

# Årsredovisning

---

## *Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn*

769612-1222

Styrelsen för Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (s.k. äkta Brf).

Föreningens gällande stadgar röstades igenom på extra stämma den 5 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2018-05-07.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

#### 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 är delägare i garaget Utsikten (gemensamhetsanläggning med fastighetsbeteckning Sicklaön GA:91). Föreningens andelstal motsvarar 46/271 av garaget. Garaget är beläget under Brf Utsikten 2.

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 96 000 000 kr, varav mark 29 000 000 kr och byggnad 67 000 000 kr. Fastigheten har värdeår 2007. Lägenheterna var 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 2018 till 668 kr per lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetsarealen uppgår till 1 680 kvm och lägenhetsytan uppgår till 4 493 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig 50 år, fram till 2069. För närvarande uppskattas det genomsnittliga årliga underhållsbehovet för de kommande 50 åren till ca 710 tkr per år. Det finns inga uppskattade underhållsåtgärder inplanerade före år 2027 som överstiger 1 mkr. För de närmaste 10 åren uppskattas det genomsnittliga underhållsbehovet till ca 330 tkr per år. Underhållsplanen revideras årligen och under 2016/2017 hade styrelsen upphandlat konsult hjälp för uppdatering av gällande underhållsplan samt besiktning av fastigheten.

#### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	3 st	220 kvm
2 rum och kök	22 st	1 744 kvm
3 rum och kök	1 st	96 kvm
4 rum och kök	5 st	533 kvm
5 rum och kök	12 st	1444 kvm
6 rum och kök	2 st	289 kvm
7 rum och kök	1 st	167 kvm
Totalt	46 st	4 493 kvm

Föreningen har gästlägenhet, cykelförråd och hobbyrum. I fastigheten finns även en tvättstuga och ett relaxrum med bastu som innehas som gemensamhetsanläggning med två andra Brf, se vidare nedan.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SA", "KB", and "CFO".

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området Saltsjöqvarn. Gemensamhetsanläggningarna är:

Sicklaön GA:91; Garaget Utsikten

Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet (vår fastighet är ej delägare i denna anläggning)

Sicklaön GA:98; Ledningsnät

Sicklaön GA:99; Sopsugsanläggning

Sicklaön GA:100; Kommunikationsnät, vägar, kaj, grönområden mm

Sicklaön GA:101; Miljöstation

Medlem i SQSF är ägare till fastighet som har del i av SQSF förvaltd gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun.

Medlemmarna är:

-Brf Saltsjöqvarn 1

-Brf Mjölaren

-Brf Mannagrynskvaren

-Brf Inloppet

-Brf Utsikten 1

-Brf Utsikten 2

-Brf Västra Hamnplan

-Brf Östra Saltsjön

-Brf Västra Saltsjön

-Brf Stora Kvarnen

-Hotell, Stora Kvarnen KB

-Verksamhet, Hospitalet

-Nacka kommun

Under 2018 har Hans Torlén från vår förening varit suppleant i styrelsen för SQSF med ansvar för frågor rörande områdets gemensamma garage, Utsikten och Inloppet, GA:91 och GA:92.

Relaxrum och tvättstugan i vår fastighet ingår in en delägarförvaltd samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan (GA:95). En förvaltningsgrupp med representanter från varje förening finns utsedd.

### Förvaltning

Fastighetsskötsel tillhandahålls via Storholmen AB t o m juli och fr o m augusti via MFS Fastighetservice AB.

Fastighetsstädning tillhandahålls av Figo Städ AB.

LW plåtslageri AB sköter tillsyn och skottning av tak och plåt.

Ekonomisk förvaltning tillhandahålls av FRUBO AB.

Räntekollen AB har anlitats vid omförhandling av föreningens lån.

Hisservice tillhandahålls av Stockholm Kone AB.

Tripple-play för TV/IT/Telefoni tillhandahålls av Ownit Broadband AB.

Fastigheten har tillgång till TV via Bredbandsanslutningen eller som alternativ via den gemensamt med Brf. Utsikten 2 drivna DVB-T/T2 anslutningen i antennuttaget.

