Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 (769606-8605) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse 2020

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. Den uppfördes 1970 och består av ett flerbostadshus med 18 trappuppgångar om vardera 5-7 våningar. Fastigheten förvärvades i april 2009 med tomträtt, men i maj 2017 kunde föreningen friköpa tomten.

Fastighetens försäkring i Nordeuropa Försäkring byttes under året till Brandkontoret. I försäkringen ingår även styrelseansvar men ej bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler
Föreningen bestod per den sista dec 2020 av **275 lägenheter** och 10 lokaler, varav fyra stora garagelokaler, tre skyddsrum och två lokaler med affärsverksamhet. Den ena av dessa, Henkans Livs med kafé och kemtvätt, bytte ägare under året. Av de 275 lägenheterna utgjorde, per den 31/12, 234 st. bostadsrätter och 41 st. hyresrätter, sedan en förutvarande hyresrätt upplåtits som bostadsrätt under året.
Gästlägenheten har utnyttjats mindre detta år pga Corona-pandemin.

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 nere föreningens uppvärmningskostnader jämfört med andra alternativ. I styrelsen för HVEB är föreningen representerad av Anders Egerö, sekreterare, ledamoten Berndt Hintze (som i maj ersatte avgående Jan Pettersson), och Haris Sahman, suppleant. En ny extern styrelseordförande rekryterades och driftentreprenören Solör, som engagerats från 1 oktober 2019, utförde under året omfattande renoveringsarbeten för att säkra driften och minska energiförbrukningen ytterligare.

Föreningsfrågor
Under året har 16 ordinarie **styrelsemöten** hållits, varav flera över internet pga smittorisken för Corona-pandemin.

Sex s.k **förvaltarmöten,** varav några per telefon resp som videokonferens, har hållits med förvaltaren om driften av fastigheten, samt möten med HFAB för mark- och trädgårdssyn och med HSB för fastighetssyn för att diskutera åtgärder. En sedvanlig genomgång av kontrakten med HSB hölls vid ett möte i oktober.

Ordinarie **årsstämma** hölls den 19 maj 2020. Pga Corona-pandemin hölls inget **bomöte** för hyresgäster och medlemmar.

Pga Corona-pandemin kunde inga gemensamma m**öten med Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars styrelser** hållas, men informationsutbyten och diskussioner i olika frågor har dock genomförts via mail.

Föreningens frivilliga **trädgårdsgrupp** har tagit stort ansvar för att försköna vår tomt samt deltagit i marksyn med HFAB (Henriksdalsringens Förvaltnings AB) och följt upp föreslagna åtgärder. Den 10 maj anordnades en **trädgårdsdag,** då ett 40-tal boenden hjälptes åt att plantera buskar och blommor. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe på terrassen på gatusidan.

En **container** hyrdes in och hölls öppen med vakt helgen 25-26 april för att underlätta för boende att göra sig av med grovsopor och överflöd från förråden.

Pga Corona-pandemin samlades inte **portvärdarna** till något möte detta år. Av samma skäl inbjöds inte heller **nyinflyttade medlemmar** till att få träffa styrelsen, vilket annars är en rutin.

Information. Vi har under året delat ut eller anslagit på anslagstavlor och i hissarna fem allmänna informationsblad och dessutom ett antal blad i specifika ämnen.

Framtida investeringar
Med anledning av det stora tomtköpslånet 2017 har styrelsen fortsatt att prioritera amorteringar på lånet framför investeringar, med undantag för de åtta laddplatserna i garagen. Kommande räntehöjningar kan annars bli betungande för föreningens ekonomi.

Avgifter och hyror
Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli 2012, men styrelsen har inte sett anledning att behöva höja den detta år heller. Garageplatshyrorna har inte höjts sedan 1 oktober 2013. Föreningens fem lokalhyresgäster för veteranbilar har fått nya treårsavtal med indexreglerad hyra. Hyrorna för föreningens hyreslägenhet fick under 2020 den sista 3-åriga nivåhöjningen som förhandlades fram 2017.

Styrelse
Sedan den ordinarie stämman i maj 2019, har styrelsen utgjorts av

Anders Egerö	ordförande
Ingemar Arbro	kassör
Margaretha Björkman	vice ordförande
Gunnel Unge	sekreterare
Lena Björnstedt	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit

Bo Bäckman
Berndt Hintze
Rebeka Negeri-Sima
Haris Sahman

Firmatecknare
Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

Revisor
Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor vid BDO Mälardalen AB. Internrevisor har varit Kjell Bergström. Båda omvaldes vid föreningsstämman.

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

Väsentliga händelser under året

En avsevärd besparing av räntekostnaderna blev resultatet av en omförhandling av tomtlånet från rörlig till fast ränta med olika bindningstid.

I maj övertog HFAB, Henriksdalsringens Förvaltnings AB, till en lägre kostnad, ansvaret för skötseln av föreningens mark- och trädgård samt snöröjning och sandning på vintern, från HSB/Azalea.

Lekparken mellan HR-19 och HR-21, som tidigare varit uthyrd till Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) för deras behov av tillfällig ny lekplats åt förskolan, återlämnades med ny utrustning, betald av SVOA, till föreningen på sommaren.

En **hjärtstartare** inköptes i mars och sattes på ytterväggen vid gårdsport 17.

Åtta laddstationer för laddningsbara bilar installerades i december, varav 6 st i 19-garaget och 2 st i 35-garaget. Laddplatserna får ett hyrestillägg på 150 kr och bilägaren betalar därutöver för sin egen elförbrukning.

Arbetet med att renovera och måla dåliga **badrumsfönster** hos våra hyresgäster och medlemmar fortsatte under året, och ytterligare tolv rostiga **golvbrunnar** renoverades.

I september fick alla boende med förråd på vinden **nya vindsbrickor**, märkta och registrerade med resp lägenhetsnummer. De gamla brickorna avregistrerades.

Brandskyddsmyndigheten besökte föreningen i januari för att kontrollera **vårt brandskydd** och komma med råd. Detta ledde bl a till uppsättning av nödutgångsmarkeringar på vindarna.

Flerårsöversikt

År	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 292	16 242	16 206	16 332	16 315
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 880	10 342	10 915	11 435	3 738
Genomsnittlig skuldränta	0,65%	0,91%	0,58%	0,51%	0,49%
Nominell avgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	609	606	605	613	610
Soliditet %	51%	51%	49%	47%	72%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	210 548 226	44 388 848	1 355 301	-29 444 335	-2 850 361
Reservering till fond enl. resultatdisposition 2018			1 210 800	-1 210 800	
Uttag ur fond enl. resultatdisposition 2018			-211 875	211 875	
Balanserad i ny räkning				-2 850 361	2 850 361
Upplåtelse lägenheter	844 273	1 896 758			
Årets resultat					-1 377 635
Beloppet vid årets slut	**211 392 499**	**46 285 606**	**2 354 226**	**-33 293 622**	**-1 377 635**

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta till ställning till:

Balanserat resultat	- 33 293 622
Årets resultat	-1 377 635
	-34 671 257

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till underhållsfond	1 210 800
Ianspråktagande av underhållsfond	-330 117
Överföres i ny räkning	- 35 551 940
Totalt	**- 34 671 257**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 291 561	16 242 152
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 116 756	-9 550 185
Övriga externa kostnader	Not 3	-289 366	-200 870
Planerat underhåll		-330 117	-211 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-454 996	-472 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 958 555	-6 670 647
Summa rörelsekostnader		-16 149 790	-17 105 829
Rörelseresultat		**141 771**	**-863 677**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 148	2 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 532 554	-1 989 331
Summa finansiella poster		-1 519 406	-1 986 684
Årets resultat		**-1 377 635**	**-2 850 361**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	429 024 365	434 982 920
		429 024 365	434 982 920
Summa anläggningstillgångar		429 024 365	434 982 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 762	18 371
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 161 528	3 367 657
Placeringskonto HSB Stockholm		36 075	36 039
Övriga fordringar	Not 8	2 070 061	1 758 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	293 090	395 665
		5 591 516	5 576 325
Kortfristiga placeringar	Not 10	5 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		10 591 516	5 576 325
Summa tillgångar		**439 615 881**	**440 559 245**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		211 392 499	210 548 226
Upplåtelseavgifter		46 285 606	44 388 848
Yttre underhållsfond		2 354 226	1 355 301
		260 032 332	256 292 376
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-33 293 622	-29 444 335
Årets resultat		-1 377 635	-2 850 361
		-34 671 257	-32 294 697
Summa eget kapital		225 361 075	223 997 679
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	173 000 000	209 426 300
		173 000 000	209 426 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	38 676 300	4 011 160
Leverantörsskulder		148 383	679 813
Skatteskulder		85 333	63 271
Övriga skulder	Not 13	80 780	86 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 264 011	2 294 458
		41 254 807	7 135 266
Summa skulder		214 254 807	216 561 566
Summa eget kapital och skulder		**439 615 881**	**440 559 245**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 377 635	-2 850 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 958 555	6 670 647
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 580 920	3 820 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-221 285	-777 528
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-545 599	109 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 814 035	3 152 517
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	13 063
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	13 063
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 761 160	-11 812 540
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 741 031	8 360 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	979 871	-3 452 190
Årets kassaflöde	**4 793 906**	**-286 610**
Likvida medel vid årets början	**3 403 697**	**3 690 307**
Likvida medel vid årets slut	**8 197 603**	**3 403 697**

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.

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 och har under året skrivits av med 1,79 % av anskaffningsvärdet och övriga komponent mellen 2,0 % och 10 % av ansamlade anskaffningsvärderna..

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning skedde med 20% på anskaffningskostnaden. Sista avskrivningsår är 2018.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	10 725 253	10 628 002
	Hyror	5 479 226	5 526 434
	Övriga intäkter	218 493	273 961
	Bruttoomsättning	16 422 972	16 428 397
	Avgifts- och hyresbortfall	-131 373	-186 405
	Hyresförluster	-38	160
		16 291 561	**16 242 152**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 293 116	1 475 841
	Reparationer	1 554 359	1 807 354
	El	326 142	417 411
	Uppvärmning	2 146 579	2 189 683
	Vatten	1 132 238	1 093 869
	Sophämtning	440 757	405 531
	Fastighetsförsäkring	299 301	299 397
	Kabel-TV och bredband	385 448	388 273
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	687 546	672 901
	Förvaltningsarvoden	823 303	752 164
	Övriga driftkostnader	27 966	47 761
		9 116 756	**9 550 185**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	72 819	52 900
	Administrationskostnader	115 442	74 898
	Extern revision	61 544	61 163
	Konsultkostnader	14 939	0
	Medlemsavgifter	24 621	11 910
		289 366	**200 870**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	384 800	385 600
	Revisionsarvode	19 240	19 280
	Övriga arvoden	625	0
	Sociala avgifter	50 331	67 372
		454 996	**472 252**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 251	1 928
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	36	36
	Ränteintäkter HSB bunden placering	11 014	0
	Övriga ränteintäkter	847	683
		13 148	**2 647**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 532 079	1 988 882
	Övriga räntekostnader	475	449
		1 532 554	**1 989 331**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	287 375 012	287 375 012
	Anskaffningsvärde mark	192 284 565	192 284 565
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**479 659 577**	**479 659 577**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-44 676 657	-38 006 010
	Årets avskrivningar	-5 958 555	-6 670 647
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-50 635 212**	**-44 676 657**
	Utgående bokfört värde	**429 024 365**	**434 982 920**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	204 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	170 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	19 600 000	19 600 000
	Summa taxeringsvärde	**403 600 000**	**403 600 000**
Not 8	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	727	727
	Fordran Henriksdalsbergets Värmecentral	2 069 056	1 757 587
	Övriga fordringar	278	278
		2 070 061	**1 758 592**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	290 352	395 665
	Upplupna intäkter	2 738	0
		293 090	**395 665**

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

Not 10	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	0
		5 000 000	**0**

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter | **2020-12-31** | **2019-12-31**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27893244	0,63%	2021-03-19	38 676 300	1 011 160
SBAB	27957870	0,66%	2023-02-14	55 000 000	0
SBAB	27958486	0,66%	2023-02-14	59 000 000	0
SBAB	27958648	0,66%	2023-02-14	59 000 000	0
				211 676 300	1 011 160

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 206 620 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **173 000 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	249 000 000	249 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	38 676 300	4 011 160
	38 676 300	**4 011 160**

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	53 949	53 949
Momsskuld	7 118	13 748
Övriga kortfristiga skulder	19 713	18 867
	80 780	**86 564**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 264 513	1 230 519
Övriga upplupna kostnader	999 498	1 063 939
	2 264 011	**2 294 458**

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		2020-12-31	2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2021-04-26

Anders Egerö

Gunnel Unge

Lena Björnstedt

Margareta Björkman

Ingemar Arbro

Vår revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Margareta Kleberg
Auktoriserad Revisor

Av föreningen vald revisor
Kjell Bergström

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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2020 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 28 april 2021

Margareta Kleberg

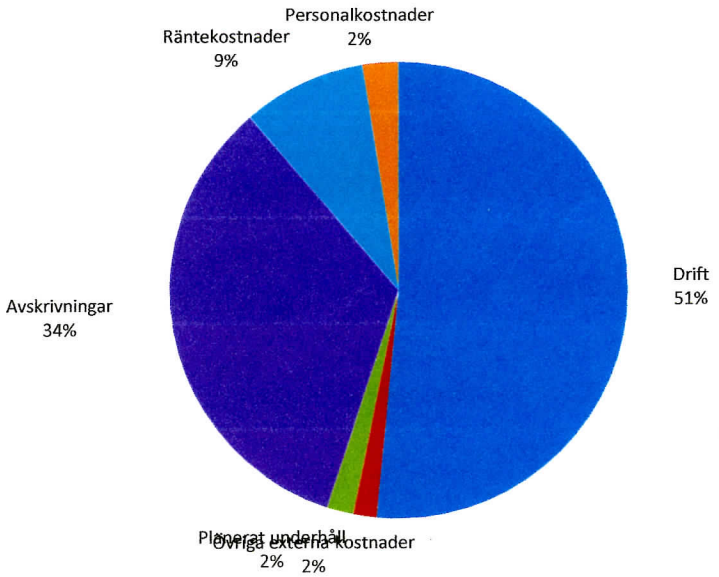
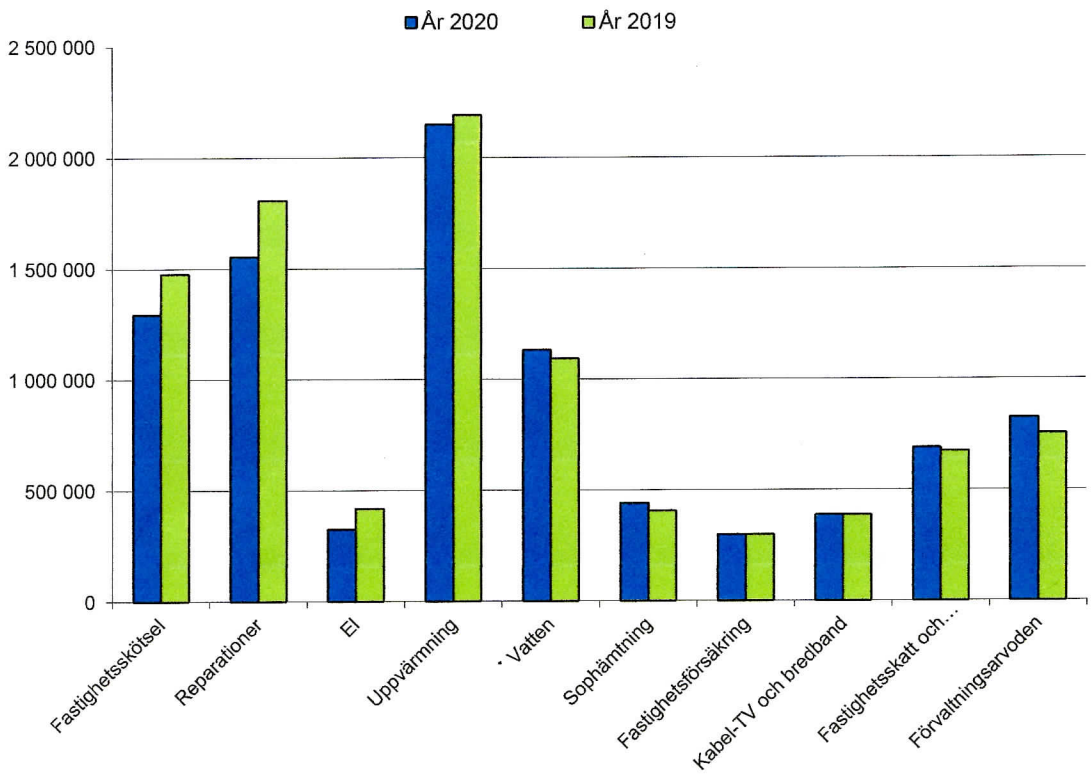
Auktoriserad revisor

Kjell Bergström

Förtroendevald revisor

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader