

Styrelsen för Brf Utkiken i Gröndal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2002.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Akterspegeln 24, Stockholms kommun 2005. Byggnadsentreprenören NCC uppförde byggnaden under 2002-2004.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 87 bostadsrätter samt en övernattningslägenhet. Den totala boytan är 6 604 kvm. Föreningen disponerar 48 parkeringsplatser, varav 41 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök

29 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lägenhet under 2019 totalt 120 234 kr.

Fastighetsskatt lokaler är för närvarande 1% av dess taxeringsvärde. Under 2016-2019 kr 27 560 per år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 194 197 000 kronor, varav byggnadsvärde 115 197 000 kr och markvärde 79 000 000 kr. Värdeår 2004.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsförvaltningen har utförts av AB Rubin Facilitetsservice.



Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen för föreningens verksamhet registrerades av Bolagsverket den 19 augusti 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 667 (667) kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras med minst 0,3% av taxeringsvärde för föreningens hus enligt stadgarna. Avsättning enligt underhållsplanen föreslås med 387 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not nr 10 i tilläggsupplysningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 mars 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Susanne Sjöblom	Ordförande
	Jonathan Larsson	Kassör
	Caroline Birgersson	
	Mari Owrenn	
	Per Stübler	
Suppleanter	Kent-Åke Åkesson	
	Gunno Sandahl	
	Stefan Sandén	
	Petter Olofsson	

Mari Owrenn har avgått december 2019.

Petter Olofsson avgick från styrelsen i september 2019.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisor

Lina Jernebring, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Sofia Andersson
Elisabeth Karsberg
Sara Svärdgren

JK
Ret *B* *88*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder genomförda under 2019

- Besiktning av våra skyddsrum utfört av MSB.
- Inspektion från Stockholms Stads Miljö- och Hälsa förvaltning.
- Brandinventering utförd i fastigheten utfört av Brandsäkra Norden AB.
- Installerat mätare på returvattnet för att säkerställa att Listeriabakterier inte finns i varmvattnet. Mätning av temperatur på ingående och utgående vatten sker 2 ggr/månad.
- Statusbesiktning av fasad utförd av Besiktningsman AB.
- Statusbesiktning av takfönster utförd av Besiktningsman AB.
- Upphandling och byte av alla maskiner i tvättstugan utfört av Elektrolux AB.
- Storstädning av tvättstugan i december.
- Byggt om alla armaturer i trapphusen till LED-lampor.
- Upphandling och byte av alla cykelställ i de två cykelrummen.
- Upphandling och byte av upphängningsanordning i alla barnvagnsrum i alla trapphus.
- Köpt in två elektriska cykelpumpar för tryckluft och installerat dem.
- Inspekterat och servat rökluckorna i trapphusen.
- Installerat ny nödljusbelysning i trapphus som dessutom går på rörelsevakt (1 min)
- Installerat förrådsbelysning (Led) i trapphus 9 som ger bättre belysning och är styrd av rörelsevakt. Tidigare styrning via brytare där belysningen ofta stod på i onödan.
- Bytt packning i undercentralen och installerat rör till avrinning.
- Spolning av stammar i maj och juni månad, Kenk - Nilsson, i port 9 dock ej spolat i Lgh 946 rör eftersom vi inte fick åtkomst till lägenheten.
- Provisorisk lagning av avloppsvatten i garage och i lägenhetsförråd. Vissa horisontella avloppsstammar har rostet så att det blivit hål i rörets överkant.
- Lappat och lagat våra takfönster.
- Rensat horisontella stuprör från mossa och löv.
- Statusinventering av lgh 753 och dess problem med kyla i lägenheten i lägenheten under vintern.
- Inköp av julgransbelysning och ljusfigurer till trädgården.
- Genomfört vår- och höststädning, 12 maj och 20 oktober.
- Underhållsservice av alla hissar 4 ggr/år.
- Ombesiktning av hissar i port 7, 9 och 11 med åtgärder utförda av Nödtelefon ur funktion och att larmcentral har fel nummer på Ormbergsvägen.
- Rödluckor i trapphus besiktade och godkända under november.
- Sjutillhållarlås i port 5 soprums dörr som går in till Gröndalsterrassens.
- Nytt serviceavtal med Infometric AB angående el-mätningen. Avtalet löper om ett år med ett års förlängning om ingen av parterna säger upp avtalet 3 månader innan avtalets utgång.
- Service av Gröndalsterrassens pumpgrop där vår förening står för viss del av kostnaderna.
- Omförhandlat räntan till 0,79 % för ett lån om 10 000 000 miljoner, vilket sänkte kostnaden (jmf med tidigare lån om 0,97%) med 18 000 kr på årsbasis. Enligt banken första bud på 1,05% skulle lånekostnaden ha ökat med 8 000 kr.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 140 (141) medlemmar. Under året har 4 (14) medlemmar tillträtt samt 5 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (8) antal överlåtelser. Snittpris överlåtelser 69 148 (61 769) kr/kvm. 1 (1) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 382	5 319	5 286	5 362
Resultat efter finansiella poster	-898	-533	207	-350
Resultat exklusive avskrivningar	714	1 078	1 654	1 097
Soliditet (%)	76,24	76,33	76,40	76,16
Fastighetslån kr/kvm	8 403	8 441	8 474	8 578
Årsavgifter kr/kvm	667	667	664	682
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	0,97	1,23	2,23
Lån gentemot taxeringsvärde (%)	28,58	35,01	35,25	35,68
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,99	22,99	23,05	23,29

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Total räntekostnad fastighetslån dividerat med genomsnitt lånesumma de två senaste åren.

Lån gentemot taxeringsvärde (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med taxeringsvärde

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 083 000	18 787 000	2 525 456	-4 926 789	-533 194	184 935 473
Disposition av föregående års resultat			387 000	-920 194	533 194	0
Årets resultat					-897 964	-897 964
Belopp vid årets utgång	169 083 000	18 787 000	2 912 456	-5 846 983	-897 964	184 037 509

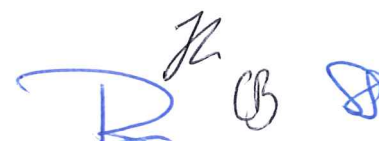
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 846 983
årets förlust	-897 964
	-6 744 947

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	387 000
av fonden ianspråk tas	-661 354
i ny räkning överföres	-6 470 593
	-6 744 947

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 381 924	5 319 480
Övriga rörelseintäkter		7 700	211
Summa rörelseintäkter		5 389 624	5 319 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 637 928	-3 103 364
Övriga externa kostnader	4	-315 875	-356 990
Personalkostnader	5	-125 255	-134 046
Avskrivningar	6	-1 611 662	-1 611 662
Summa rörelsekostnader		-5 690 720	-5 206 062
Rörelseresultat		-301 096	113 629
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-93 111
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		739	784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 607	-554 496
Summa finansiella poster		-596 868	-646 823
Resultat efter finansiella poster		-897 964	-533 194
Årets resultat		-897 964	-533 194

R J B S

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	236 325 520	237 937 182
Summa materiella anläggningstillgångar		236 325 520	237 937 182
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	156 639	156 639
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 639	156 639
Summa anläggningstillgångar		236 482 159	238 093 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 420 671	3 730 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	194 264	174 015
Summa kortfristiga fordringar		4 614 935	3 904 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		287 877	287 938
Summa kassa och bank		287 877	287 938
Summa omsättningstillgångar		4 902 812	4 192 171
SUMMA TILLGÅNGAR		241 384 971	242 285 992

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

187 870 000

187 870 000

Fond för yttre underhåll

2 912 456

2 525 456

Summa bundet eget kapital

190 782 456

190 395 456

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 846 983

-4 926 789

Årets resultat

-897 964

-533 194

Summa fritt eget kapital

-6 744 947

-5 459 983

Summa eget kapital

184 037 509

184 935 473

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

55 247 383

55 501 900

Summa långfristiga skulder

55 247 383

55 501 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

248 000

248 000

Förskott från kunder

600

600

Leverantörsskulder

697 325

419 852

Skatteskulder

292 543

286 714

Övriga skulder

9 173

8 144

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

852 438

885 309

Summa kortfristiga skulder

2 100 079

1 848 619

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

241 384 971

242 285 992

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-897 964	-533 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 611 662	1 704 773
Förändring skatteskuld/fordran		6 568	6 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		720 266	1 178 452
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 030	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 333	148 764
Förändring av leverantörsskulder		277 473	105 069
Förändring av kortfristiga skulder		-32 872	160 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten		944 564	414 531
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-826 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-826 730
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-254 517	-215 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-254 517	-215 100
Årets kassaflöde		690 047	551 153
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 014 713	3 463 560
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 704 760	4 014 713

R B K 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader 100 år

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 391 076	4 391 076
P-plats och garage	550 191	542 670
Övernattnings-/gästlägenhet	23 400	36 400
Vatten, vidarefakturerat Gröndalsterassen se not 3	53 366	32 082
El, vidarefakturerat medlemmar se not 3	363 891	317 252
	5 381 924	5 319 480

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	86 521	109 346
Trädgårdsskötsel	35 644	38 059
Städkostnader	131 975	185 521
Snöröjning/sandning	19 350	21 000
Serviceavtal	15 540	5 370
Hisskostnader	29 081	29 213
Portkostnader	6 076	8 055
Besiktningkostnader	44 010	245
Reparationer	257 160	84 469
Hissreparationer	40 091	75 604
Trädgård och utemiljö	180 630	0
Underhåll	661 354	380 636
El*	526 147	561 044
Värme	811 139	804 999
Vatten och avlopp*	198 128	194 827
Avfallshantering	117 669	113 845
Kabel-tv	113 860	111 433
Bredband	177 201	193 296
Systematiskt brandskyddsarbete	32 162	56 117
Försäkringskostnader	82 401	103 303
Försäkringsersättningar	23 200	0
Förbrukningsmaterial	48 589	26 982
	3 637 928	3 103 364

*I el abonnemang ingår medlemmarnas förbrukning vilka vidarefaktureras samt vattenabonnemang som vidarefaktureras grannföreningen Gröndalsterassen som delar vattenförsörjning, se not 2.

Föreningens kostnad el	162 256	215 670
Föreningens kostnad vatten	144 762	162 745



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	27 560	27 560
Fastighetsavgift	120 234	117 189
Telefoni	10 256	13 744
Datorkommunikation	0	1 877
Hemsida	4 643	4 495
Porto	5 440	4 080
Föreningsgemensamma kostnader	4 313	4 022
Revisionsarvode	29 813	29 625
Ekonomisk förvaltning	91 624	94 235
Bankkostnader	2 800	2 325
Konsultarvoden	0	22 188
Juridisk konsultation	9 675	15 375
Serviceavgift till branschorganisation	5 142	5 082
Avgifter Bolagsverket	710	1 800
Kreditupplysning	0	3 750
Övriga poster	3 665	9 644
	315 875	356 991

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	96 813	102 375
Sociala avgifter på arvoden	28 442	31 671
	125 255	134 046

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	138 196 730	137 370 000
Inköp		826 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 196 730	138 196 730
Ingående avskrivningar	-10 259 548	-8 647 886
Årets avskrivningar	-1 611 662	-1 611 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 871 210	-10 259 548
Redovisat värde mark	110 000 000	110 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	110 000 000	110 000 000
Utgående redovisat värde	236 325 520	237 937 182
Taxeringsvärden byggnader	115 197 000	102 756 000
Taxeringsvärden mark	79 000 000	56 000 000
	194 197 000	158 756 000