1/20

SA d KB CC  
CFO

## Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Joakim Aronborger	Ordförande
Stig Holmquist	Ledamot
Cecilia Halvars Öhrnell	Ledamot
Carin Callerholm	Ledamot
Kenneth Blomqvist	Ledamot
Göran Bolinder	Suppleant
Owe Ruzicka	Suppleant
Inga-Maj Lagerholm	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 (9 föregående år) stycken protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har inte tagit ut något styrelsearvode.

## Revisorer

BDO Mälardalen AB

Huvudansvarig revisor Joanna Benes

## Valberedning

Hans Torlén, sammankallande

Ellenore Engholm

Björn Enström

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2018 amorterade föreningen sammanlagt 1 500 tkr. Under hösten förföll en större del av föreningens totala lån. Ett ettårigt lån med ränta 0,55 % lades om till ett nytt ettårigt lån med ränta 0,47%, bunden till STIBOR. Lån med ränta 0,85 % respektive 0,88 % som förföll i december lades om till tre lån varav 7 000 tkr är bundet på 3 år med ränta 0,84% respektive 0,85% och 11 150 tkr på ett år med ränta 0,47%, bunden till STIBOR. Föreningens avsikt är att fortsätta amortera så mycket som det bedöms möjligt att göra.

Föreningen har haft en 10 åriga byggförsäkring hos AB Bostadsgaranti. De har lämnat besked om att vi inte kan erhålla juridisk hjälp eller skadeersättning för fasad och balkonger eftersom NCC enligt dem har de resurser som krävs för att avhjälpa de fel och brister som åligger dem. Vad gäller inglasning och metallarbeten på balkongerna anser försäkringsbolaget att arbetena vid slutbesiktningen ansetts fackmässigt utförda varför det inte heller i den delen kan utgå någon ersättning från försäkringen.

De arbeten med fasadskador, som NCC ansåg sig ha ansvar för enligt den 10 åriga fasadgarantin, under en terrass, samt på några andra ställen, slutfördes under våren och sommaren 2018. Fasaden hade därefter inga kända skador varför styrelsen har beslutat att avvakta resultatet av den fuktmätning som vår grannförening BRF Utsikten 2 skall göra. Om fuktskador påvisas i deras fasad, har styrelsen beslutat göra en fuktmätning av vår fasad. För att skydda fasaden har värmekablar installerats i hängrännor och stuprör samt lövsilar i stuprören mot Sjökvärnsbacken. Fasadsockeln som är en av fasadens mest känsliga delar, har styrelsen beslutat renovera så snart som möjligt. Styrelsen har vidare beslutat att försöka få ett oberoende utlåtande av våra balkongers status och eventuella åtgärdsförslag. Offerter kommer att tas in.

SAH \* JEB CC  
CFO

En behållare för insamling av matavfall har installerats och tagits i bruk under hösten 2018. Förberedande arbete för utökad avfallssortering, plast, wellpapp och metall, förutom nuvarande glas och tidningar har utförts under året och beräknas kunna tas i bruk under första halvåret av 2019. Förberedelser för utbyggnad av cykelförvaring i anslutning till nuvarande cykelrum har påbörjats.

### Medlemsinformation

- Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt 8 (8 föregående år) nätter per månad.
- En gemensam städdag med korvgrillning hölls under våren och före jul arrangerades glöggmingel i gästlägenheten.
- Föreningens infoblad delas vanligtvis ut kvartalsvis men har delats ut 6 gånger under året.
- Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften oförändrad under 2019.
- Under året har 6 (5 föregående år) bostadsrätter överlåtits

Medlemmar vid räkenskapsårets början	77
Tillkommande medlemmar under året	8
Avgående medlemmar under året	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	3 937	3 937	3 824	3 789
Resultat efter finansiella poster	705	439	139	-364
Soliditet %	78	78	77	77
Balansomslutning	216 658	217 514	218 889	220 067
Årsavgbostäder kr/kvm	681	681	681	681
Resultat exkl avskrivn	1 756	1 489	1 157	726
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 227	10 561	11 006	11 273
Genomsnittlig skuldränta %	0,79	1,47	2,08	2,92
Fastighetens belåningsgrad %	21,21	21,81	22,59	23,02
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	47,86	49,43	51,51	55,06

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån förhållande till föreningens balansomslutning.

1/2013

SAA 18/2013 CC "CFO"

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	167 945 000	1 666 241	-700 152	438 656
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			438 656	-438 656
Förändring av underhållsfond		201 000	-201 000	
Årets resultat				704 673
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>167 945 000</b>	<b>1 867 241</b>	<b>-462 496</b>	<b>704 673</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-462 496
Årets resultat	704 673
<i>Summa</i>	<i>242 177</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond*	-201 000
Balanseras i ny räkning	443 177
<i>Summa</i>	<i>242 177</i>

\*0,3% av taxeringsvärdet på byggnad.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*1/00*

*SA \* 2/13 LL  
CFO*

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	3 936 936	3 937 259
Övriga rörelseintäkter		15 150	14 668
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 952 086</b>	<b>3 951 927</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3	-1 580 995	-1 492 517
Övriga externa kostnader	4	-253 646	-275 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 428	-1 051 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 886 069</b>	<b>-2 818 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 066 017</b>	<b>1 133 048</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 389	-695 822
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-361 344</b>	<b>-694 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>704 673</b>	<b>438 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>704 673</b>	<b>438 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>704 673</b>	<b>438 656</b>

1/10

SA A 2KB CC CFO

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	215 743 590	216 694 313
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>215 743 590</i>	<i>216 694 313</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>215 743 590</b>	<b>216 694 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		193 889	196 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	145 719	148 793
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>339 608</i>	<i>345 112</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		574 361	474 785
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>574 361</i>	<i>474 785</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>913 969</b>	<b>819 897</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 657 559</b>	<b>217 514 210</b>

1/103

SA \* KB CC "CEO"



	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	167 945 000	167 945 000
Fond för yttre underhåll	1 867 241	1 666 241
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>169 812 241</i>	<i>169 611 241</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-462 496	-700 152
Årets resultat	704 673	438 656
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>242 177</i>	<i>-261 496</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>170 054 418</b>	<b>169 349 745</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 45 950 000	47 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>45 950 000</b>	<b>47 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	114 430	331 202
Skatteskulder	30 212	5 648
Övriga skulder	30 012	33 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 478 487	343 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>653 141</b>	<b>714 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>216 657 559</b>	<b>217 514 210</b>

1/18

SH M KB CC  
C/O

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	704 673	438 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 051 428	1 051 046
Betald skatt	24 564	858
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 780 665</i>	<i>1 490 560</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	5 503	-41 417
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-85 888	186 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 700 280</b>	<b>1 635 271</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Investeringar i materilla anläggningstillgångar	-100 705	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-100 705</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-1 500 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>99 575</b>	<b>-364 729</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>474 786</b>	<b>839 515</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>574 361</b>	<b>474 786</b>

SA JLB CC  
CFO

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,6	180
Förbättringsarbeten	0,6	180
Takvärmeanläggning	5,0	20
Återvinning för matavfall	10,0	10

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 057 864	3 057 864
	Hysesintäkter garage, ej moms	413 746	470 360
	Elintäkter, ej moms	224 736	224 736
	Avräkning El	1 624	-43 105
	Hysesintäkter bredband	110 400	110 400
	Hysesintäkter garage, moms	128 566	117 004
	Summa	<b>3 936 936</b>	<b>3 937 259</b>

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel,- extra	-76 016	-73 804
	Fastighetsstädning	-66 000	-78 177
	Avräkning Tvättstuga/Relax	58 037	60 396
	Gemensamhetsanläggning återbet	6 487	5 697
	Gemensamhetsanläggning	-313 304	-315 580
	Elavgifter Fastigheten	-59 575	-48 130
	Elavgifter Bostäder	-238 299	-192 506
	Uppvärmning	-369 583	-370 821
	Vatten och avlopp	-141 185	-165 761
	Snöröjning/sandning	-8 063	-
	Fastighetsförsäkring	-26 541	-26 004
	Teknisk förvaltning	-28 701	-28 466
	Bredband	-109 848	-109 848
	Porttelefon	-4 830	-4 643
	Grundavtal fastighet/underhåll, joutj/bevakning	-15 588	-12 557
	Grundavtal hissar	-36 244	-24 252
	Fastighetsavgift/skatt, -tidig år	-85 605	-54 325
	Förbrukningsinventarier	-	-3 500
	Förbrukningsmaterial	-11 370	-6 656
	Samfälligheten föreg år	30 669	20 706
	Summa	<b>-1 495 559</b>	<b>-1 428 231</b>

*SA* *2513* *CC* *2018*

Not 3	Reparation och underhåll	2018	2017
	Reparation och underhåll	-23 525	-1 277
	Reparation och underhåll portar och lås	-11 461	-5 215
	Reparation och underhåll tvättstuga	-	-2 841
	Reparation och underhåll VVS	-	-45 456
	Reparation och underhåll uppvärmning	-	-450
	Reparation och underhåll ventilation	-21 231	-
	Reparation och underhåll el	-5 688	-3 467
	Reparation och underhåll hiss	-	-4 178
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-1 104	-
	Reparation och underhåll gästlägenhet	-1 739	-1 402
	Reparation och underhåll fasad, plåt	-20 688	-
	<b>Summa</b>	<b>-85 436</b>	<b>-64 286</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-32 191	-33 520
	Kameral förvaltning	-63 732	-62 664
	Kameral förvaltning, extra	-1 895	-1 974
	Övriga kostnader, admin m.m.	-15 173	-10 250
	Föreningsomkostnader	-38 759	-35 566
	Konsultkostnader	-	-38 600
	Bankkostnader	-3 374	-3 612
	Föreningsavgifter	-	-1 500
	Stämmokostnader	-21 608	-17 902
	Hemsida	-2 342	-1 315
	Övriga främmande tjänster	-11 800	-
	Porto	-180	-
	Adm tjänst Qpark	-62 592	-68 413
	<b>Summa</b>	<b>-253 646</b>	<b>-275 316</b>

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	182 993 125	182 993 125
	Ingående anskaffningsvärden Mark	39 000 000	39 000 000
	Årets investeringar/projekt takvärmeanläggning	50 301	-
	Årets investeringar/projekt återvinning	50 404	-
	Utgående anskaffningsvärden	222 093 830	221 993 125
	Ingående avskrivningar	-5 298 812	-4 247 766
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 051 428	-1 051 046
	Utgående avskrivningar	-6 350 240	-5 298 812

**Redovisat värde**

**215 743 590**      **216 694 313** / JKB

Taxeringsvärden      96 000 000  
Taxeringsvärde Byggnad   67 000 000  
Taxeringsvärde Mark      29 000 000

*JKB*      *JKB CC*  
*CEO*

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Moderna Försäkringar	8 916	8 717
	FRUBO AB	16 293	15 933
	Saltsjöqvarns samfällighet	115 635	119 493
	Securitas Sverige AB	4 875	4 650
	<b>Summa</b>	<b>145 719</b>	<b>148 793</b>

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 334872 ff-dag 2021-12-01 0,84%	-4 150 000	-4 150 000
	Stadshypotek 341060 ff-dag 2019-12-30 0,47%	-11 150 000	-14 500 000
	Stadshypotek 318358 ff-dag 2019-09-25 0,47%	-12 300 000	-13 300 000
	Stadshypotek 263803 ff-dag 2020-12-01 0,95%	-15 500 000	-15 500 000
	Stadshypotek 341061 ff-dag 2021-12-30 0,85%	-2 850 000	-
	<b>Summa</b>	<b>-45 950 000</b>	<b>-47 450 000</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 45 950 000 kronor.


Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	248 750	231 380
	Upplupna utgiftsräntor	17 195	34 113
	FRUBO AB Påminnelseavg-18	420	-
	Uppl revisionsarvode	31 000	29 300
	Utlägg	12 050	5 718
	Elavräkning	-	43 105
	MFS Fastighetservice	28 731	-
	Nacka Energi	14 764	-
	Räntekollen	10 500	-
	Stockholm Exergi	48 553	-
	Skellefteå Kraft	17 849	-
	Luowia	48 675	-
	<b>Summa</b>	<b>478 487</b>	<b>343 616</b>

*Handwritten notes:*  
 ✖ KB  
 SAA  
 CFC  
 CFC

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-04-23

  
Stig Holmquist

  
Joakim Arnborger

  
Carin Callerholm

  
Cecilia Halvars Öhrnell

  
Kenneth Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25  
BDO Mälardalen AB



Joanna Benes  
Huvudansvarig auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn  
Org.nr. 769612-1222

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## **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 Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 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.

Sollentuna den 25 april 2019

BDO Mälardalen AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Joanna Benes'.

Joanna Benes

Auktoriserad revisor