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

ÅRSREDOVISNING

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.

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.

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%

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	-4 331 616
	-21 923 734

Styrelsen föreslår följande disposition:

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

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 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		-20 402 111	-19 650 334
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		-244 250	-589 675
Årets resultat		**-4 331 616**	**-3 833 120**

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
		261 559 953	266 189 493
Summa anläggningstillgångar		261 559 953	266 189 493
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
		11 565 144	9 746 602
Kortfristiga placeringar	Not 12	14 500 000	3 500 000
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		26 065 145	13 246 603
Summa tillgångar		**287 625 098**	**279 436 096**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		202 885 463	199 043 016
Upplåtelseavgifter		25 408 648	17 275 437
Yttre underhållsfond		603 329	603 329
		228 897 441	216 921 783
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 592 118	-13 758 998
Årets resultat		-4 331 616	-3 833 120
		-21 923 734	-17 592 118
Summa eget kapital		206 973 706	199 329 665
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	77 000 000	77 000 000
		77 000 000	77 000 000
Korfristiga skulder			
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	2 358 165	2 110 905
		3 651 391	3 106 431
Summa skulder		80 651 391	80 106 431
Summa eget kapital och skulder		**287 625 098**	**279 436 096**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 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	2 323 735	2 743 434
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	4 025 295	753 917
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 025 811	-3 548 791
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 025 811	-3 548 791
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	11 975 658	7 723 686
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 975 658	7 723 686
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.

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av 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 anskaffningsvärderna.

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)

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	16 521 399	16 476 158
	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 skattekonto	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**		
	Ackumulerade 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**
	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**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	581 560	581 560
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**581 560**	**581 560**
	Ackumulerade 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.

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
Upplätelse 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**

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

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 årsredovisning

Kjell Bergström
Av föreningen vald revisor

Margareta 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.

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.

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.

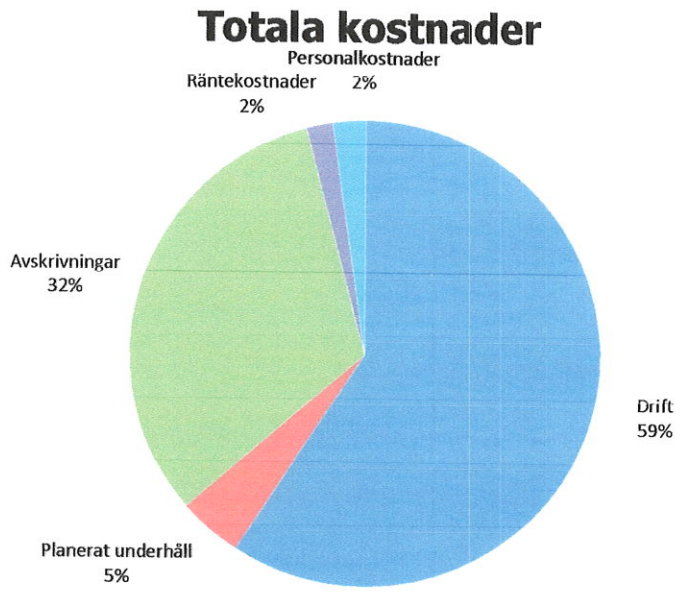
Som del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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.

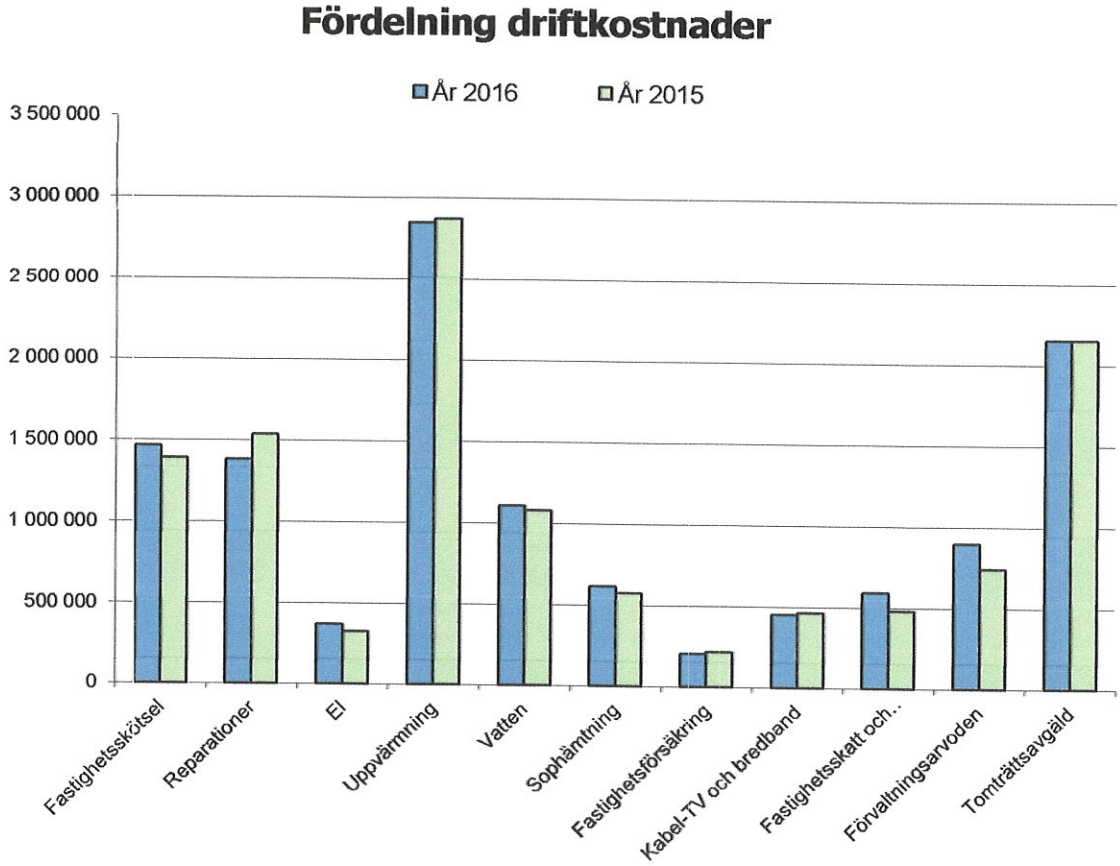
Stockholm den 26 april 2017

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Kjell Bergström
Lekmannarevisor

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35





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)