

# Årsredovisning

för

## Brf Svanehöjd

769607-0759

Räkenskapsåret

2017

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätta god ekonomi i föreningen. Medlemmarna ska finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-05-04 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2001-05-04.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-12-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kent Björk	ledamot, ordförande
Lars-Erik Rådemo	ledamot, sekreterare
Gisela Wähler	ledamot, viceordförande
Mikael Nyqvist	ledamot
Tommy Johansson	ledamot
Christer Sandberg	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Revisorer

KPMG AB

Yvonne Kristensson

extern auktoriserad revisor

internrevisor

### Valberedning

Valberedning sköts av styrelsen.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 2003 fastigheten Göteborg Biskopsgården 107:2, med adresserna Svanehöjdsgatan 1 -19 samt 10-14.

På fastigheten har 1994 uppförts 13 byggnader, omfattande 40 lägenheter.

Den totala boytan utgör 2.974 m<sup>2</sup>.

Vid verksamhetsårets utgång upplåts 36 lägenheter som bostadsrätter och 4 lägenheter som hyresrätter.

Fastigheten förfogar även över ett antal parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
2 rok	21
3 rok	13
5 rok	6

### Föreningens ekonomi

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2017	2016
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>2 701 560</b>	<b>2 061 907</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	2 687 747	2 676 827
Finansiella intäkter	23	443
Förändring kortfristiga fordringar	12 128	21 412
Förändring kortfristiga skulder	0	37 000
	<b>2 699 898</b>	<b>2 735 682</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 455 417	1 479 441
Räntekostnader/finansiella kostnader	376 744	383 588
Förändring kortfristiga skulder	23 785	0
Amortering av föreningens lån	1 433 000	233 000
	<b>3 288 946</b>	<b>2 096 029</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 589 048</b>	<b>639 653</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>2 112 512</b>	<b>2 701 560</b>

### Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget. Resultatet i likviditetsbudgeten skall täcka utgifter, amorteringar samt underhåll enligt underhållsplan.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften utgör 1 315 kr per bostadslägenhet i hyreshus samt 7 687 kr per småhus under 2017, alternativt 0,3 % respektive 0,75 % av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

### **Förvaltning**

Revisorsringen Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Placering och förvaltning av föreningens kapital har delvis ombesörjts av föreningens styrelse.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Verksamhet under året

Under 2017 har styrelsen arbetat med följande:

Övre lekplatsens mur har höjts och förlängts.

Nedfarten mellan husen nr.3 och nr.5 har breddats för att underlätta att utryckningsfordon lättare skall komma in på området. Detsamma gäller upp/nedfarten vid vändplatsen.

Staketet utmed Toredalsgatan har högtryckstvättats och samtliga överliggare är utbytta.

OVK-besiktning ( ventilationskontroll med kanalrensning och justering av luftflödena) har gjorts i alla lägenheterna. 8 lgh hade defekta kryddhullefläktar som fick bytas ut.

Nu är alla lgh godkända och besiktningsprotokoll är skickat till kommunen.

Föreningen har löst ut ett banklån på 1,2 miljoner.

Skadedjuravtal är skrivet med Nomor.

#### Verksamhet kommande år

2018 kommer staketet utmed Toredalsgatan att färdigställas. Ett nytt staket kommer att sättas upp vid nedre garagen.

Stängselstaketet utmed Svartedalsgatan-Svanehöjdsgatan skall repareras.

Trädklippning på allmänna ytor inom BRF-området.

Västsvenska Port skall göra service på garageportarna.

### **Medlemsinformation**

Föreningens 36 st bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 48 medlemmar. Vid årets ingång uppgick medlemsantalet till 50.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt stadgarna.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	2 688	2 677	2 480	2 655
Resultat efter finansiella poster tkr	343	317	-412	-304
Soliditet (%)	36,62	34,81	34,15	32,42
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	1,44	2,15	3,08
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	830	830	830	830
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8 484	8 966	9 044	9 140
Elkostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	6	5	5	5
Värmekostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	121	123	109	108
Vattenkostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	31	30	35	34

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.


### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 921 594	2 464 561	149 000	-2 386 415	317 381	14 466 121
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning till UH-fond			149 000		-149 000	
Balanserat i ny räkning				168 381	-168 381	
Årets resultat					342 599	342 599
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 921 594</b>	<b>2 464 561</b>	<b>298 000</b>	<b>-2 218 034</b>	<b>342 599</b>	<b>14 808 720</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 218 034
årets vinst	342 599
	<b>-1 875 435</b>
behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	149 000
i ny räkning överföres	-2 024 435
	<b>-1 875 435</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 667 869	2 666 684
Övriga rörelseintäkter		19 878	10 143
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 687 747</b>	<b>2 676 827</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-619 752	-714 676
Driftskostnader	4	-607 229	-604 077
Förvaltningskostnader	5	-162 632	-97 383
Personalkostnader	6	-65 804	-63 305
Avskrivningar		-513 010	-496 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 968 427</b>	<b>-1 976 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>719 320</b>	<b>700 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		23	443
Räntekostnader		-376 744	-383 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-376 721</b>	<b>-383 145</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>342 599</b>	<b>317 381</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>342 599</b>	<b>317 381</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>342 599</b>	<b>317 381</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	38 046 404	38 537 839
Maskiner och inventarier	8	0	21 575
Fastighetsinstallationer	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 046 404</b>	<b>38 559 414</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 046 404</b>	<b>38 559 414</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 495
Övriga fordringar		62 725	64 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 408	39 580
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 133</b>	<b>111 261</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	184 778	184 778
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>184 778</b>	<b>184 778</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 112 512	2 701 560
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 112 512</b>	<b>2 701 560</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 396 423</b>	<b>2 997 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 442 827</b>	<b>41 557 013</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 921 594	13 921 594
Upplåtelseavgifter		2 464 561	2 464 561
Underhållsfond		298 000	149 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 684 155</b>	<b>16 535 155</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 218 034	-2 386 415
Årets resultat		342 599	317 381
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 875 435</b>	<b>-2 069 034</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 808 720</b>	<b>14 466 121</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11, 12	24 998 500	26 431 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 998 500</b>	<b>26 431 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	233 000	233 000
Leverantörsskulder		60 808	72 326
Övriga skulder		6 025	18 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	335 774	335 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>635 607</b>	<b>659 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 442 827</b>	<b>41 557 013</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	86 år
Fastighetsinstallationer	10 år
Inventarier	14 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter medlemmar	2 239 649	2 239 649
Hyresintäkter bostäder	319 211	316 835
Hyresintäkter garage och parkering	109 009	110 200
	<b>2 667 869</b>	<b>2 666 684</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	127 015	125 531
Fastighetsförsäkring	29 634	28 857
Reparationer fastighet	170 384	241 259
Underhåll fastighet	160 051	192 706
Fastighetsskötsel	59 536	73 510
Väghållning och snöröjning	62 638	51 313
Hyra parkeringsplatser	0	1 500
Jour- och bevakningskostnader	10 494	0
	<b>619 752</b>	<b>714 676</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
El fastigheten	17 730	14 433
Uppvärmning	361 245	364 701
Vatten och avlopp	91 822	89 904
Avfallshantering	57 547	56 479
Kabel-TV	78 885	78 560
	<b>607 229</b>	<b>604 077</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Datakommunikation	6 528	6 897
Revisionsarvode	16 625	14 750
Ekonomisk förvaltning	59 739	56 098
Konsultarvoden	56 750	0
Föreningsavgifter	4 750	4 750
Administrativa kostnader	18 240	14 888
	<b>162 632</b>	<b>97 383</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	55 000	50 462
Sociala kostnader	10 804	12 843
<b>Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>65 804</b>	<b>63 305</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 790 317	41 790 317
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 790 317</b>	<b>41 790 317</b>
Ingående avskrivningar	-3 252 478	-2 761 043
Årets avskrivningar	-491 435	-491 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 743 913</b>	<b>-3 252 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 046 404</b>	<b>38 537 839</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 423 000	19 423 000
Taxeringsvärden mark	8 973 000	8 973 000
	<b>28 396 000</b>	<b>28 396 000</b>
Bokfört värde byggnader	31 559 957	32 051 392
Bokfört värde mark	6 486 447	6 486 447
	<b>38 046 404</b>	<b>38 537 839</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 732	128 732
Försäljningar/utrangeringar	-118 132	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 600</b>	<b>128 732</b>
Ingående avskrivningar	-107 157	-101 732
Försäljningar/utrangeringar	96 557	
Årets avskrivningar	0	-5 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 600</b>	<b>-107 157</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>21 575</b>

**Not 9 Fastighetsinstallationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 563	174 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 563</b>	<b>174 563</b>
Ingående avskrivningar	-174 563	-174 563
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-174 563</b>	<b>-174 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Fonder AB	1 758,9563	184 778	184 778	219 447
		184 778	184 778	219 447

### Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,099	90 dgr	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek	1,48	2018-01-25	8 377 500	8 377 500
Swedbank Hypotek				1 200 000
Swedbank Hypotek	1,61	2019-11-25	8 854 000	9 087 000
			<b>25 231 500</b>	<b>26 664 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			233 000	233 000
Lån som förfaller åren 2 - 5			932 000	
Lån som förfaller efter år 5			24 066 500	

### Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	49 167	50 569
Förutbetalda avifter och hyror	186 176	190 505
Upplupna elkostnader	1 682	1 333
Upplupna värmekostnader	52 326	49 943
Upplupna kostnader vatten och avfall	10 000	9 800
Revisionsarvode	16 250	15 875
Förvaltningsarvode	17 811	15 310
Övriga upplupna skulder	2 362	2 363
	<b>335 774</b>	<b>335 698</b>

Göteborg den 13 april 2018

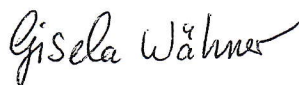
Kent Björk



Lars-Erik Rådemo



Gisela Wähler



Tommy Johansson



Michael Nyqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2018

KPMG AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



Yvonne Kristensson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svanehöjd, org. nr 769607-0759

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanehöjd 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 god revisionsord i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 upp-lyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Svanehöjd 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2018-04-24

KPMG AB

  
Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



Yvonne Kristensson  
Förtroendevald revisor