

# ÅRSREDOVISNING

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN 1 SALTSJÖQVARN

Org.nr. 769612-1222

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten I får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:52 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus fördelat på två huskroppar med totalt 46 st lägenheter. Föreningen disponerar 46 bilplatser i ett garage beläget under Brf Utsikten 2. Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF), som omfattar garagen Utsikten och Inloppet, ledningsnät för vatten och avlopp, sopanläggning, mark, vägar och tunnel samt kajen längs Saltsjön.

#### **Bostadsfördelning:**

- 3 st 1 rum och kök
- 22 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 12 st 5 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök
- 1 st 7 rum och kök

Den totala lägenhetsarean uppgår till 4 493 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 92 000 000 kr, varav mark 28 000 000 kr och byggnad 64 000 0000 kr.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med Ownit Broadband AB avseende tripple-play för TV/IT/Telefoni. Fastighetsskötsel tillhandahålls via MFS. Fastighetsstädning tillhandahålls av Stockholm Clean. LW plåt AB sköter tillsyn och skottning av tak och plåt. Ekonomisk förvaltning tillhandahålls av FRUBO AB.

Fastigheten har tillgång till TV via Bredbandsanslutningen eller som alternativ via den gemensamt med Utsikten2 drivna DVB-T/T2 anslutningen i antennuttaget.

### Föreningsfrågor

Antalet medlemmar uppgår vid årsskiftet 2013/2014 till 72 (2012 var det 73) fördelat på 46 lägenheter.

Under året har nio överlåtelser skett (2012 skedde inga överlåtelser). Snittpriset vid försäljning var under 2013 55 691 kr/kvm.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 540	11 629	11 907	11 907	12 019
Genomsnittlig skuldränta %	3,10	3,21	3,76	3,51	4,75
Fastighetens belåningsgrad %	23,32	23,51	23,95	24,01	24,26
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	681	698	756	756	787
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56,36	78,45	80,33	80,33	72,58

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna är oförändrade för 2014.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Fr.o.m 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2013 till 1 210 kr per lägenhet.

### Verksamhet under året som gått

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med energiprojektet där vi kan se tydliga resultat i en reducerad förbrukning av vatten, fjärrvärme samt elektricitet. Arbetet fortgår med att identifiera ytterligare förbättringsåtgärder.

Styrelsen jobbar aktivt med frågan att förbättra och/eller utöka cykelförvaringen då det är mycket trångt i cykelförrådet för närvarande.

Vi har under året tvingats till förstärkningsåtgärder av entrédörrarna då vi haft problem med intrång. Glädjande nog verkar det förstärkta skyddet haft avsedd effekt då inga nya intrång har inrapporterats. Samma sak gäller dörren till relaxavdelningen som förstärkts med ett kraftigt brytskydd. Sedan installationen har inga nya intrång skett.

**Forts. Verksamhet under året som gått**

Fasaden har under året besiktigats genom styrelsens försorg i enlighet med NCCs krav på halvårsvisa besiktningar för att upprätthålla den tio-åriga fasadgarantin.

Inga problem har noterats under året, dock har fasaden på nytt reparerats till följd av skadegörelse utanför uppgång 12.

Vi har under året amorterat 400' tkr på föreningens lån.

Fastighetsförsäkring och kollektiv bostadsrättstillägg har förnyats hos Moderna Försäkringar. Avtalet löper till och med 2014-04-30. Försäkringen är upphandlad tillsammans med Samfälligheten och övriga bostadsrättsföreningar och därmed förmånlig.

Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt 7 nätter per månad.

Föreningens infoblad har delats ut 2 gånger.

En gemensam städdag med korvgrillning hölls under våren och före jul arrangerades glöggmingel i gästlägenheten.

