

Styrelsen för Brf Utkiken i Gröndal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 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 1 347 kr/lägenhet under 2018 totalt 117 189 kr.

Fastighetsskatt lokaler är för närvarande 1% av dess taxeringsvärde. Under 2016-2018 kr 27 560 per år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 158 756 000 kronor, varav byggnadsvärde 102 756 000 kr och markvärde 56 000 000 kr. Värdeår 2004.

Fastighetsförvaltning

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

MO SS
SA EK

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 664 (664) 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 2 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Timo Hamberg	Ordförande (avgick 14 aug)
	Elisabeth Karsberg	Kassör
	Susanne Sjöblom	
	Mari Owrenn	
	Sofia Andersson	Ordförande (från och med 14 aug)
Suppleanter	Sara Svärdgren	
	Gunno Sandahl	

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

Revisorer

Lina Jernebring, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Tuvalisa Rangström
Maija Åberg

MO
S.A.
gk

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De flesta av de arbeten som planerades för 2018 under 2017 års har utförts. Allt arbete har utförts efter tillgänglig kapacitet i styrelsen.

- Brandsläckare har satts in på varje våningsplan
- Mindre renovering av trapphusen har utförts (stengolven har polerats för att öka hållbarheten och livslängden samt att tillgänglighetsanpassning har gjorts genom att måla vita markeringar på sista trappstegen)
- Storstädning av tvättstugan, inkl. rengöring av avlopp
- Reparation av takfönster (taklister har rengjorts och bytts ut vid behov, för att säkerställa att vattengenomträngning minimeras)
- Upphandlat ny leverantör för skötsel av föreningens grönytor
- Skalskyddet i fastigheten har uppdaterats med nytt passage- och bokningssystem (nycklar har ersatts med taggar och bokning av tvättstuga, gästlägenhet, kajaker sker nu helt digitalt).
- Servat rökgasluckor och bytt ut patronerna

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 141 (138) medlemmar. Under året har 14 (13) medlemmar tillträtt samt 11 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (8) antal överlåtelser. Snittpris överlåtelser 61 769 (66 607) kr/kvm. 1 (1) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 319	5 286	5 362	5 600
Soliditet (%)	76,33	76,40	76,16	76,07
Resultat efter finansiella poster	-533	207	-350	-589
Resultat exklusive avskrivningar	1 078	1 654	1 097	857
Fastighetslån kr/kvm	8 441	8 474	8 578	8 663
Årsavgifter kr/kvm	667	664	682	700
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,97	1,23	2,23	3,22
Lån gentemot taxeringsvärde (%)	35,01	35,25	35,68	40,34
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,99	23,05	23,29	23,45

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

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.

MO
EK
S.A.

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	2 138 456	-4 747 279	207 490	185 468 667
Disposition av föregående års resultat			387 000	-179 510	-207 490	0
Årets resultat					-533 194	-533 194
Belopp vid årets utgång	169 083 000	18 787 000	2 525 456	-4 926 789	-533 194	184 935 473

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 926 789
årets förlust	-533 194
	-5 459 983

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	387 000
i ny räkning överföres	-5 846 983
	-5 459 983

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

JK S
S. A.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 319 480	5 285 852
Övriga rörelseintäkter		211	0
Summa rörelseintäkter		5 319 691	5 285 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 103 364	-2 452 084
Övriga externa kostnader	4	-356 990	-347 148
Personalkostnader	5	-134 046	-130 992
Avskrivningar	6	-1 611 662	-1 446 316
Summa rörelsekostnader		-5 206 062	-4 376 540
Rörelseresultat		113 629	909 312
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-93 111	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		784	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 496	-702 092
Summa finansiella poster		-646 823	-701 822
Resultat efter finansiella poster		-533 194	207 490
Årets resultat		-533 194	207 490

ek MO S.P.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	237 937 182	238 722 114
Summa materiella anläggningstillgångar		237 937 182	238 722 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	156 639	249 750
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 639	249 750
Summa anläggningstillgångar		238 093 821	238 971 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 730 218	3 314 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	174 015	187 099
Summa kortfristiga fordringar		3 904 233	3 501 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		287 938	287 955
Summa kassa och bank		287 938	287 955
Summa omsättningstillgångar		4 192 171	3 789 782
SUMMA TILLGÅNGAR		242 285 992	242 761 646

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 870 000	187 870 000
Fond för yttre underhåll		2 525 456	2 138 456
Summa bundet eget kapital		190 395 456	190 008 456
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 926 789	-4 747 279
Årets resultat		-533 194	207 490
Summa fritt eget kapital		-5 459 983	-4 539 789
Summa eget kapital		184 935 473	185 468 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	55 501 900	55 785 000
Summa långfristiga skulder		55 501 900	55 785 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	248 000	180 000
Förskott från kunder		600	600
Leverantörsskulder		419 852	314 783
Skatteskulder		286 714	279 841
Övriga skulder		8 144	21 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	885 309	711 184
Summa kortfristiga skulder		1 848 619	1 507 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 285 992	242 761 646

ek
HD
S.F.

Kassaflödesanalys	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-533 194	207 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 704 773	1 446 316
Förändring skatteskuld/fordran		6 873	4 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 178 452	1 658 479
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	21 571
Förändring av kortfristiga fordringar		148 764	6 701
Förändring av leverantörsskulder		105 069	40 826
Förändring av kortfristiga skulder		160 698	-75 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		414 531	-6 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förändring av fastighetsförbättring		-826 730	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-826 730	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-215 100	-682 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-215 100	-682 500
Årets kassaflöde		551 153	969 888
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 463 560	2 493 671
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 748 333	3 463 559

ek S.A.

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.

ek
MO S
S.F.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 391 076	4 387 736
P-plats och garage	542 670	555 215
Övernattnings-/gästlägenhet	36 400	37 000
Vatten, vidarefakturerat Gröndalsterassen se not 3	32 082	0
El, vidarefakturerat medlemmar se not 3	317 252	305 901
	5 319 480	5 285 852

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	109 346	85 233
Trädgårdsskötsel	38 059	74 337
Städkostnader	185 521	97 724
Snöröjning/sandning	21 000	9 451
Serviceavtal	5 370	0
Hisskostnader	29 213	17 642
Portokostnader	8 055	1 595
Besiktningkostnader	245	12 228
Reparationer	84 469	98 854
Hissreparationer	75 604	35 535
Trädgård och utemiljö	0	10 229
Underhåll	380 636	29 925
El*	561 044	486 346
Värme	804 999	777 811
Vatten och avlopp*	194 827	198 368
Avfallshantering	113 845	97 931
Kabel-tv	111 433	109 679
Bredband	193 296	187 269
Övriga serviceavtal	56 117	13 687
Försäkringskostnader	103 303	92 759
Försäkringsersättningar	0	-4 916
Förbrukningsmaterial	26 982	20 397
	3 103 364	2 452 084

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

Föreningens kostnad el	215 670	180 445
Föreningens kostnad vatten	162 745	198 368

ek
S.A

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	27 560	27 560
Fastighetsavgift	117 189	114 405
Telefoni	13 744	8 373
Datorkommunikation	1 877	4 266
Hemsida	4 495	0
Porto	4 080	5 510
Föreningsgemensamma kostnader	4 022	3 016
Revisionsarvode	29 625	28 250
Ekonomisk förvaltning	94 235	91 940
Bankkostnader	2 325	2 300
Konsultarvoden	22 188	0
Juridisk konsultation	15 375	50 514
Serviceavgift till branschorganisation	5 082	4 997
Avgifter Bolagsverket	1 800	0
Kreditupplysning	3 750	3 375
Övriga poster	9 644	2 642
	356 991	347 148

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	102 375	99 675
Sociala avgifter på arvoden	31 671	31 317
	134 046	130 992

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	137 370 000	137 370 000
Inköp	826 730	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 196 730	137 370 000
Ingående avskrivningar	-8 647 886	-7 201 570
Årets avskrivningar	-1 611 662	-1 446 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 259 548	-8 647 886
Redovisat värde mark	110 000 000	110 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	110 000 000	110 000 000
Utgående redovisat värde	237 937 182	238 722 114
Taxeringsvärden byggnader	102 756 000	102 756 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	158 756 000	158 756 000

EK
MO
SA.

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
*Telge Energi Vind Ek.förening 333 andelar á 470 kr	156 639	249 750
	156 639	249 750

*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

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 247	139 123
Avräkningskonto förvaltare	3 726 775	3 175 605
Fordran dubbelbet	2 196	0
	3 730 218	3 314 728

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Infometric	8 624	8 228
Atlantic Security AB	5 370	2 228
Serviceavtal hiss	5 720	5 515
ComHem	28 462	27 857
Försäkring	82 401	103 303
Fastum AB	22 906	23 860
Telecom3 Sverige AB	16 108	16 108
Fastum AB	1 360	0
Fastum AB	500	0
Telia	2 564	0
	174 015	187 099

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,76	2019-01-01	19 709 900	19 745 000
Stadshypotek	1,39	2021-06-01	9 240 000	9 420 000
Stadshypotek	0,97	2019-06-01	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
			55 749 900	55 965 000
Kortfristig del av långfristig skuld			248 000	180 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	15 667	19 119
Upplupna styrelsearvoden	100 575	99 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 000	25 000
Beräknat arvode för revision	28 125	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	407 052	400 727
Fastighetsel	60 820	49 413
Fjärrvärme	112 520	86 152
Avfallskostnader	4 133	4 122
Städning	9 563	7 650
Extrastädning	29 035	0
Reparation tvättstuga	2 939	0
Reparation fönster	18 801	0
Underhåll tak	71 079	0
	885 309	711 183

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade underhåll under 2019

- Lägga in mattor i entréer för att undvika att smuts och grus dras in och sliter på stengolven i trapphusen
- Byta skruvar i taklister i takfönster samt ventilationsfilter i takfönster
- Upphandla cykelställ och barnvagnshyllor för att förbättra tillgängligheten i cykel- och barnvagnsförråd
- Spolning av stammar
- Utveckla utkiksplatsen (förutsatt att en arbetsgrupp tillsätts)

Planerade underhåll som ej utförts under 2018:

- NCC har ännu ej slutfört brandtätningssuppdraget – återstår källarutrymmen
- OVK besiktning (efter slutfört brandtätningssuppdrag samt injustering av ventilation och värme som även det ska utföras av NCC)
- Brandsäkert skåp/säkerhetsskåp för förvaring av viktiga dokument har ej köpts in

ek
Mo
S.A.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	60 000 000 60 000 000	60 000 000 60 000 000

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

Stockholm 4 mars 2019

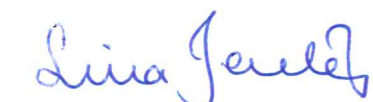

Sofia Andersson


Elisabeth Karsberg


Susanne Sjöblom


Mari Owrenn

Min revisionsberättelse har lämnats 6/3 2019


Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utkiken i Gröndal för år 2018.

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 2018 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i 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 Brf Utkiken i Gröndal för år 2018 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:

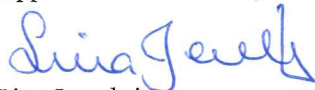
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 6 mars 2019



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

