



**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**
Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

ARSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 (769606-8605) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostadsrätter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens byggnad är belägen på fastigheten Sicklaön 78:2 i Nacka kommun, uppfördes 1970 och består av ett flerbostadshus i 5-7 våningar. Fastigheten har disponerats med tomträtt sedan den förvärvades den 22 april 2009.

Fastigheten är försäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår även styrelseansvar, men ej bostadsrättstillägg, vilket varje medlem själv måste teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av totalt 273 lägenheter och 12 lokaler, varav 4 garagelokaler och 3 skyddsrum. Av de 273 bostadslägenheterna upplåts per den 31/12 2016 223 st. med bostadsrätt och 50 st. med hyresrätt. Under året har 4 förutvarande hyresrätter sålts som bostadsrätter. **Gästlägenheten** har fortsatt varit populär och flitigt utnyttjad, vilket ger en stadig inkomst till föreningen.

HVEB – Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Föreningen äger Henriksdalsbergets fjärrvärmecentral tillsammans med Brf Svindersvik i Nacka. HVEB säljer värme till den tredje föreningen Brf Henriksdalshöjden och till kommunens förskola. Verksamheten bidrar märkbart till att hålla föreningens uppvärmningskostnader lägre jämfört med andra alternativ. I styrelsen för HVEB är föreningen representerad av Anders Egerö (sekreterare), Gunnar Bergman (ledamot) och Jan Pettersson (suppleant).

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 12 maj 2016.

Under året har 19 ordinarie **styrelsemöten** hållits utöver ett heldags planeringsmöte. Därutöver har regelbundna s.k **förvaltarmöten** hållits med förvaltaren om driften av fastigheten, samt möten med HSB för mark- och trädgårdssyn och fastighetssyn för att diskutera åtgärder.

Föreningen anordnade en gemensam **städ- och trädgårdsdag den 8 maj**. Ett 30-tal boende hjälptes åt med markstädning och trädgårdsarbete och ytterligare några pallkragar med jord och markduk delades ut till intresserade odlare.

Två möten med Henriksdalsbergets tre bostadsföreningars styrelser har hållits för att diskutera frågor av gemensamt intresse.

5 X

Styrelse

Sedan den ordinarie stämman i maj 2016, har styrelsen utgjorts av

Anders Egerö ordförande
Margaretha Björkman vice ordförande
Bo Bäckman kassör
Gunnel Unge sekreterare
Oai Gudmundsson

Styrelsesuppleanter har varit

Gunnar Bergman
Lena Björnstedt
Rebeka Négéri-Sima
Per Wimmercranz

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

Revisor

Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor (Kleberg Revision AB, org.nr. 556516-4943), och internrevisor har varit Kjell Bergström, båda valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedning har varit Mason Lee (sammankallande), Ivan Brodey och Teresa Brieger Olsson.

Väsentliga händelser under året

I den gamla tvättstugans maskinhall invigdes en snickarbod i april. Utanför den öppnades i mars en kaffe- och mötesplats för alla boende, där grannar träffades en gång i veckan fram till november, då verksamheten övertogs av Brf Svindersvik och i deras lokaler.

Portvärdar. Två möten har hållits med våra femton portvärdar, som fungerar som länk mellan boende och styrelsen.

Endast en hiss, i port 15, har bytts under året. Därmed har när detta skrivs sammanlagt nio hissar bytts ut.

Skärmtaken över våra portar mot gården, 16 st, har renoverats under sommaren med ny plåt som målades grön.

Fjärrkontrollöppnare till garageportarna har installerats och sålts till intresserade under senhösten.

15 X

Grovsoprummen har hållits öppna en timme i veckan med vakt. Dessutom hyrdes en container under trädgårdsdagen 8 maj där boende kunde göra sig av med bohag från sina förråd. I två av grovsoprummen – 5:an och 27:an – finns en hylla där man kan ställa hela och användbara grovsopor som andra är välkomna att ta hand om. Vanliga **hushållssopor** hämtas två gånger i veckan. En utrensning av till synes övergivna eller **bortglömda cyklar** i våra cykelrum gjordes i augusti.