R R B S

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
*Telge Energi Vind Ek.förening 333 andelar á 750 kr	156 639	156 639
	156 639	156 639

*Varje andel motsvarar 100 kWh el per år till av styrelsen för Telge Energi Vind fastställt tillverkningspris, f.n. 19 öre/kWh exklusive elcertifikat, energiskatt och moms.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	508	1 247
Avräkningskonto förvaltare	4 416 883	3 726 775
Fordran dubbel bet	3 280	2 196
	4 420 671	3 730 218

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Infometric	5 370	8 624
Atlantic Security AB	11 534	5 370
Serviceavtal hiss	5 720	5 720
ComHem	29 166	28 462
Försäkring	96 899	82 401
Fastum AB	23 824	22 906
Telecom3 Sverige AB	16 108	16 108
Fastum AB	1 360	1 360
Fastum AB	500	500
Telia	2 564	2 564
Securitas	1 219	0
	194 264	174 015

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,764	2020-03-03	19 635 383	19 709 900
Stadshypotek	1,39	2021-06-01	9 060 000	9 240 000
Stadshypotek	0,79	2020-03-02	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,96	2020-03-30	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	1,310	2022-03-30	8 400 000	8 400 000
			55 495 383	55 749 900
Kortfristig del av långfristig skuld			248 000	248 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	22 268	15 667
Upplupna styrelsearvoden	99 000	100 575
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 000	25 000
Beräknat arvode för revision	20 000	28 125
Förutbetalda avgifter och hyror	406 946	407 052
Fastighetsel	38 778	60 820
Fjärrvärme	110 027	112 520
Avfallskostnader	15 558	4 133
Städning	0	9 563
Extrastädning	0	29 035
Reparation tvättstuga	0	2 939
Reparation fönster	0	18 801
Underhåll tak	0	71 079
Underhåll vatten och avlopp	4 943	0
Reparation	16 205	0
Revision	7 875	0
Serviceavtal	4 800	0
Trivselåtgärd	1 575	0
Reparation hissar	2 109	0
Reparation värme	8 500	0
Besiktningkostnad	35 750	0
Vatten och avlopp	33 104	0
	852 438	885 309



Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade underhåll under 2020

- Åtgärda takfönster.
- Åtgärda fasadfönster.
- OVK- besiktning utförs under 2020.
- Energideklaration utförs under 2020.
- Fortsätta installera Led-belysning i 5-7 samt cykelrum trapphus 5 som ger bättre belysning och är styrd av rörelsevakt. Tidigare styrning via brytare där belysningen ofta stod på i onödan.
- Uppfräschning av Hissar.
- Renovera VA-rör i garage och i ett lägenhetsförråd.
- Upphandla trädgårdsskötsel.
- Åtgärda vattenskadan efter läckan i soprum som finns i trapphus 7.
- Åtgärda vattenskadan efter läckage på fasad i garage i trapphus 7.
- Sätta dit i alla vertikala stuprör.
- Ommålning av trapphus (entreplan) och i slussar mellan garage.
- Byte av takplattor i 5:an.
- Byta ut trasig garagebelysning till Led-belysning.
- Laga bevattningsslangen i Avenbokshäcken mot stjärnhusen.
- Omförhandla 3 lån (19 635 383 kr, 10 000 000 kr och 8 400 000 kr)
- Bonava slutför brandtätning i lägenhetsförråd (ingen kostnad för föreningen).

JZ
R B

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

2020-04-06



Susanne Sjöblom



Jonathan Larsson



Caroline Birgersson



Per Stübler

Min revisionsberättelse har lämnats

24 april 2020



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utkiken i Gröndal, org.nr 716422-0209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utkiken i Gröndal för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utkiken i Gröndal för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 24 april 2020



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor