

# Årsredovisning

för

## Brf Svanehöjd

769607-0759

Räkenskapsåret

2016

g

Styrelsen för Brf Svanehöjd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## 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 2016-06-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kent Björk	ledamot, ordförande	
Lars-Erik Rådemo	ledamot, viceordförande	
Gisela Wähler	ledamot, sekreterare	
Åsa Tånglin Arvidsson	ledamot	(avgått under året)
Tommy Johansson	ledamot	
Michael Nyqvist	suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit nio 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>	2016	2015
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>2 061 907</b>	<b>1 177 721</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	2 676 827	2 480 368
Finansiella intäkter	443	454
Upplåtelseavgift	0	1 250 000
Förändring kortfristiga fordringar	21 412	0
Förändring kortfristiga skulder	37 000	0
	<b>2 735 682</b>	<b>3 730 822</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 479 441	1 800 978
Räntekostnader/finansiella kostnader	383 588	577 285
Förändring kortfristiga fordringar	0	16 664
Förändring kortfristiga skulder	0	167 192
Amortering av föreningens lån	233 000	284 517
	<b>2 096 029</b>	<b>2 846 636</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>639 653</b>	<b>884 186</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>2 701 560</b>	<b>2 061 907</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 1 268 kr per bostadslägenhet i hyreshus samt 7 412 kr per småhus under 2016, 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 2016 har arbetet med värmen till lägenheterna färdigställts.

Ombyggnaden av den nedre lekplatsen är nu klar. Vi har anskaffat ny sandlåda, nya gungor och köpt en ruschkana.. All sand är utbytt.

Den delen av lekplatsen där vi har bänkar och ett bord har vi stensatt. Vi har även fräschat upp rabatten och lagt ny kantsten runt lekplatsen.

##### Verksamhet kommande år

Under 2017 kommer vi att fortsätta med att fräscha upp ytterområdet.

Övre lekplatsens mur kommer att förlängas, mer buskar kommer att planteras och ny täckbark läggs ut i planteringarna.

Nedfarten vid husen nr.5 och 7 kommer att breddas för att underlätta för utryckningsfordon att komma in på området. Detsamma gäller vid upp/ nedfarten vid vändplatsen.

OVK-besiktning och rensning av frånluftssystem kommer att utföras.

Vi kommer att åtgärda befintligt staket utmed Toredalsgatan under 2017.

Allmänna skötselytor och vinterunderhåll sköts av Frontic AB.

Underhåll av återvinningsutrymmen sköts av Gerrys Ställningar & Fastighetsservice.

#### **Medlemsinformation**

Föreningens 36 st bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 50 medlemmar. Vid årets ingång uppgick medlemsantalet till 49.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt stadgarna. *g*



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	2 677	2 480	2 655	2 671
Resultat efter finansiella poster tkr	317	-412	-304	365
Soliditet (%)	34,81	34,15	32,42	31,12
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,44	2,15	3,08	3,40
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	830	830	830	830
Fastighetens bokförda värde per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	12 958	13 123	13 289	13 505
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8 966	9 044	9 140	9 222
Fastighetens belåningsgrad %	69	69	69	68
Elkostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	5	5	5	5
Värmekostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	123	109	108	121
Vattenkostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	30	35	34	28

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### 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	298 000	-2 123 655	-411 760	<b>14 148 740</b>
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning till UH-fond			149 000		-149 000	
Uttag ur UH-fond			-298 000		298 000	
Balanserat i ny räkning				-262 760	262 760	
Årets resultat					317 381	<b>317 381</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 921 594</b>	<b>2 464 561</b>	<b>149 000</b>	<b>-2 386 415</b>	<b>317 381</b>	<b>14 466 121</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 386 415
årets vinst	317 381
	<b>-2 069 034</b>
behandlas så att till underhållsfonden reserveras i ny räkning överföres	149 000
	-2 218 034
	<b>-2 069 034</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 666 684	2 474 621
Övriga rörelseintäkter		10 143	5 747
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 676 827</b>	<b>2 480 368</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-714 676	-981 292
Driftkostnader	4	-604 077	-574 396
Förvaltningskostnader	5	-97 383	-151 972
Personalkostnader	6	-63 305	-93 318
Avskrivningar		-496 860	-514 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 976 301</b>	<b>-2 315 297</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>700 526</b>	<b>165 071</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		443	454
Räntekostnader		-383 588	-577 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 145</b>	<b>-576 831</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>317 381</b>	<b>-411 760</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>317 381</b>	<b>-411 760</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>317 381</b>	<b>-411 760</b>

9

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	38 537 839	39 029 274
Maskiner och inventarier	8	21 575	27 000
Fastighetsinstallationer	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 559 414</b>	<b>39 056 274</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**38 559 414**

