

# Årsredovisning

2017

Brf Österhöjden

Org nr 716408-6691

Styrelsen för Brf Österhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-09-09.

Föreningens fastighet, Gårdssten 102:173-174 bebyggdes 1981-1982 och är belägen i Göteborgs kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 1982-01-20.

På fastigheten finns 22 st bostadshus innehållande 101 lägenheter.

Dessutom finns 101 p-platser i kallgarage och p-däck samt 42 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 7 687 kr / 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 -30 218 352 (-30 218 352) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-19 bestått av:

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

Suppleanter	Ove Pettersson Thor Haanes Tommy Andersson
-------------	--

Valda revisorer vid ordinarie stämma

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

Valberedning	Stig Hagberg Elvisa Topalovic	Sammankallande
--------------	----------------------------------	----------------

Styrelsen har under året haft 11 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.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-02-02 (intervall vart 10:e år).

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 183 630 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 405 366 kronor, varav 320 000 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Samtliga ingående kallvattenskranar har bytts ut.  
Fasaderna på 37 st hus har renoverats och målats. Renoveringsarbetet med fasaderna kommer att fortsätta under kommande verksamhetsår.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 15 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 155 medlemmar, avgående 24 och tillkommande 28, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 159 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 722	6 905	6 408	6 866
Resultat efter finansiella poster (tkr)	462	-3 632	516	1 327
Soliditet (%)	7	5	14	13
Kassalikviditet (%)	364	156	304	305
Lån per kvm yta	3 220	3 286	3 073	3 140
Årsavgifter bostäder kr/kvm	429	430	429	429

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Takfond</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 902 842	1 231 731	550 792	2 698 100	-3 632 284
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		400 000	320 000	-720 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-550 792	550 792	
Balanseras i ny räkning				-3 632 284	3 632 284
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					461 505
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 902 842</b>	<b>1 631 731</b>	<b>320 000</b>	<b>-1 103 392</b>	<b>461 505</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 103 392
årets vinst	461 505
	<b>-641 887</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	720 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-320 000
	0
i ny räkning överföres	-1 041 887
	<b>-641 887</b>

Avsättning till yttre reparationsfond 720 000 kr fördelas med 400 000 kr till fond för takrenovering samt 320 000 kr till yttre reparationsfond. Ianspråktagande av yttre reparationsfond 320 000 kr fördelas med 0 kr från fond för takrenovering 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>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 722 211	6 905 206
Övriga rörelseintäkter		48 580	22 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 770 791</b>	<b>6 927 639</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 409 212	-8 779 244
Övriga externa kostnader	5	-275 920	-171 883
Personalkostnader	6	-118 993	-106 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 996	-834 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 639 121</b>	<b>-9 892 575</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 131 670</b>	<b>-2 964 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 842	43 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 007	-710 542
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-670 165</b>	<b>-667 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>461 505</b>	<b>-3 632 284</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>461 505</b>	<b>-3 632 284</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>461 505</b>	<b>-3 632 284</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 280 014	39 115 010
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 280 014</b>	<b>39 115 010</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 280 014</b>	<b>39 115 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		504	6 104
Övriga fordringar	8	2 301 022	7 443 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	226 958	213 529
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 528 484</b>	<b>7 663 455</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	737 460	1 283 772
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>737 460</b>	<b>1 283 772</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 971 210	2 409 743
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 971 210</b>	<b>2 409 743</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 237 154</b>	<b>11 356 970</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 517 168</b>	<b>50 471 980</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser	11	1 902 842	1 902 842
Reservfond		1 631 731	1 231 731
Yttre reparationsfond		320 000	550 792
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 854 573</b>	<b>3 685 365</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 103 392	2 698 100
Årets resultat		461 505	-3 632 284
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-641 887</b>	<b>-934 184</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 212 686</b>	<b>2 751 181</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	39 590 997	40 425 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 590 997</b>	<b>40 425 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		835 000	835 000
Leverantörsskulder		226 544	5 734 719
Skatteskulder		14 114	14 113
Övriga skulder	14	20 833	20 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	616 994	690 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 713 485</b>	<b>7 294 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 517 168</b>	<b>50 471 980</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 planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, 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

	2017	2016
Hysesintäkter p-platser	112 464	105 004
Årsavgifter bostäder	5 392 164	5 392 164
Rabatter ./.	-6 000	-6 000
Debiterade avgifter	223 583	1 414 038
Övriga ersättningar och intäkter	1 225	1 143
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 596	21 290
Försäkringsersättningar	18 759	0
	<b>5 770 791</b>	<b>6 927 639</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	183 630	159 130
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 405 366	5 577 250
	<b>1 588 996</b>	<b>5 736 380</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	0	68 834
Besiktning / Serviceavtal	9 547	14 183
Yttre skötsel / Snöröjning	342 332	258 663
Fastighetsel	102 805	101 431
Uppvärmning	6 695	1 170 923
Vatten	264 048	364 717
Sophämtning	296 716	280 515
Fastighetsförsäkring	146 993	144 722
Självrisk/reparation försäkringsskador	9 975	0
Kabel-TV / Internet	119 683	117 453
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	521 422	521 423
	<b>1 820 216</b>	<b>3 042 864</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	51 543	29 107
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	144 397	109 506
Övriga externa tjänster/kostnader	9 626	19 829
Övriga förbrukningsinventarier/material	65 465	8 441
	<b>276 031</b>	<b>171 883</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017	2016
Löner och andra ersättningar	92 599	82 694
Sociala kostnader	26 394	23 759
	<b>118 993</b>	<b>106 453</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 845 815	53 845 815
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 845 815</b>	<b>53 845 815</b>
Ingående avskrivningar	-14 730 805	-13 895 809
Årets avskrivningar	-834 996	-834 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 565 801</b>	<b>-14 730 805</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 280 014</b>	<b>39 115 010</b>
Taxeringsvärden byggnader	51 343 000	51 343 000
Taxeringsvärden mark	18 180 000	18 180 000
	<b>69 523 000</b>	<b>69 523 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	88 554	56 548
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 212 468	7 387 274
	<b>2 301 022</b>	<b>7 443 822</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	154 343	146 993
Förutbetald kabel-TV	29 554	29 546
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 063	7 290
Förutbetalt arvode ISS Facility Services AB	30 998	29 700
	<b>226 958</b>	<b>213 529</b>

**Not 10 Aktier och andelar, kortfristiga innehav**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Aktieobl 14/2018-02-09 nr 1401S Sverige 10	123 624	123 624	135 132
Aktieobl 14/2018-02-09 nr 1401A Östeuropa	104 040	104 040	103 250

Aktieobl 14/2018-06-27 nr 1406E Europa	166 464	166 464	169 088
Aktieobl 14/2018-06-27 N 1406S Sverige 10	176 868	176 868	182 308
Aktieobl 15/2018-02-13 nr 1501K Globala Storbol	83 232	83 232	81 000
Aktieobl 15/2019-02-13 nr 1501S Sverige	83 232	83 232	79 296
	<b>737 460</b>	<b>737 460</b>	<b>750 074</b>

**Not 11 Medlemsinsatser**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Inbetalda insatser	1 902 842	1 902 842
	<b>1 902 842</b>	<b>1 902 842</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 23906902	2,99	2019-03-28	11 920 997	12 155 997
SEB 25076249	1,06	2019-12-28	18 300 000	18 400 000
SEB 25076419	2,81	2017-12-28	6 705 000	7 205 000
SEB 40564152	0,64	2019-11-28	3 500 000	3 500 000
			<b>40 425 997</b>	<b>41 260 997</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-835 000	-835 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 250 997 kronor.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	52 300 000	52 300 000
	<b>52 300 000</b>	<b>52 300 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**


	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Inre reparationsfond	20 833	20 833
	<b>20 833</b>	<b>20 833</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

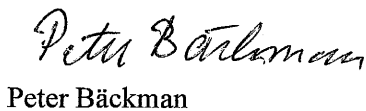
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	11 422	13 676

Förskottsbetalda hyror och avgifter	451 853	452 720
Upplupna vatten avgifter	22 736	27 370
Upplupna uppvärmningskostnader	571	119 850
Upplupna elavgifter	12 727	7 986
Upplupna renhållningsavgifter	65 555	63 535
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 131	0
	<b>616 995</b>	<b>690 137</b>


Angered 2018- -



Shafiqul Ismander  
Ordförande



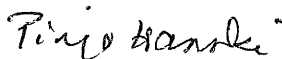
Peter Bäckman



Lars Stigsjö

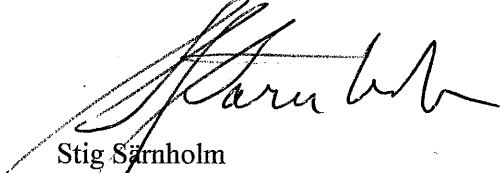


Beata Psilos



Pirjo Hanski

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13



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 2017.

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 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.

### *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 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 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 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 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

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:

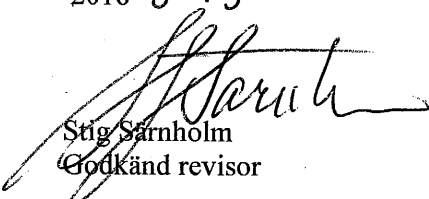
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

2018-03-13

  
Stig Särholm  
Godkänd revisor