Under sommaren och hösten renoverades 55 svårt väderangripna **vindsförrådsfönster** mot gården, liksom ett antal **burgrindar** i garagen.

Låssystemet till vindarna byttes ut i april, eftersom det gamla inte klarade långa el-avbrott.

Under våren gjordes en **garantibesiktning av trapphusrenoveringen** från 2010-2011, varefter entreprenören fick åtgärda en del småfel.

Under året har åtskilliga möten hållits med kommunen om möjligheten att få **friköpa den nuvarande tomträtten**. Styrelsen har anlitat en jurist, en f d stadsplanerare och en f d lantmätare för dessa förhandlingar.

Planteringar. Föreningens frivilliga trädgårdsgrupp har tagit stort ansvar för att försköna vår tomt genom att plantera blommor och buskar och rensa ogräs samt deltagit i marksyn med HSBs mark- och trädgårdsansvarige och följt upp föreslagna åtgärder.

Nyinflyttade medlemmar har regelbundet bjudits in till att träffa styrelsen, för att få tillfälle att ställa frågor och presentera sig.

Information. Vi har under året delat ut fyra allmänna informationsblad till alla lägenheter och dessutom ett antal blad med riktad information till vissa portar.

Avgifter och hyror

Ekonomin har varit stabil och någon avgiftshöjning har inte bedömts nödvändig. För våra hyresgäster höjdes hyrorna med 1,2 % från 1 mars efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Framtida investeringar

Föreningen hade vid årsskiftet 50 hyresrätter kvar. I de fall dessa kontrakt upphör, kan vi sälja dem som bostadsrätter och får därigenom resurser till nya investeringar, förbättringar eller amortering på våra lån.

Flerårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	16315	16407	16745	15241	14011
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3738	3738	3738	3738	3738
Genomsnittlig skuldränta	0,49%	0,81%	1,98%	2,81%	3,31%
Nominell avgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	610	610	594	568	524
Soliditet %	72%	72%	71%	71%	70%

6 X

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 043 016	17 275 437	603 329	-13 758 998	-3 833 120
Disposition av föregående års resultat				-3 833 120	3 833 120
Upplåtelse lägenheter	3 842 447	8 133 211			
Årets resultat					-4 331 616
Belopp vid årets slut	202 885 463	25 408 648	603 329	-17 592 118	-4 331 616

Ekonomi

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-17 592 118
Årets resultat	<u>-4 331 616</u>
	-21 923 734

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre underhållsfond	940 800
Uttag ur yttre underhållsfond	-603 329
Överföres i ny räkning	<u>-22 261 205</u>
Totalt	-21 923 734

L 69

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Resultaträkning		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 314 745	16 406 889
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 170 225	-11 950 607
Övriga externa kostnader	Not 3	-203 870	-294 206
Planerat underhåll		-904 842	-402 670
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-467 823	-426 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 655 351	-6 576 554
Summa rörelsekostnader		<u>-20 402 111</u>	<u>-19 650 334</u>
Rörelseresultat		-4 087 366	-3 243 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	130 588	35 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-374 838	-625 088
Summa finansiella poster		<u>-244 250</u>	<u>-589 675</u>
Årets resultat		-4 331 616	-3 833 120

15 X

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	261 402 152	265 724 095
Inventarier och maskiner	Not 8	157 800	236 699
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	228 698
		<u>261 559 953</u>	<u>266 189 493</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>261 559 953</u>	<u>266 189 493</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		28 886	17 918
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 745 722	6 770 827
Placeringskonto HSB Stockholm		35 931	35 685
Övriga fordringar	Not 10	1 433 279	1 462 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	321 326	1 459 399
		<u>11 565 144</u>	<u>9 746 602</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	14 500 000	3 500 000
--------------------------	--------	------------	-----------

Kassa och bank		1	1
----------------	--	---	---

Summa omsättningstillgångar		<u>26 065 145</u>	<u>13 246 603</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar**287 625 098** **279 436 096**