När föreningen bildades 2007 valdes UBC som ekonomisk förvaltare. I samband med att UBC ändrade ägandeform från ekonomisk förening till aktiebolag 2012 så tilldelades alla medlemmar aktier efter storlek och tid de hade varit medlemmar. Samtidigt som bolagsformen ändrades så skedde även ett namnbyte från UBC till FASTUM. Vår andel i FASTUM blev då 21 st stamaktier vilket ger oss en ägarandel / röstvärde på 0,15%.

Styrelsen tog inte ut något styrelsearvoden för år 2012 vilket i föregående års bokslut var beräknat till 21.000 kr samt sociala avgifter om 6.598 kr. Detta korrigerades under 2013 med en positiv resultat effekt.

**Gemensamhetsanläggningar**

Föreningens fastighet Sicklaön 37:52 ingår i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området Saltsjöqvarn. De består av bl.a. garagen Inloppet (omfattar ej vår Brf) och Utsikten, körvägar inklusive tunnel, grönområden, planteringar, VA anläggningar med pumpgrop, sopsugsanläggning, el och kabelnät samt tomrör för fiberoptiks kabel, samt miljöstation.

I samfälligheten har varje BRF möjlighet att välja in en styrelsemedlem. Vår förening har representerats av Hans Torlén.

Relaxrum och tvättstugan i vår fastighet ingår in en delägarförvaltd samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan. En förvaltningsgrupp med representanter från varje förening finns utsedd och gruppen har haft flera möten för att diskutera skötsel och drift av anläggningen.

### Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig för åren 2012-2031. För närvarande uppskattas det årliga underhållsbehovet till ca 170.000 kr per år.

### Föreningens ekonomi

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Föreningsstämma och Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Manne Skoog	Ordförande
Mathias Rydlund	Kassör
Björn Enström	Ledamot
Peter Piskula	Ledamot
Teea Pieteleä	Ledamot
Kjell Torlén	Suppleant
Annika Nottebohm-Kaiser	Suppleant
Aki Boyea	Suppleant
Bo Helgesson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 (7) st protokollförda sammanträden.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Föreningens stadgar

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

### Valberedning

Ellenore Engholm  
Hans Torlén

### REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Niklas Jonsson

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets överskott enligt stadgarna balanseras i ny räkning.  
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	595 317
Årets resultat	<u>277 140</u>
Totalt	872 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 000
Balanseras i ny räkning	<u>680 457</u>
Totalt	872 457

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**UTSIKTEN I SALTSJÖQVARN**  
 Org nr 769612-1222

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	3 761 080	3 954 007
Övriga intäkter		<u>13 461</u>	<u>0</u>
		<b>3 774 541</b>	<b>3 954 007</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-79 573	-148 104
Driftskostnader	3	-1 352 169	-1 523 520
Fastighetsskatt/avgift		-50 236	0
Förvaltningskostnader	4	<u>-110 630</u>	<u>-192 439</u>
		<b>-1 592 608</b>	<b>-1 864 062</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 181 933</b>	<b>2 089 945</b>
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-215 825	-201 437
Förbättringsarbeten	5	<u>-9 814</u>	<u>-9 812</u>
		<b>-225 639</b>	<b>-211 249</b>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>1 956 294</b>	<b>1 878 696</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter, utd aktier		7	4 775
Räntekostnader		-1 679 162	-1 694 731
Räntebidrag		<u>0</u>	<u>7 426</u>
		<b>-1 679 155</b>	<b>-1 682 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>277 140</b>	<b>196 165</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>277 140</b>	<b>196 165</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**UTSIKTEN I SALTSJÖQVARN**  
 Org nr 769612-1222

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	181 872 934	182 098 573
Mark		39 000 000	39 000 000
		<u>220 872 934</u>	<u>221 098 573</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fastum UBC Förvaltning AB 556730-0883		1	0
		<u>220 872 935</u>	<u>221 098 573</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-/hyresfordringar		0	7 625
Skattekonto		980	0
Övriga kortfristiga fordringar		150 422	68 373
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	172 302	131 274
Avräkningskonto förvaltare		0	736 650
		<u>323 704</u>	<u>943 922</u>
Kassa och bank	7	1 160 810	226 289
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 484 514</b>	<b>1 170 211</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>222 357 449</b>	<b>222 268 784</b>



