Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 (769606-8605) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 disponerades med tomträtt sedan den förvärvades den 22 april 2009 fram till maj 2017, då föreningen kunde friköpa tomten.

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 274 lägenheter och 12 lokaler, varav 4 garagelokaler och 3 skyddsrum. Av de 274 bostadslägenheterna upplåts per den sista dec 2017 227 st. med bostadsrätt och 47 st. med hyresrätt. Under året har tre förutvarande hyresrätter sålts som bostadsrätter, samt ett utrymme för hantverkare som byggts om till bostad. Därmed har antalet lägenheter ökat från 273 till 274.
Gästlägenheten har fortsatt varit populär och flitigt utnyttjad, vilket ger en liten men 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), Jan Pettersson (ledamot) och Gert Ekström (suppleant).

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 11 maj 2017. Därutöver genomfördes ett välbesökt **bomöte** för både hyresgäster och medlemmar den 9 november.
Under året har 16 ordinarie **styrelsemöten** hållits utöver ett heldags planeringsmöte. Regelbundna s.k **förvaltarmöten** har hållits med förvaltaren om driften av fastigheten, samt möten med HSB för mark- och trädgårdssyn och fastighetssyn för att diskutera åtgärder. Ett avtal med HSB om Drift&Energi sades upp i september, då tjänsten inte utförts på ett tillfredsställande sätt. Något nytt driftavtal är ännu inte tecknat.

Föreningen anordnade en gemensam **gårdsfest den 14 maj**. Ett 50-tal boenden hjälptes åt med markstädning och trädgårdsarbete, och dagen avslutades med tårtkalas för att fira att tomtköpet hade gått igenom. Två möten med Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars styrelser hölls under året för att diskutera frågor av gemensamt intresse.

Styrelse
Sedan den ordinarie stämman i maj 2017, har styrelsen utgjorts av

Anders Egerö	ordförande
Margaretha Björkman	vice ordförande
Bo Bäckman	kassör
Gunnel Unge	sekreterare
Oai Gudmundsson	(lämnade styrelsen i december)

Styrelsesuppleanter har varit

Ingemar Arbro
Pia Löving
Lena Björnstedt
Rebeka Négéri-Sima

Firmatecknare
Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

Revisor
Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor vid Kleberg Revision AB fram till 1 september och därefter vid BDO Mälardalen AB. Internrevisor har varit Kjell Bergström. Båda valdes vid föreningsstämman.

Valberedning
Valberedning har varit Mason Lee (sammankallande), Ivan Brodey och Cecilia Purits.

Väsentliga händelser under året
Efter förhandlingar med Nacka kommun, som pågått sedan 2014, kunde föreningen den 2 maj friköpa fastighetens tomtmark för drygt 186 mkr. Detta för att slippa en avsevärd höjning av tomträttsavgälden från hösten 2020 som skulle ha belastat en 3-rumslägenhet med ca 2 000 kr i höjd månadsavgift.

Två **hissar,** i port 25 och 31, byttes under året. Därmed har sammanlagt hälften av föreningens hissar bytts ut.

Tio nya **soprumsdörrar** installerades i januari-februari. Ytterligare 15 dörrar mot gatan målades om. Ett sextiotal inre dörrar i sopslussar, garage och portar försågs med informationstexter som Utgång, Trapphus, Garage, Soprum etc.

Åtta **golvbrunnar** relinades i badrum som haft stora problem med stopp i avloppen.

Grovsoprummen har hållits öppna en timme i veckan med vakt. Dessutom hyrdes en container under trädgårdsdagen 14 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. En utrensning av till synes övergivna eller **bortglömda barnvagnar, barncyklar och pulkor** i våra barnvagnsrum gjordes i maj.

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.

Lekparken mellan HR-19 och HR-21 uthyrdes från 1 okt under minst 25 mån till Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) för deras behov av tillfällig ny lekplats åt förskolan.

Trädgårdsmöbler och en murad grill inköptes och installerades bredvid pergolan utanför HR-15. En ny **parksoffa** inköptes till gatusidan mellan HR 11-13.

Ett **skärmtak av plast** sattes upp över port 27, som tidigare saknat skydd.

Skador i betongen mellan några balkonger vid port 9 och 11 har reparerats.

Nyinflyttade medlemmar har regelbundet bjudits in till styrelsen i samband med ett styrelsemöte, för att få tillfälle att presentera sig och ställa frågor.

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

OVK – obligatorisk ventilationskontroll – genomfördes under senhösten med uppföljning i början av år 2018. Samtliga lägenheter kontrollerades och försågs med nya friskluftsventiler. Samtidigt besiktigades alla badrum och brandvarnare.

Avgifter och hyror
Vi behövde inte höja **årsavgiften** för bostadsrättsföreningens medlemmar detta år då ekonomin varit stabil. 2017 års hyresförhandling med Hyresgästföreningen ledde till en nivåhöjning jämförbar med vad Brf Svindersvik erhållit men först från 1 januari 2018 och med en successiv höjning fram till 2020.

Framtida investeringar
Med anledning av det stora tomtköpslånet har styrelsen beslutat att tills vidare prioritera amorteringar på lånet framför investeringar. Annars kan kommande räntehöjningar bli betungande för föreningens ekonomi. Därför avvaktar styrelsen tills vidare med ytterligare nya hissar, så länge de gamla fungerar.

Flerårsöversikt

År	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	16332	16315	16407	16745	15241
Lån per kvm bostadsyta (kr)	11435	3738	3738	3738	3738
Genomsnittlig skuldränta	0,51%	0,49%	0,81%	1,98%	2,81%
Nominell avgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	613	610	610	594	568
Soliditet %	47%	72%	72%	71%	71%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	*202 885 463*	*25 408 648*	*603 329*	*-17 592 118*	*-4 331 616*
Disposition av föregående års resultat				-4 331 616	4 331 616
Ianspråktagande av yttre fond 2016			-603 329	603 329	
Avsättning till yttre fond 2016			940 800	-940 800	
Upplåtelse lägenheter	3 448 716	9 571 035			
Årets resultat					-4 020 096
Belopp vid årets slut	206 334 179	34 979 683	940 800	-22 261 205	-4 020 096

Ekonomi

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-22 261 205
Årets resultat	-4 020 096
	-26 281 301

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre underhållsfond	940 800
Uttag ur yttre underhållsfond	-940 800
Överföres i ny räkning	-26 281 301
Totalt	-26 281 301

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 331 827	16 314 745
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 289 217	-12 170 225
Övriga externa kostnader	Not 3	-496 005	-203 870
Planerat underhåll		-1 182 023	-904 842
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-484 105	-467 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 717 642	-6 655 351
Summa rörelsekostnader		-19 168 993	-20 402 111
Rörelseresultat		**-2 837 165**	**-4 087 366**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 281	130 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 212 211	-374 838
Summa finansiella poster		-1 182 930	-244 250
Årets resultat		**-4 020 096**	**-4 331 616**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	448 324 214	261 402 152
Inventarier och maskiner	Not 8	78 900	157 800
		448 403 114	261 559 953
Summa anläggningstillgångar		448 403 114	261 559 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 688	28 886
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 222 306	9 745 722
Placeringskonto HSB Stockholm		35 967	35 931
Övriga fordringar	Not 9	1 799 075	1 433 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	331 691	321 326
		7 425 727	11 565 144
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	14 500 000
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		7 425 728	26 065 145
Summa tillgångar		**455 828 842**	**287 625 098**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		206 334 179	202 885 463
Upplåtelseavgifter		34 979 683	25 408 648
Yttre underhållsfond		940 800	603 329
		242 254 663	228 897 441
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 261 205	-17 592 118
Årets resultat		-4 020 096	-4 331 616
		-26 281 301	-21 923 734
Summa eget kapital		215 973 362	206 973 706
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	232 750 000	77 000 000
		232 750 000	77 000 000
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 000 000	0
Leverantörsskulder		824 239	1 125 806
Skatteskulder		201 608	115 402
Övriga skulder	Not 15	58 674	52 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 020 960	2 358 165
		7 105 481	3 651 391
Summa skulder		239 855 481	80 651 391
Summa eget kapital och skulder		**455 828 842**	**287 625 098**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 020 096	-4 331 616
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 717 642	6 655 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 697 546	2 323 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-383 964	1 156 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	454 089	544 960
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 767 672	4 025 295
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-193 560 803	-2 025 811
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-193 560 803	-2 025 811
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	158 750 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	13 019 751	11 975 658
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	171 769 751	11 975 658
Årets kassaflöde	**-19 023 380**	**13 975 142**
Likvida medel vid årets början	**24 281 655**	**10 306 513**
Likvida medel vid årets slut	**5 258 274**	**24 281 655**

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 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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 10 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 2,0% och 16,67% av de ansamlade anskaffningsvärderna.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 10-20% 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 1 315 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.

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	10 367 483	10 209 360
	Hyror	5 722 045	5 806 228
	Övriga intäkter	450 757	505 811
	Bruttoomsättning	16 540 285	16 521 399
	Avgifts- och hyresbortfall	-203 004	-202 861
	Hyresförluster	-5 454	-3 793
		16 331 827	**16 314 745**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 406 757	1 466 578
	Reparationer	1 704 049	1 383 155
	El	372 055	370 713
	Uppvärmning	2 395 452	2 849 401
	Vatten	1 061 427	1 105 493
	Sophämtning	617 448	616 446
	Fastighetsförsäkring	231 624	205 462
	Kabel-TV och bredband	434 893	455 222
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	606 310	592 164
	Förvaltningsarvoden	664 841	895 205
	Tomträttsavgäld	729 242	2 153 060
	Övriga driftkostnader	65 120	77 326
		10 289 217	**12 170 225**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 535	33 802
	Administrationskostnader	348 502	91 053
	Extern revision	62 769	68 565
	Konsultkostnader	29 750	0
	Medlemsavgifter	10 450	10 450
		496 005	**203 870**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	356 800	356 000
	Revisionsarvode	35 640	17 800
	Övriga arvoden	0	10 000
	Sociala avgifter	84 165	81 273
	Övriga personalkostnader	7 500	2 750
		484 105	**467 823**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 843	2 113
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	36	247
	Ränteintäkter skattekonto	12	96
	Ränteintäkter HSB bunden placering	25 199	71 008
	Övriga ränteintäkter	1 191	57 124
		29 281	**130 588**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 212 211	374 236
	Övriga räntekostnader	0	602
		1 212 211	**374 838**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	286 098 774	283 844 265
	Anskaffningsvärde mark	192 284 565	0
	Årets investeringar	1 276 238	2 254 509
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**479 659 577**	**286 098 774**
	Ingående avskrivningar	-24 696 622	-18 120 170
	Årets avskrivningar	-6 638 741	-6 576 452
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 335 363**	**-24 696 622**
	Utgående bokfört värde	**448 324 214**	**261 402 152**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	12 200 000	12 200 000
	Summa taxeringsvärde	**313 600 000**	**313 600 000**
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	-423 760	-344 861
	Årets avskrivningar	-78 900	-78 899
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-502 660**	**-423 760**
	Bokfört värde	**78 900**	**157 800**
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	26 274	26 540
	Fordran Henriksdalsbergets Värmecentral	1 772 523	1 406 739
	Övriga fordringar	278	0
		1 799 075	**1 433 279**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	311 064	286 459
	Upplupna intäkter	20 628	34 867
		331 691	**321 326**

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

Not 11	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	14 500 000
		0	**14 500 000**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	202 885 463	25 408 648	603 329	-17 592 118	-4 331 616
Resultatdisposition			0	-4 331 616	4 331 616
Ianspråkstagande av yttre fond 2016			-603 329	603 329	
Avsättning till yttre fond 2016			940 800	-940 800	
Upplåtelse lägenheter	3 448 716	9 571 035			
Årets resultat					-4 020 096
Belopp vid årets slut	**206 334 179**	**34 979 683**	**940 800**	**-22 261 205**	**-4 020 096**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter | **2017-12-31** | **2016-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27893244	0,63%	2018-01-19	52 000 000	0
SBAB	27957870	0,61%	2018-02-02	61 250 000	1 000 000
SBAB	27958486	0,61%	2018-02-02	61 250 000	1 000 000
SBAB	27958648	0,61%	2018-02-02	61 250 000	1 000 000
				235 750 000	**3 000 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		232 750 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		220 750 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	249 000 000	98 000 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	3 000 000	0

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	30 000	30 000
Momsskuld	18 766	19 320
Övriga kortfristiga skulder	9 908	2 698
	58 674	**52 018**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 193 908	1 292 396
Övriga upplupna kostnader	1 827 052	1 065 769
	3 020 960	**2 358 165**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den 2018-04-20

Anders Egerö

Bo Backman

Gunnel Unge

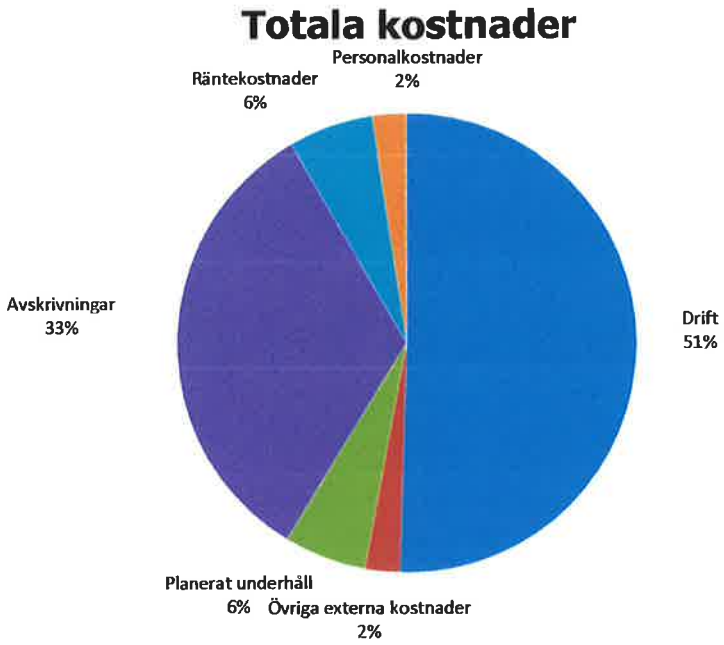
Margareta Björkman

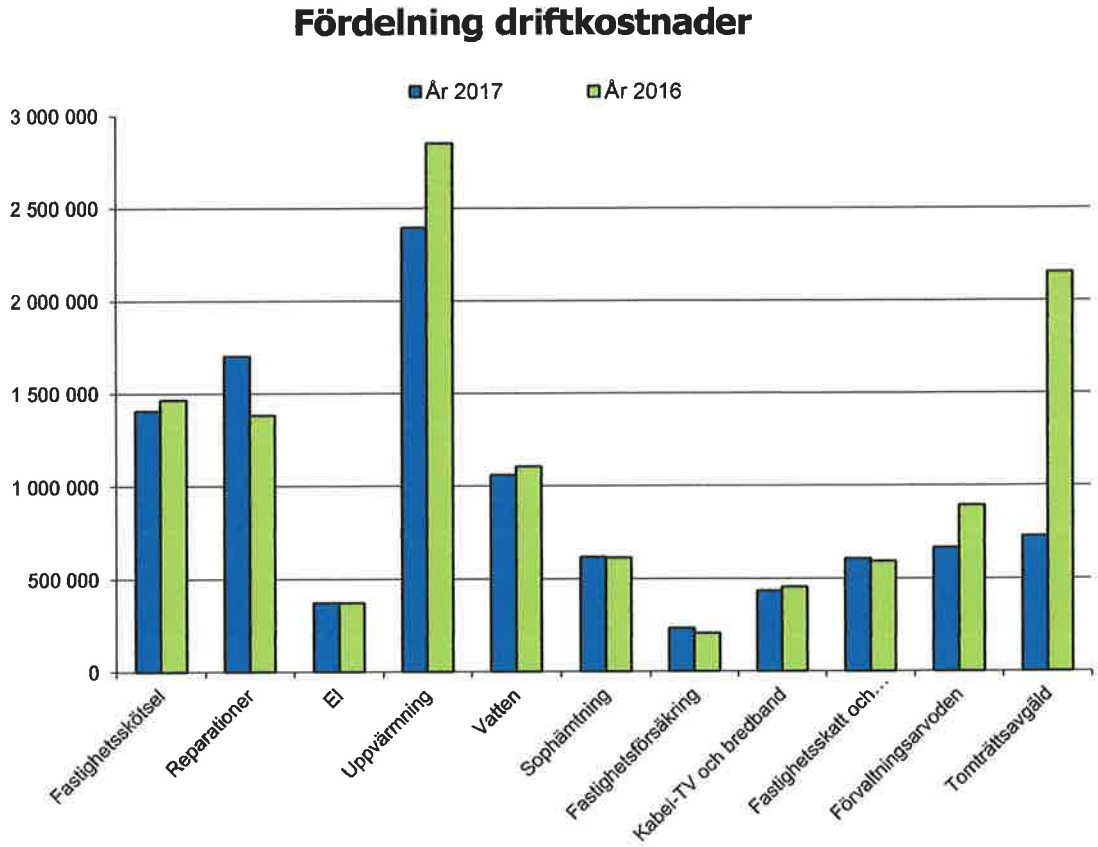
Vår revisionsberättelse har 2018-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Kjell Bergström
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35





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 2017.

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 2017 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.

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 "Den förtroendevalde revisorns 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns 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 för Brf Utsikten 1-35 för år 2017 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. 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 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 och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 23 april 2018

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Kjell Bergström
Lekmannarevisor