63 ✓

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	202 885 463	199 043 016
Upplåtelseavgifter	25 408 648	17 275 437
Yttre underhållsfond	603 329	603 329
	<u>228 897 441</u>	<u>216 921 783</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-17 592 118	-13 758 998
Årets resultat	-4 331 616	-3 833 120
	<u>-21 923 734</u>	<u>-17 592 118</u>
Summa eget kapital	<u>206 973 706</u>	<u>199 329 665</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>77 000 000</u>	<u>77 000 000</u>
	<u>77 000 000</u>	<u>77 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 125 806	927 739
Skatteskulder	115 402	5 077
Övriga skulder	Not 15 52 018	62 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 358 165</u>	<u>2 110 905</u>
	<u>3 651 391</u>	<u>3 106 431</u>
Summa skulder	80 651 391	80 106 431
Summa eget kapital och skulder	<u>287 625 098</u>	<u>279 436 096</u>

65 X

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

	2016-01-01	2015-01-01
Kassaflödesanalys	2016-12-31	2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 331 616	-3 833 120
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 655 351	6 576 554
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 323 735</u>	<u>2 743 434</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 156 600	-1 197 976
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	544 960	-791 542
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 025 295</u>	<u>753 917</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 025 811	-3 548 791
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 025 811</u>	<u>-3 548 791</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	11 975 658	7 723 686
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>11 975 658</u>	<u>7 723 686</u>
Årets kassaflöde	13 975 142	4 928 812
Likvida medel vid årets början	10 306 513	5 377 701
Likvida medel vid årets slut	24 281 655	10 306 513

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

lg X



Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Under året har byggnadsstommen skrivits av med 1,79% och övriga komponenter mellan 2,5% och 16,67% av de ansamlade anskaffningsvärdena.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med mellan 10% och 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition genom avsättning motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, enligt föreningens stadgar. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

us X

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 209 360	9 939 877
Hyror	5 806 228	6 063 692
Övriga intäkter	505 811	472 589
Bruttoomsättning	<u>16 521 399</u>	<u>16 476 158</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-202 861	-68 160
Hyresförluster	-3 793	-1 109
	16 314 745	16 406 889
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 466 578	1 389 038
Reparationer	1 383 155	1 535 290
El	370 713	327 042
Uppvärmning	2 849 401	2 871 986
Vatten	1 105 493	1 080 191
Sophämtning	616 446	575 816
Fastighetsförsäkring	205 462	219 446
Kabel-TV och bredband	455 222	467 510
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	592 164	481 839
Förvaltningsarvoden	895 205	740 482
Tomträttsavgäld	2 153 060	2 153 000
Övriga driftkostnader	77 326	108 968
	12 170 225	11 950 607
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 802	80 725
Administrationskostnader	91 053	156 778
Extern revision	68 565	51 753
Medlemsavgifter	10 450	4 950
	203 870	294 206
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	356 000	356 800
Revisionsarvode	17 800	9 120
Övriga arvoden	10 000	0
Löner och övriga ersättningar	0	3 383
Sociala avgifter	81 273	56 994
Övriga personalkostnader	2 750	0
	467 823	426 297
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 113	1 374
Ränteintäkter HSB placeringskonto	247	50
Ränteintäkter skattkonto	96	6
Ränteintäkter HSB bunden placering	71 008	32 527
Övriga ränteintäkter	57 124	1 457
	130 588	35 414
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	374 236	623 609
Övriga räntekostnader	602	1 479
	374 838	625 088

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	283 844 265	280 511 673
Årets investeringar	2 254 509	3 332 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 098 774	283 844 265
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 120 170	-11 628 793
Årets avskrivningar	-6 576 452	-6 491 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 696 622	-18 120 170
Utgående bokfört värde	261 402 152	265 724 095
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 400 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	128 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 200 000	450 000
Summa taxeringsvärde	313 600 000	282 250 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	581 560	581 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	581 560	581 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-344 861	-259 684
Årets avskrivningar	-78 899	-85 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 760	-344 861
Bokfört värde	157 800	236 699
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	228 698	12 499
Årets investeringar	-228 698	216 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	228 698
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto (Saldot per 151231, -16 898, redovisas i not 15)	26 540	0
Fordran HVEB	1 406 739	1 462 773
	1 433 279	1 462 773
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	286 459	1 120 546
Upplupna intäkter	34 867	338 854
	321 326	1 459 399

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

63 X

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	14 500 000	3 500 000			
		14 500 000	3 500 000			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	199 043 016	17 275 437	603 329	-13 758 998	-3 833 120
	Disposition av föregående års resultat				-3 833 120	3 833 120
	Upplåtelse lägenheter	3 842 447	8 133 211			
	Årets resultat					-4 331 616
	Belopp vid årets slut	202 885 463	25 408 648	603 329	-17 592 118	-4 331 616
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	32541844	0,24%	2017-03-15	14 000 000	0
	SE-Banken Bolån	32541860	0,24%	2017-03-15	14 000 000	0
	SE-Banken Bolån	32541895	0,23%	2017-03-15	14 000 000	0
	SE-Banken Bolån	36100982	0,25%	2017-03-15	17 500 000	0
	SE-Banken Bolån	37384933	0,48%	2017-03-15	17 500 000	0
					77 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					77 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				98 000 000	98 000 000
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				30 000	30 000
	Momsskuld				19 320	9 664
	Källskatt				0	1 184
	Övriga kortfristiga skulder				2 698	21 862
					52 018	62 710
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 292 396	1 261 347
	Övriga upplupna kostnader				1 065 769	849 558
					2 358 165	2 110 905

Övanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

b X

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

En extrastämma, 2017-01-12, beslöt enhälligt att föreningen skulle friköpa sin tomträtt för drygt 186 mkr. Orsaken är att kommunen annars har för avsikt att höja tomträttsavgälden med 330 procent från 2020. Köpeavtalet är undertecknat, kommunfullmäktige har godkänt försäljningen och tillträdet beräknas till 2 maj. Köpet finansieras med lån av motsvarande storlek från SBAB. Samtidigt amorteras befintligt fastighetslån med 14 mkr innan även det överförs till SBAB.

Nacka, den

2017-04-25

Anders Egerö

Bo Bäckman

Gunnel Unge

Margareta Björkman

Oai Gudmundsson

Vår revisionsberättelse har 2017-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisningKjell Bergström
Av föreningen vald revisorMargareta Kleberg
Auktoriserad revisor
Kleberg Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Utsikten 1-35
org.nr 769606-8605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 1-35 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

tu

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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

h

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Utsikten 1-35 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

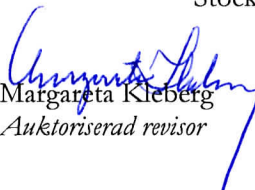
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

X 63

Som del av en revision enligt god revisionssted i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning 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 mitt 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.

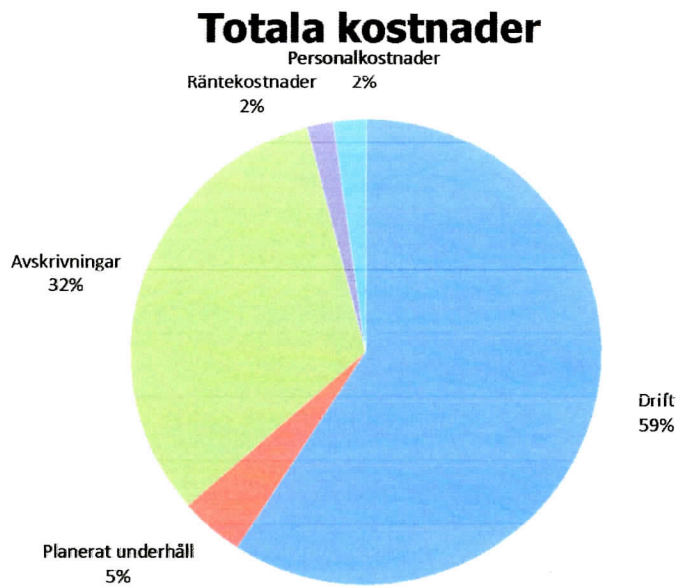
Stockholm den 26 april 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

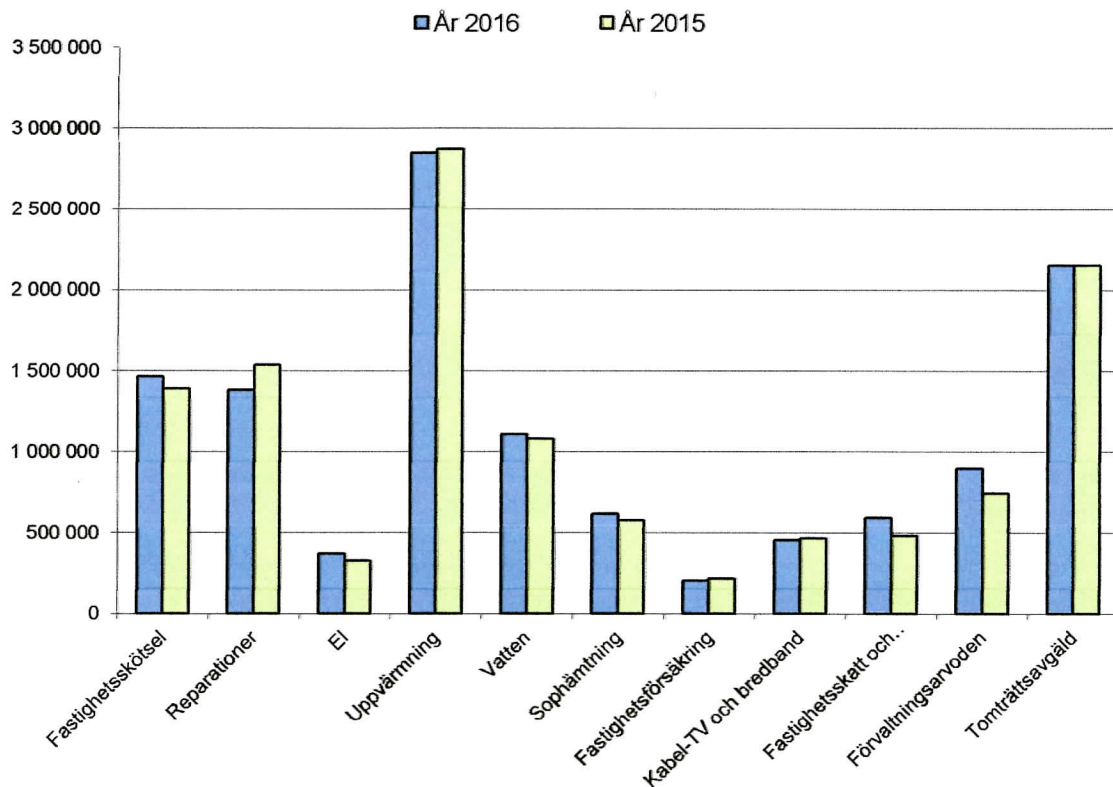

Kjell Bergström
Lekmannarevisor



Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Tomträttsavgäld är den årliga hyra vi betalar till Nacka kommun för vår tomtmark

Upplåtelse är när en hyresrätt ombildas och säljs som bostadsrätt

Upplåtelseavgift är försäljningspriset minus insatsen

Insatsen är det pris som föreningen betalade för hyresrätten vid ombildningen (ca 12 000 kr/kvm)

Överlåtelse är när en befintlig bostadsrätt säljs (till en ny bostadsrättsinnehavare)

Förutbetalda kostnader är framtida utgifter som redan är betalda (vi har betalat i förskott)

Upplupna intäkter är inkomster som ännu inte har kommit in (vi har levererat på kredit)

Upplupna kostnader är utgifter som ännu inte är betalda (vi har fått kredit på ett utfört arbete)

Förutbetalda intäkter är framtida inkomster som redan har kommit in (vi har fått förskottsbetalning)