**39 056 274**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		7 495	0
Övriga fordringar		64 186	98 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 580	34 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 261</b>	<b>132 673</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	10	184 778	184 778
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>184 778</b>	<b>184 778</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 701 560	2 061 907
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 701 560</b>	<b>2 061 907</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 997 599</b>	<b>2 379 358</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**41 557 013**

**41 435 632**

9

## Balansräkning

Not                      2016-12-31                      2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		13 921 594	13 921 594
Upplåtelseavgifter		2 464 561	2 464 561
Underhållsfond		149 000	298 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 535 155</b>	<b>16 684 155</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-2 386 415	-2 123 655
Årets resultat		317 381	-411 760
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 069 034</b>	<b>-2 535 415</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 466 121</b>	<b>14 148 740</b>

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån	11, 12	26 431 500	26 664 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 431 500</b>	<b>26 664 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	11	233 000	233 000
Leverantörsskulder		72 326	20 154
Övriga skulder		18 368	38 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	335 698	330 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>659 392</b>	<b>622 392</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**41 557 013                      41 435 632**



## 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

	2016	2015
Årsavgifter medlemmar	2 239 649	2 048 741
Hyresintäkter bostäder	316 835	312 220
Hyresintäkter garage och parkering	110 200	113 660
	<b>2 666 684</b>	<b>2 474 621</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsbeskattning	125 531	121 041
Fastighetsförsäkring	28 857	27 939
Reparationer fastighet	241 259	191 376
Underhåll fastighet	192 706	506 044
Fastighetsskötsel	73 510	80 204
Väghållning och snöröjning	51 313	53 488
Hyra parkeringsplatser	1 500	1 200
	<b>714 676</b>	<b>981 292</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El fastigheten	14 433	14 253
Uppvärmning	364 701	325 636
Vatten och avlopp	89 904	103 153
Avfallshantering	56 479	52 806
Kabel-TV	78 560	78 548
	<b>604 077</b>	<b>574 396</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Datakommunikation	6 897	4 706
Revisionsarvode	14 750	19 250
Ekonomisk förvaltning	56 098	53 289
Konsultarvoden	0	43 750
Föreningsavgifter	4 750	4 750
Administrativa kostnader	14 888	26 227
	<b>97 383</b>	<b>151 972</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	50 462	71 200
Sociala kostnader	12 843	22 118
<b>Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>63 305</b>	<b>93 318</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 790 317	41 790 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 790 317	41 790 317
Ingående avskrivningar	-2 761 043	-2 269 608
Årets avskrivningar	-491 435	-491 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 252 478	-2 761 043
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 537 839</b>	<b>39 029 274</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 423 000	17 521 000
Taxeringsvärden mark	8 973 000	7 729 000
	<b>28 396 000</b>	<b>25 250 000</b>
Bokfört värde byggnader	32 051 392	32 542 827
Bokfört värde mark	6 486 447	6 486 447
	<b>38 537 839</b>	<b>39 029 274</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 732	128 732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 732</b>	<b>128 732</b>
Ingående avskrivningar	-101 732	-96 307
Årets avskrivningar	-5 425	-5 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 157</b>	<b>-101 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 575</b>	<b>27 000</b>

**Not 9 Fastighetsinstallationer**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 563	174 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 563</b>	<b>174 563</b>
Ingående avskrivningar	-174 563	-157 104
Årets avskrivningar	0	-17 459
<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	1 506,5021	184 778	184 778	218 940
		184 778	184 778	218 940

### Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	1,068	90 dgr	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek	1,48	2018-01-25	8 377 500	8 377 500
Swedbank Hypotek	1,158	90 dgr	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek	1,61	2019-11-25	9 087 000	9 320 000
			<b>26 664 500</b>	<b>26 897 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			233 000	233 000
Lån som förfaller åren 2 - 5			932 000	
Lån som förfaller efter år 5			25 499 500	

### Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	50 569	55 707
Förutbetalda avifter och hyror	190 505	183 646
Upplupna elkostnader	1 333	1 438
Upplupna värmekostnader	49 943	45 284
Upplupna kostnader vatten och avfall	9 800	10 704
Revisionsarvode	15 875	17 000
Förvaltningsarvode	15 310	14 534
Övriga upplupna skulder	2 363	2 185
	<b>335 698</b>	<b>330 498</b>

Göteborg den 5 maj 2017



Kent Björk



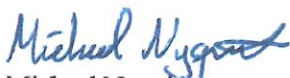
Lars-Erik Rådemo



Gisela Wähler



Tommy Johansson



Michael Nyqvist  
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2017

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 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2016 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 försumelse 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 revisors 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, viktiga 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 2017-05-12

KPMG AB

Göran Johansson

Auktoriserad revisor

*Yvonne Kristensson*

Yvonne Kristensson

Förtroendevald revisor