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**UTSIKTEN I SALTSJÖQVARN**  
 Org nr 769612-1222

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		167 945 000	167 945 000
Föreningens yttre reparationsfond		889 241	736 241
		<u>168 834 241</u>	<u>168 681 241</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		595 317	552 151
Årets resultat		277 140	196 165
		<u>872 457</u>	<u>748 316</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 706 698</b>	<b>169 429 557</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	51 850 000	52 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		243 073	16 084
Skatteskuld		50 236	0
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		260 737	0
Upplupna utgiftsräntor		183 836	0
Övriga skulder		0	15 911
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	9	62 870	557 232
		<u>800 752</u>	<u>589 227</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>52 650 752</b>	<b>52 839 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 357 449</b>	<b>222 268 784</b>
<b>Ställda pantor m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	10	54 000 000	54 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**UTSIKTEN I SALTSJÖQVARN**  
Org nr 769612-1222

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

*Värderingsprinciper mm*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivning byggnad skrivs av enligen en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt.

Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningperioden uppgår till 100 år.

Årets avskrivningar avseende byggnaden uppgår till 215 825 kr. Planerade avskrivningar för nästa år uppgår till 230 213 kr

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	100 år
Förbättringsarbeten	10 år

Not 1	2013	2012
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter bostäder	3 057 864	3 138 278
Hysesintäkter garage, ej moms	367 537	362 157
Elintäkter, ej moms, avräkning el	225 279	0
Hysesintäkt bredband	110 400	0
Övriga intäkter	0	453 572
	<u>3 761 080</u>	<u>3 954 007</u>

**Not 2**

*Reparationer och underhåll*

Byggnad löpande underhåll	-32 151	-68 796
Rep/underhåll portar o lås	-20 184	0
Rep/underhåll soprum	-1 850	0
Rep/underhåll tvättstuga	-1 520	-5 808
Rep/underhåll ventilation	-13 275	2 814
Rep/underhåll hiss	-8 846	-76 314
Rep/underhåll trädgård	-1 747	0
	<u>-79 573</u>	<u>-148 104</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**UTSIKTEN 1 SALTSJÖQVARN**  
 Org nr 769612-1222

<b>Not 3</b>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	-68 254	-73 718
Fastighetsskötsel, extra	-13 168	-6 428
Fastighetsstädning	-87 000	-87 812
Hissbesiktning	-4 488	-7 580
Avräkn. Tvättstuga/relax	54 661	0
Gemensamhetsanläggning	-246 569	-454 232
El fastigheten	-270 334	-276 313
El bostäder	-27 043	0
Fjärrvärme	-383 368	-386 933
Vatten och avlopp	-142 444	0
Snöröjning	0	-19 063
Försäkring	-24 613	-24 615
Bredband	-110 400	-110 400
Porttelefon	-2 221	0
Grundavtal fastigh/underhåll	-11 404	0
Grundavtal hissar	-9 340	-14 020
Förbrukn.inventarier	0	-18 514
Förbrukn.material	-6 184	-43 892
	<hr/>	<hr/>
	-1 352 169	-1 523 520

<b>Not 4</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Material inköp Gem.lokal	-546	0
Telefon	-593	-3 085
Porto	-300	-3 791
Inkassokostnader	0	-1 285
Styrelsearvode	21 000	0
Sociala avg styrelsearvode	6 598	0
Revisionsarvode	-37 205	-35 750
Kameral förvaltning	-61 992	0
Extra kameral förvaltning	-5 500	0
Förvaltn.kostn, tidigare förvalt.	0	-76 593
Förvaltn.kostn, tidigare förvalt.extra	0	-2 125
Stämmokostnader	-12 311	0
Övriga adm kostnader, mm	-1 400	-206
Föreningsomkostnader	-13 261	-382
Hemsida	-1 098	-1 088
Bank/post kostnader	-4 022	-2 380
Advokatkostnader	0	-50 000
Övriga externa tjänster	0	-14 354
Serviceavg. Branschorg.	0	-1 400
	<hr/>	<hr/>
	-110 630	-192 439

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**UTSIKTEN 1 SALTSJÖQVARN**  
 Org nr 769612-1222

<b>Not 5</b>	2013	2012
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	182 895 000	182 895 000
Ack avskrivning enl plan	-874 928	-673 491
Årets avskrivning	-215 825	-201 437
Förbättringsarbeten	98 125	98 125
Ack avskrivning förbättringsarbeten	-19 624	-9 812
Årets avskrivning förbättringsarbeten	-9 814	-9 812
Bokfört värde	<u>181 872 934</u>	<u>182 098 573</u>

*Taxeringsvärde*

Byggnad	64 000 000	51 000 000
Mark	28 000 000	15 600 000
Totalt	<u>92 000 000</u>	<u>66 600 000</u>

**Not 6**

*Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt*

Moderna Försäkringar	8 203	8 205
Stockholms Hiss-service	9 340	7 000
Ownit Broadband AB	27 600	27 600
FRUBO AB	5 166	0
Saltsjöqvarns samfällighet	106 039	0
Uppl hyresinkomster garage	0	88 469
Avräkning El	15 954	0
	<u>172 302</u>	<u>131 274</u>

**Not 7**

*Kassa och bank*

Swedbank 8327-9,914052612-1	1 159 610	0
Swedbank 8327-9,934666568-1	1 200	0
	<u>1 160 810</u>	<u>0</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**UTSIKTEN I SALTSJÖQVARN**  
**Org nr 769612-1222**

**Not 8**

*Långfristiga skulder*

Swedbank 2755788664	15 700 000	15 700 000
Swedbank 2755788680	16 200 000	16 200 000
SEB 32914322	4 150 000	4 150 000
SEB 32914411	15 800 000	16 200 000
	<u>51 850 000</u>	<u>52 250 000</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2013
Swedbank 2755788664	3,83%	2015-09-25	0
Swedbank 2755788680	3,21%	2016-09-26	0
SEB 32914322	2,35%	2014-09-28	0
SEB 32914411	2,88%	2017-11-28	400 000
			<u>400 000</u>

**Not 9**

*Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt*

Stockholms hisservice	1 748	0
Avräkning El	28 021	0
Avräkning El	1 200	0
Utlägg K Torlén	651	0
Elkostnad	0	21 143
Fastighetsskötsel	0	4 875
Värmekostnad	0	46 413
Förbrukningsmaterial	0	3 250
Snöröjning	0	19 063
Uppl. revisionsarvoden	31 250	28 000
Uppl. styrelsearvoden	0	21 000
Uppl. soc. avg	0	6 599
Uppl utg.räntor	0	181 917
Förskottsbt.intäkt	0	216 334
Övriga upplupna kostnader	0	8 638
	<u>62 870</u>	<u>557 232</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****UTSIKTEN 1**

Org nr 769612-1222

**Not 10***Fastighetsinteckningar*

Swedbank	32 400 000	inom	32 400 000
Skandinaviska Enskilda Banken	21 600 000	inom	54 000 000

**Not 11***Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	167 945 000	736 241	552 152	196 165
Resultatdisp enl stämmobeslut			196 165	-196 165
Årets avsättning enl stämmobeslut		153 000	-153 000	
Årets resultat				277 140
Belopp vid årets slut	167 945 000	889 241	595 317	277 140

Stockholm 2014-05-12

  
-----  
Manné Skoog  
-----  
Mathias Rydlund  
-----  
Björn Enström  
-----  
Teea Pietilä  
-----  
Peter Piskula

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-05-14

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

  
-----  
Niklas Jonsson

Auktionsredovisare

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn, org. nr 769612-1222

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2013 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 14 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor