 015 323</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 377 657</b>	<b>2 232 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 759 864</b>	<b>36 909 271</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 746 623	19 746 623
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 989 514	2 015 549
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 736 137</b>	<b>21 762 172</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-948 248	-1 132 062
Årets resultat		-90 580	157 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 038 828</b>	<b>-974 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 697 309</b>	<b>20 787 889</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 658 590	15 765 230
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 658 590</b>	<b>15 765 230</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	106 640	106 640
Leverantörsskulder		106 605	63 084
Skatteskulder		61 992	60 264
Övriga skulder		0	6 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	128 728	119 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>403 965</b>	<b>356 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 759 864</b>	<b>36 909 271</b>

## Noter

### 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 293 045	1 293 045
Vatten-/värmeintäkter	238 428	238 428
Öresutjämning	3	3
	<b>1 531 476</b>	<b>1 531 476</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	-689	-741
	<b>-689</b>	<b>-741</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	24 625
	Snöröjning/sandning	26 625	26 125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	93 963	0
	Hissbesiktning	4 145	4 079
	Gemensamma utrymmen	0	1 896
	Gård	12 789	10 113
	Serviceavtal	8 550	10 558
	Förbrukningsmateriel	5 357	4 275
		<b>166 429</b>	<b>81 671</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	-67 419
	Lås	260	0
	VVS	8 741	2 925
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 583
	Ventilation	0	1 410
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	35 000
	Hiss	4 762	0
	Huskropp utvändigt	9 953	0
	Balkonger/altaner	0	23 694
	Mark/gård/utemiljö	4 430	8 605
		<b>28 146</b>	<b>8 798</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	24 108	0
	Entré/trapphus	21 711	0
	VVS	0	220 015
	Elinstallationer	0	26 500
	Balkonger/altaner	157 446	0
	Mark/gård/utemiljö	187 151	0
		<b>390 416</b>	<b>246 515</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 645	27 379
	Värme	180 318	178 849
	Vatten	80 451	78 066
	Sophämtning/renhållning	21 191	21 574
		<b>308 605</b>	<b>305 868</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 621	35 586
	Kabel-TV	46 441	11 218
		<b>83 062</b>	<b>46 804</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>31 560</b>	<b>30 420</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 008 218</b>	<b>720 076</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	613	306
	Tele- och datakommunikation	4 427	2 626
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	17 125
	Föreningskostnader	5 559	6 339
	Styrelseomkostnader	535	357
	Förvaltningsarvode	40 632	39 544
	Administration	6 703	4 059
	Korttidsinventarier	12 380	0
	Konsultarvode	0	2 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		<b>92 989</b>	<b>76 996</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	26 620	26 620
	Sociala kostnader	5 631	5 909
		<b>32 251</b>	<b>32 529</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	294 600	294 600
		<b>294 600</b>	<b>294 600</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 400 000	36 400 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 723 193	-1 428 593
	Årets avskrivningar enligt plan	-294 600	-294 600
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 017 793</b>	<b>-1 723 193</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 382 207</b>	<b>34 676 807</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 940 000	6 940 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
		<b>27 800 000</b>	<b>27 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 800 000	27 800 000
		<b>27 800 000</b>	<b>27 800 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto		30 986	29 984
	Klientmedel hos SBC		741 413	1 187 157
			<b>772 399</b>	<b>1 217 141</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		2 015 549	1 831 000
	Reservering enligt stadgar		220 480	220 480
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-246 515	-35 931
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 989 514</b>	<b>2 015 549</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>			
	SEB	1,380 %	4 000 000	4 000 000	2019-02-28
	SEB	1,420 %	3 000 000	3 000 000	2018-02-28
	SEB		0	3 966 000	
	SEB	1,010 %	1 889 230	1 995 870	2019-09-28
	SEB	1,010 %	2 000 000	2 000 000	2019-09-28
	SEB	0,820 %	910 000	910 000	2018-04-28
	Handelsbanken	1,190 %	3 966 000	0	2020-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 765 230</b>	<b>15 871 870</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-106 640	-106 640	
			<b>15 658 590</b>	<b>15 765 230</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 232 030 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 852 000	17 852 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	2 420	1 300
	Sociala avgifter	760	408
	Ränta	4 305	4 749
	Avgifter och hyror	121 243	112 999
		<b>128 728</b>	<b>119 456</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MÖLNLYCKE den 25/4 2018



Britt-Marie Bruun  
Ledamot



Michaela Hoffmann de Almeida  
Ledamot



Britt Plomgren  
Ledamot



Eva Sördal  
Ledamot

Uno Wallenlind  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2018



Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kullbäckstorp Höjden, org.nr 769609-0898

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kullbäckstorp Höjden för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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*

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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





- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 Kullbäckstorp Höjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



### *Revisorns ansvar*

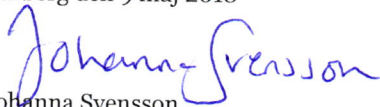
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Varberg den 9 maj 2018



Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor