

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Johanneshöjden**

769615-5782

Räkenskapsåret

2016



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

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 2006-11-28.

Föreningens fastighet, Västerås tegné 4 bebyggdes 2002 till 2004 och är belägen i Västerås kommun. Föreningen förvärvade fastigheten via transportköp av Grundborgen CFWSX AB som i sin tur förvärvade fastigheten av Akelius Fastigheter i Västerås AB. Avtalsservitut avseende elektriska serviceledningar finns.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 122 lägenheter, varav 4 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 51 garageplatser och 50 platser på mark samt 3 mc-platser i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

45 st 2 rum och kök

51 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 9 751 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2016-05-11 bestått av:

Ordinarie Christina Andersson Ordf.  
Igino Grando  
Bengt Jansson  
Ann-Cathrine Engström Stangfors  
Tobias Eriksson

Suppleanter Peter Beijer

Revisorer

Ordinarie Mats Christensson, Grant Thornton Sweden AB

Suppleant Grant Thornton Sweden AB

Valberedning Sebastian Eklund  
Marianne Ramström

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Martin Sollander AB.

För fastigheten finns en 25-årig underhållsplan upprättad som årligen ska uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2010.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-12-14 (intervall vart 10:e år).  
OVK besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 153 523 kronor, vilket bl a avser städning av gångar vid förråd, reparation av fläktar vid johanneshöjden 2 & 6, stopp i avlopp, tätning vid takfot, reparation av dörr mellan garage och hus samt kontroll och byte av lampor i trapphus.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 53 176 kronor vilket i sin helhet föreslås belasta resultatet. Kostnaden avser installation samt driftsättning av energibesparningssystemet Egain. Egain syftar till att reducera värmekostnaderna samt få ett jämnare värmeflöde för samtliga lägenheter.

Föreningen har under räkenskapsåret lagt om två lån, i samband med detta även förhandlat ned räntan med 1,6% respektive 1,48%.

Omförhandlat och uppdaterat olika avtal samt bytt städbolag.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 22 (24) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets slut 163 (164) medlemmar.

##### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2016-10-01. Föreningnen har under året lagt upp en plan som innebär en årlig höjning av avgifterna med 2%. Planen sträcker sig till en början fem år framåt.

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Vid 3 sena betalningar under 12 månader utgår en avgift med 250 kronor varje gång.

| <b>Flerårsöversikt</b>                        | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 6 750       | 6 732       | 6 723       | 6 592       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 723         | -164        | -462        | 551         |
| Soliditet (%)                                 | 50,5        | 50,1        | 50,2        | 50,3        |
| Kassalikviditet (%)                           | 499,3       | 473,9       | 506,0       | 594,7       |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr)       | 439         | 439         | 439         | 398         |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)             | 3 287       | 2 848       | 2 410       | 1 971       |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 604         | 598         | 582         | 582         |
| Lån kronor per kvm yta                        | 9 572       | 9 618       | 9 638       | 9 638       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 576 491        |
| årets vinst      | 723 124           |
|                  | <b>-2 853 367</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres | 455 400           |
|  | -3 308 767        |
|  | <b>-2 853 367</b> |

### Förändring eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Total</b>      |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 92 878 000                   | 2 763 615                       | 2 848 600                       | -2 973 614                     | -164 277                  | 95 352 324        |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                 |                                |                           |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                |                              |                                 | 438 600                         | -438 600                       |                           |                   |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll         |                              |                                 |                                 |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                                 |                                 | -164 277                       | 164 277                   |                   |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt                        |                              | 190 000                         |                                 |                                |                           |                   |
| Årets resultat                                      |                              |                                 |                                 |                                | 723 124                   |                   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>92 878 000</b>            | <b>2 953 615</b>                | <b>3 287 200</b>                | <b>-3 576 491</b>              | <b>723 124</b>            | <b>96 265 448</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<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 6 750 355                         | 6 732 185                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 2 100                             | 2 630                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | <b>6 752 455</b>                  | <b>6 734 815</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                                 | 3, 4       | -2 481 070                        | -2 602 610                        |
| Förvaltnings och övriga externa kostnader                     | 5          | -200 779                          | -215 860                          |
| Personalkostnader   | 6          | -111 133                          | -114 393                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -1 331 290                        | -1 331 290                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-4 124 272</b>                 | <b>-4 264 152</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>2 628 183</b>                  | <b>2 470 663</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 760                               | 2 402                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -1 905 819                        | -2 637 342                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-1 905 059</b>                 | <b>-2 634 940</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | <b>723 124</b>                    | <b>-164 277</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | <b>723 124</b>                    | <b>-164 277</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>723 124</b>                    | <b>-164 277</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | Not | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7   | 181 962 550        | 183 293 840        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>181 962 550</b> | <b>183 293 840</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>181 962 550</b> | <b>183 293 840</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar           |     | -600               | 58                 |
| Övriga fordringar                             | 8   | 5 446 660          | 3 522 661          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9   | 91 210             | 92 282             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>5 537 270</b>   | <b>3 615 001</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 3 243 371          | 3 244 871          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 243 371</b>   | <b>3 244 871</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>8 780 641</b>   | <b>6 859 872</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>190 743 191</b> | <b>190 153 712</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 92 878 000         | 92 878 000         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 2 953 615          | 2 763 615          |
| Yttre reparationsfond                        |            | 3 287 200          | 2 848 600          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>99 118 815</b>  | <b>98 490 215</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 576 491         | -2 973 613         |
| Årets resultat                               |            | 723 124            | -164 277           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 853 367</b>  | <b>-3 137 890</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>96 265 448</b>  | <b>95 352 325</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 92 719 000         | 93 354 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>92 719 000</b>  | <b>93 354 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 620 000            | 437 500            |
| Leverantörsskulder                           |            | 182 089            | 245 258            |
| Skatteskulder                                |            | 15 708             | 13 364             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 940 946            | 751 265            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 758 743</b>   | <b>1 447 387</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>190 743 191</b> | <b>190 153 712</b> |

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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.

#### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergången till nytt regelverk 2014 gick föreningen ifrån tidigare princip med progressiv plan till en rak 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 120 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

|                                    | 2016             | 2015             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder             | 403 922          | 413 520          |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 592 612          | 593 675          |
| Årsavgifter bostäder               | 5 894 532        | 5 836 446        |
| Hysesbortfall ./.                  | -140 711         | -111 456         |
| Övriga ersättningar och intäkter   | 2 100            | 2 630            |
|                                    | <b>6 752 455</b> | <b>6 734 815</b> |

### Not 3 Underhållskostnader

|  | 2016           | 2015           |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 153 523        | 226 986        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 53 176         | 132 515        |
|  | <b>206 699</b> | <b>359 501</b> |

### Not 4 Driftkostnader

|   | 2016             | 2015             |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel / städning entreprenad | 228 063          | 241 132          |
| Bevakning                               | 6 775            | 5 741            |
| Besiktning / Serviceavtal               | 114 026          | 91 160           |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0                | 110 000          |
| Fastighetsel                            | 222 695          | 225 323          |
| Uppvärmning                             | 1 016 894        | 906 009          |
| Vatten                                  | 156 949          | 148 265          |
| Sophämtning                             | 197 199          | 196 744          |
| Fastighetsförsäkring                    | 80 310           | 72 497           |
| Kabel-TV / Internet                     | 96 764           | 94 620           |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift      | 154 696          | 151 618          |
|   | <b>2 274 371</b> | <b>2 243 109</b> |

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

|   | 2016           | 2015           |
|---|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 26 569         | 34 413         |
| Revisionsarvode                         | 10 125         | 25 001         |
| Förvaltningsarvode                      | 159 440        | 152 865        |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 1 950          | 2 706          |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 2 695          | 875            |
|   | <b>200 779</b> | <b>215 860</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 89 000         | 89 000         |
| Sociala avgifter | 22 133         | 25 393         |
|                  | <b>111 133</b> | <b>114 393</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|   | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 152 163 791        | 152 163 791        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 34 189 392         | 34 189 392         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>186 353 183</b> | <b>186 353 183</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 059 343         | -1 728 053         |
| Årets avskrivningar                             | -1 331 290         | -1 331 290         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 390 633</b>  | <b>-3 059 343</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>181 962 550</b> | <b>183 293 840</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 118 000 000        | 122 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 33 800 000         | 24 200 000         |
|   | <b>151 800 000</b> | <b>146 200 000</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|  | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Avräkning skattekonto                    | 4 836             | 4 805             |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | 5 441 824         | 3 517 856         |
|  | <b>5 446 660</b>  | <b>3 522 661</b>  |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 66 553            | 63 385            |
| Förutbetald kabel-TV                                | 24 657            | 24 191            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                   | 4 706             |
|   | <b>91 210</b>     | <b>92 282</b>     |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank     |                | Avslutat                  |                          | 22 700 000               |
| Stadshypotek |                | Avslutat                  |                          | 21 279 000               |
| Swedbank     | 1,66           | 2018-10-25                | 24 562 500               | 24 812 500               |
| Swedbank     | 1,84           | 2020-12-22                | 24 812 500               | 25 000 000               |
| Stadshypotek | 1,020          | 2021-09-30                | 22 685 000               |                          |
| Stadshypotek | 1,17           | 2021-12-01                | 19 279 000               |                          |
| Stadshypotek | 0,92           | 2017-03-01                | 2 000 000                |                          |
|              |                |                           | <b>93 339 000</b>        | <b>93 791 500</b>        |

|   |  |  |          |          |
|---|--|--|----------|----------|
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |  |  | -620 000 | -437 500 |
|---|--|--|----------|----------|

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 076 500 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

|   | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                  | 125 000 000        | 125 000 000        |
|   | <b>125 000 000</b> | <b>125 000 000</b> |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 169 717        | 116 771        |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                 | 573 964        | 436 589        |
| Upplupna vatten avgifter                            | 13 336         | 12 772         |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 129 132        | 121 112        |
| Upplupna elavgifter                                 | 17 716         | 19 942         |
| Beräknat arvode för revision                        | 18 000         | 25 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 080         | 19 080         |
|   | <b>940 945</b> | <b>751 266</b> |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2017 såldes en av hyresrätterna, i samband med detta gjordes en extra amortering på föreningens befintliga lån med 2 mnkr.

Västerås den 13 april 2017



Christina Andersson



Iginio Grando



Tobias Eriksson



Ann-Cathrine Engström Stangfors



Bengt Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats. 24 april 2017.



Mats Christensen  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Johanneshöjden  
Org.nr. 769615-5782

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Johanneshöjden för år 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 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 Johanneshöjden för år 2016 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:

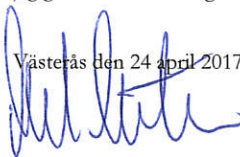
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Västerås den 24 april 2017  


Mats Christensson  
Auktoriserad revisor