

Årsredovisning

Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn

769612-1222

Styrelsen för Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (s.k. äkta Brf).

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-08-01.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:52 i Nacka kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus fördelat på två huskroppar med totalt 46 st lägenheter.

Föreningen är delägare i garaget Utsikten (gemensamhetsanläggning med fastighetsbeteckning Sicklaön GA:91). Föreningens andelstal motsvarar 46/271 av garaget. Garaget är beläget under Brf Utsikten 2.

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 96 000 000 kr, varav mark 29 000 000 kr och byggnad 67 000 000 kr. Fastigheten har värdeår 2007. Lägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2016 till 634 kr per lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetsarealen uppgår till 1 680 kvm och lägenhetsytan uppgår till 4 493 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig 60 år, fram till 2076. För närvarande uppskattas det genomsnittliga årliga underhållsbehovet till ca 444 tkr per år. Det finns inga uppskattade underhållsåtgärder inplanerade före år 2022 som överstiger 1 mkr. För de närmaste 10 åren uppskattas det genomsnittliga underhållsbehovet till ca 186 tkr per år. Underhållsplanen revideras årligen och under 2016 har styrelsen påbörjat upphandlingen av konsult hjälp för uppdatering av gällande underhållsplan samt besiktning av fastigheten.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	3 st	220 kvm
2 rum och kök	22 st	1 744 kvm
3 rum och kök	1 st	96 kvm
4 rum och kök	5 st	533 kvm
5 rum och kök	12 st	1444 kvm
6 rum och kök	2 st	289 kvm
7 rum och kök	1 st	167 kvm
Totalt	46 st	4 493 kvm

Föreningen har gästlägenhet, cykelförråd och hobbyrum. I fastigheten finns även en tvättstuga och ett relaxrum med bastu som innehas som gemensamhetsanläggning med två andra Brf, se vidare nedan.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området Saltsjöqvarn. Gemensamhetsanläggningarna är:

Sicklaön GA:91; Garaget Utsikten

Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet (vår fastighet är ej delägare i denna anläggning)

Sicklaön GA:98; Ledningsnät

Sicklaön GA:99; Sopsugsanläggning

Sicklaön GA:100; Kommunikationsnät, vägar, kaj, grönområden mm

Sicklaön GA:101; Miljöstation

Medlem i SQSF är ägare till fastighet som har del i av SQSF förvaltat gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun.

Medlemmarna är:

-Brf Saltsjöqvarn 1

-Brf Mjölaren

-Brf Mannagrynskvärnen

-Brf Inloppet

-Brf Utsikten 1

-Brf Utsikten 2

-Brf Västra Hamnplan

-Brf Östra Saltsjön

-Brf Västra Saltsjön

-Brf Stora Kvarnen

-Hotell, Stora Kvarnen KB

-Verksamhet, Hospitalet

-Nacka kommun

Under 2016 har Hans Torlén från vår förening varit suppleant i styrelsen för SQSF med ansvar för frågor rörande områdets gemensamma garage, Utsikten och Inloppet, GA:91 och GA:92.

Relaxrum och tvättstugan i vår fastighet ingår i en delägarförvaltat samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan (GA:95). En förvaltningsgrupp med representanter från varje förening finns utsedd.

Förvaltning

Fastighetsskötsel tillhandahålls via MFS.

Fastighetsstädning tillhandahålls av Cleaning Sthlm AB.

LW plåtslageri AB sköter tillsyn och skottning av tak och plåt.

Ekonomisk förvaltning tillhandahålls av FRUBO AB.

Svenska Bolån har anlitats vid omförhandling av föreningens lån.

Hisservice tillhandahålls av Stockholm Hiss-Service AB.

Tripple-play för TV/IT/Telefoni tillhandahålls av Ownit Broadband AB.

Fastigheten har tillgång till TV via Bredbandsanslutningen eller som alternativ via den gemensamt med Brf. Utsikten 2 drivna DVB-T/T2 anslutningen i antennuttaget.

Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Peter Rudheim	Ordförande
Bo Helgesson	Ledamot
Eva Andersson	Ledamot
Stig Holmquist	Ledamot
Anna Stenberg	Ledamot
Göran Bolinder	Suppleant
Cecilia Halvars Öhrnell	Suppleant
Owe Ruzicka	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 (6 föregående år) stycken protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av ledamöterna i förening. Styrelsen har inte tagit ut något styrelsearvode.

Revisorer

BDO Mälardalen AB
Huvudansvarig revisor Joanna Benes

Valberedning

Hans Torlén, sammankallande
Ellenore Engholm
Björn Enström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens tre större lån med en ränta på 3,21% omförhandlades under september 2016. Ränta efter omförhandling blev 0,6 % med en löptid på ett år och i samband med det amorterades 1 200 tkr. Under december 2015 lades ett mindre samt ett annat av de tre större lånen om från en fast ränta på 3,83% till en fast ränta på ca 0,88% med en löptid på tre år. Ytterligare ett av föreningens tre större lån med en fast ränta på 2,88% förfaller i november 2017. Planen är då att lägga om lånet till en mer fördelaktig ränta. Det lån som omförhandlades nu under 2016 förfaller igen under september 2017. Planen är också att under 2017 amortera det som bedöms möjligt.

Föreningen har kunnat behålla placeringen av 500 tkr på ett räntekonto hos SBAB.

Föreningen har beslutat att hålla årsavgiften oförändrad under 2017.

Vi har en konstaterad fuktskada i fasaden i anslutning till en lägenhet i 10:an, den har under året åtgärdats tillsammans med NCC.

Fasaden har under året besiktigats genom styrelsens försorg i enlighet med NCC:s krav på halvårsvisa besiktningar för att upprätthålla den tio-åriga fasadgarantin. Inga nya problem har noterats under året.

Under hösten har kontakt tagits med NCC inför att den 10 åriga byggförsäkringen löper ut under september 2017. En fasadsyn görs i början av 2017 och styrelsen har löpande kontakt med ansvarig på NCC:s eftermarknadsavdelning.

Regelbundna kontroller görs av tak och hissar. Under året har LW Plåtslageri utfört en inspektion av taket och Inspecta har utfört inspektion av hissarna. Hissarna har under 2016 kostat föreningen betydligt mera än tidigare år. Vi fick anmärkning vid inspektionen trots att service nyligen genomförts. Det har även varit ett antal akuta driftstörningar som föranlett kostsamma besök. Styrelsen kommer att upphandla ny leverantör av hisservice i samband med att nuvarande avtal löper ut under 2017.

Fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg har förnyats hos Moderna Försäkringar. Avtalet löper till och med 2017-04-30.

Energiprojektet har under året fortsatt med att utvärdera möjliga lösningar för att komplettera eller ersätta fjärrvärmens samt att minska föreningens energikostnader. När det finns konkreta förslag kommer styrelsen att kalla till informationsmöte för att inhämta medlemmarnas synpunkter. Beslut om eventuella investeringar kommer att behöva fattas på en stämma.

Föreningen är delägare i garaget Utsikten som förvaltas av SQSF. Tillsammans med övriga delägare har vi förhandlat om ett nytt avtal med Q-Park som innebär momsfri uthyrning till boende i delägande bostadsrättsföreningar. Det nya avtalet gäller från 1 juli 2016.

Medlemsinformation

- Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt 9 (11 föregående år) nätter per månad.
- En gemensam städdag med korvgrillning hölls under våren och före jul arrangerades glöggmingel i gästlägenheten.
- Föreningens infoblad har delats ut 3 gånger.
- På 2016 års föreningsstämma togs fråga upp gällande mandattid för ledamöter i styrelsen. Styrelsen har även noterat ett behov av modernisering och anpassning till nyare lagstiftning och har arbetat med att ta fram ett förslag till nya stadgar.
- Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	3 824	3 789	3 786	3 761	3 954
Res efter fin poster	139	-364	-571	277	196
Soliditet %	77	77	76	77	77
Balansomslutning	218 889	220 067	221 774	222 357	222 269
Årsavgbostäder kr/kvm	681	681	681	681	698
Resultat exkl avskrivn	1 157	726	448	503	407
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 006	11 273	11 540	11 540	11 629
Genomsnittlig skuldränta %	2,08	2,92	3,2	3,1	3,21
Fastighetens belåningsgrad %	22,59	23,02	23,38	23,32	23,51
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	51,51	55,06	56,36	56,36	78,45

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd ränteskostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån förhållande till föreningens balansomslutning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	1 273 241	-82 060	-364 439
<i>Resultatdisp enl föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-364 439	364 439
Förändr av underhållsfond		192 000	-192 000	
Årets resultat				139 348
Belopp vid årets utgång	167 945 000	1 465 241	-638 499	139 348

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-638 499
Årets resultat	139 348
<i>Summa</i>	<i>-499 151</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	201 000
Balanseras i ny räkning	-700 151
<i>Summa</i>	<i>-499 151</i>

*0,3% av taxeringsvärdet på byggnad.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 824 310	3 789 004
Övriga rörelseintäkter		16 659	20 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 840 969	3 809 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 490 816	-1 480 555
Övriga externa kostnader	4	-168 019	-129 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 018 488	-1 090 598
Summa rörelsekostnader		-2 677 323	-2 700 469
Rörelseresultat		1 163 646	1 108 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 501	4 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 799	-1 477 236
Summa finansiella poster		-1 024 298	-1 473 224
Resultat efter finansiella poster		139 348	-364 439
Resultat före skatt		139 348	-364 439
Årets resultat		139 348	-364 439

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	217 745 359	218 763 847
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>217 745 359</i>	<i>218 763 847</i>
Summa anläggningstillgångar		217 745 359	218 763 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		166 888	170 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	136 807	136 942
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>303 695</i>	<i>307 271</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		839 515	996 072
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>839 515</i>	<i>996 072</i>
Summa omsättningstillgångar		1 143 210	1 303 343
SUMMA TILLGÅNGAR		218 888 569	220 067 190

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	167 945 000	167 945 000
Fond för yttre underhåll	1 465 241	1 273 241
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>169 410 241</i>	<i>169 218 241</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-638 499	-82 060
Årets resultat	139 348	-364 439
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-499 151</i>	<i>-446 499</i>
Summa eget kapital	168 911 090	168 771 742
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 49 450 000	50 650 000
Summa långfristiga skulder	49 450 000	50 650 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	147 053	249 002
Skatteskulder	4 790	25 035
Övriga skulder	16 576	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 359 060	371 411
Summa kortfristiga skulder	527 479	645 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	218 888 569	220 067 190

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	139 348	-364 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 018 488	1 090 598
Betald skatt	-20 245	-2 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 137 591	724 125
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 576	155 054
Förändring av kortfristiga skulder	-97 724	-117 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 043 443	761 488
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningsti		
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhete	-1 200 000	-1 200 000
Periodens kassaflöde	-156 557	-438 512
Likvida medel vid periodens början	996 072	1 434 585
Likvida medel vid periodens slut	839 515	996 072

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,6	180
Förbättringsarbeten	0,6	180

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	3 057 864	3 057 864
	Hysesintäkter garage, ej moms	417 046	394 201
	Elintäkter, ej moms	224 736	227 213
	Avräkning El	-51 517	-674
	Hysesintäkter bredband	110 400	110 400
	Hysesintäkter garage, moms	65 781	-
		3 824 310	3 789 004

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel,- extra	-82 927	-71 592
	Fastighetsstädning	-87 000	-87 000
	Avräkning Tvättstuga/Relax	47 013	64 484
	Gemensamhetsanläggning återbet	60 923	37 567
	Gemensamhetsanläggning	-290 592	-289 932
	Elavgifter Fastigheten	-53 652	-51 372
	Elavgifter Bostäder	-214 601	-205 476
	Uppvärmning	-383 678	-357 598
	Vatten och avlopp	-158 271	-163 558
	Snöröjning/sandning	-4 495	-6 313
	Fastighetsförsäkring	-25 610	-25 096
	Bredband	-109 848	-122 696
	Porttelefon	-3 003	-2 789
	Grundavtal fastighet/underhåll	-10 938	-
	Grundavtal hissar	-44 780	-16 401
	Fastighetsavgift/skatt, -tidig år	-53 266	-50 971
	Förbrukningsinventarier	-	-2 809
	Förbrukningsmaterial	-1 110	-887
		-1 415 835	-1 352 439

Not 3	Reparation och underhåll	2016	2015
	Reparation och underhåll	–	-42 331
	Reparation och underhåll portar och lås	-5 593	-4 638
	Reparation och underhåll tvättstuga	-4 402	-15 632
	Reparation och underhåll VVS	-1 750	-20 737
	Reparation och underhåll uppvärmning	–	-1 708
	Reparation och underhåll ventilation	-12 609	–
	Reparation och underhåll el	-4 603	-4 196
	Reparation och underhåll hiss	-43 413	-33 971
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-2 611	-4 903
		-74 981	-128 116
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-25 000	-29 375
	Kameral förvaltning	-61 992	-61 992
	Kameral förvaltning, extra	-1 960	-1 828
	Övriga kostnader, admin m.m.	-6 950	-3 125
	Föreningsomkostnader	-22 006	-20 525
	Konsultkostnader	-1 500	–
	Bankkostnader	-5 791	-4 181
	Föreningsavgifter	-1 500	–
	Stämmokostnader	-13 270	-7 044
	Hemsida	-1 246	-1 246
	Adm tjänst Qpark	-25 304	–
	Pantbrevskostnad	-1 500	–
		-168 019	-129 316
Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	182 993 125	182 993 125
	Ingående anskaffningsvärden Mark	39 000 000	39 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	221 993 125	221 993 125
	Ingående avskrivningar	-3 229 278	-2 138 680
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 018 488	-1 090 598
	Utgående avskrivningar	-4 247 766	-3 229 278
	Redovisat värde	217 745 359	218 763 847
	Taxeringsvärden	96 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	67 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	29 000 000	

Not 6	Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Moderna Försäkringar	8 580	8 450
	FRUBO AB	5 222	5 166
	Stockholm Hiss-service AB	9 500	9 458
	Saltsjöqvarns samfällighet	113 505	113 868
		136 807	136 942

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank 2755788680 ff-dag 2016-09-26 3,21%	–	-16 200 000
	Swedbank 2755788680 ff-dag 2017-09-25 0,60%	-15 000 000	–
	SEB 32914411 ff-dag 2017-11-28 2,88%	-15 800 000	-15 800 000
	Stadshypotek 134299 ff-dag 2018-12-01 0,85%	-4 150 000	-4 150 000
	Stadshypotek 136277 ff-dag 2018-12-30 0,88%	-14 500 000	-14 500 000
		-49 450 000	-50 650 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 49 450 000 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	268 461	256 559
	Upplupna utgiftsräntor	17 683	87 043
	Uppl revisionsarvode	25 000	25 000
	Utlägg	8 987	2 809
	Elavräkning	19 820	–
	MFS Fastighetsservice	19 109	–
		359 060	371 411

Not 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I januari 2017 har spolning av fastighetens stammar utförts av GR Avloppsrensning AB.

Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
	Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-04-04



Bo Hølgesson



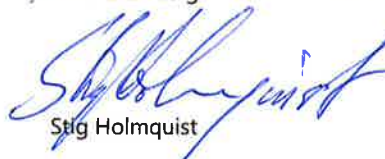
Peter Rudheim



Eva Andersson



Anna Stenberg



Stig Holmquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05
BDO Mälardalen AB



Joanna Benes

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn
Org.nr. 769612-1222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra 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 våra 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Utsikten 1 Saltsjöqvarn för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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



Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 5 april 2017

BDO Mälardalen AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Joanna Benes' in a cursive script.

Joanna Benes

Auktoriserad revisor