

Årsredovisning

Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn

769612-1222

Styrelsen för Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (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.
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 2017 till 657 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 2068. För närvarande uppskattas det genomsnittliga årliga underhållsbehovet för de kommande 50 åren till ca 709 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 300 tkr per år. Underhållsplanen revideras årligen och under 2016/2017 har 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.

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 Mannagrynskvärnen

-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 2017 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..

Fastighetsstädning tillhandahålls av Figo Städ AB.

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

Ekonomisk förvaltning tillhandahålls av FRUBO AB.

Svenska Bolån 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.

Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Peter Rudheim	Ordförande
Bo Helgesson	Ledamot
Anna Stenberg	Ledamot
Stig Holmquist	Ledamot
Cecilia Halvars Öhrnell	Ledamot
Göran Bolinder	Suppleant
Owe Ruzicka	Suppleant
Carin Callerholm	Suppleant
Karin Enokson Torlén	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 (10 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 hösten har föreningen amorterat sammanlagt 2 000 tkr. Ett av föreningens tre större lån med en ränta på 2,88 % omförhandlades under november 2017. Ränta efter omförhandling blev 0,95 % med en löptid på tre år. Under hösten förföll även ett ettårigt lån med en ränta på 0,6% som lades om till ett nytt ettårigt lån med en ränta på 0,55%. Föreningens avsikt är att fortsätta amortera så mycket som det bedöms möjligt att göra.

Föreningen har under året antagit nya stadgar.

Under våren har spolning skett av fastighetens stammar.

Under våren besiktigade NCC genom Fasadkonsult AB okulärt fasader och terrasser tillsammans med representanter från styrelsen. Det framkom att det fanns skador i fasaden under två terrasser samt på ett par ställen till. Dessa skador lovade NCC att åtgärda. I november påbörjade NCC fasadrenovering under den västligaste terrassen, Sjökvärnsbacken 12.

Under sommaren har styrelsen anlitat ett oberoende besiktningsföretag, Densia AB, Lars Sjögren för en besiktning av fasader, balkonger och terrasser. Besiktningsutlåtandet blev ett underkännande av fasader och balkongkonstruktioner. Utlåtandet har förmedlats till NCC/Bonava och har också bilagts skadeanmälan till Bostadsgaranti AB (som handlägger NCC:s byggfelsförsäkring) i samband med att den 10 åriga fasadgarantin från NCC gick ut 2017-09-01. Efter att NCC delgivit Densias besiktningsrapport, lovade NCC, att återkomma till styrelsen med ett bemötande av denna senast 2018-04-01, vilket dock ännu ej skett.

Styrelsen har genom Nacka kommuns energirådgivning fått tips om energibesparande åtgärder som är under behandling av styrelsen. Energifrågor såsom att eventuellt ersätta/komplettera befintlig värmelösning är under bevakning, men någon förändring har ännu inte funnits lönsam.

Ökade kostnader från oplanerade serviceåtgärder för våra hissar har gjort att vi bytt till Kone Hisservice som erbjuder en abonnemangslösning till fast kostnad.

Medlemsinformation

- Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt 8 (9 föregående år) nätter per månad.
- En gemensam städdag med korvgrillning hölls under våren och före jul arrangerades glöggmingel i gästlägenheten.
- Föreningens infoblad har delats ut 5 gånger.
- Föreningen har beslutat att hålla årsavgiften oförändrad under 2018.
- Under året har 5 (1) bostadsrätter överlåtits.

Medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Tillkommande medlemmar under året	10
Avgående medlemmar under året	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	3 937	3 824	3 789	3 786
Resultat efter finansiella poster	439	139	-364	-571
Soliditet %	78	77	77	76
Balansomslutning	217 514	218 889	220 067	221 774
Årsavgbostäder kr/kvm	681	681	681	681
Resultat exkl avskrivn	1 489	1 157	726	448
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 561	11 006	11 273	11 540
Genomsnittlig skuldränta %	1,47	2,08	2,92	3,2
Fastighetens belåningsgrad %	21,81	22,59	23,02	23,38
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	49,43	51,51	55,06	56,36

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	1 465 241	-638 499	139 348
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			139 348	-139 348
Förändring av underhållsfond		201 000	-201 000	
Årets resultat				438 656
Belopp vid årets utgång	167 945 000	1 666 241	-700 151	438 656

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-700 151
Årets resultat	438 656
<i>Summa</i>	-261 495

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	201 000
Balanseras i ny räkning	-462 495
<i>Summa</i>	-261 495

*0,3% av taxeringsvärdet på byggnad.

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 937 259	3 824 310
Övriga rörelseintäkter		14 668	16 659
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 951 927	3 840 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 492 517	-1 490 816
Övriga externa kostnader	4	-275 316	-168 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 046	-1 018 488
Summa rörelsekostnader		-2 818 879	-2 677 323
Rörelseresultat		1 133 048	1 163 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 430	2 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 822	-1 026 799
Summa finansiella poster		-694 392	-1 024 298
Resultat efter finansiella poster		438 656	139 348
Resultat före skatt		438 656	139 348
Årets resultat		438 656	139 348

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	216 694 313	217 745 359
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		216 694 313	217 745 359
Summa anläggningstillgångar		216 694 313	217 745 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		196 319	166 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	148 793	136 807
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		345 112	303 695
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		474 785	839 515
<i>Summa kassa och bank</i>		474 785	839 515
Summa omsättningstillgångar		819 897	1 143 210
SUMMA TILLGÅNGAR		217 514 210	218 888 569

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	167 945 000	167 945 000
Fond för yttre underhåll	1 666 241	1 465 241
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>169 611 241</i>	<i>169 410 241</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-700 152	-638 499
Årets resultat	438 656	139 348
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-261 496</i>	<i>-499 151</i>
Summa eget kapital	169 349 745	168 911 090
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 47 450 000	49 450 000
Summa långfristiga skulder	47 450 000	49 450 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	331 202	147 053
Skatteskulder	5 648	4 790
Övriga skulder	33 999	16 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 343 616	359 060
Summa kortfristiga skulder	714 465	527 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	217 514 210	218 888 569

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	438 656	139 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 051 046	1 018 488
Betald skatt	858	-20 245
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 490 560</i>	<i>1 137 591</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-41 417	3 576
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	186 128	-97 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 635 271	1 043 443
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-2 000 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-364 729	-156 557
Likvida medel vid årets början	839 515	996 072
Likvida medel vid årets slut	474 786	839 515

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

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 057 864	3 057 864
	Hysesintäkter garage, ej moms	470 360	417 046
	Elintäkter, ej moms	224 736	224 736
	Avräkning El	-43 105	-51 517
	Hysesintäkter bredband	110 400	110 400
	Hysesintäkter garage, moms	117 004	65 781
		3 937 259	3 824 310

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel,- extra	-73 804	-82 927
	Fastighetsstädning	-78 177	-87 000
	Avräkning Tvättstuga/Relax	60 396	47 013
	Gemensamhetsanläggning återbet	5 697	60 923
	Gemensamhetsanläggning	-315 580	-290 592
	Elavgifter Fastigheten	-48 130	-53 652
	Elavgifter Bostäder	-192 506	-214 601
	Uppvärmning	-370 821	-383 678
	Vatten och avlopp	-165 761	-158 271
	Snöröjning/sandning	-	-4 495
	Fastighetsförsäkring	-26 004	-25 610
	Teknisk förvaltning	-28 466	-
	Bredband	-109 848	-109 848
	Porttelefon	-4 643	-3 003
	Grundavtal fastighet/underhåll, jourtj/bevakning	-12 557	-10 938
	Grundavtal hissar	-24 252	-44 780
	Fastighetsavgift/skatt, -tidig år	-54 325	-53 266
	Förbrukningsinventarier	-3 500	-
	Förbrukningsmaterial	-6 656	-1 110
	Samfälligheten föreg år	20 706	-
		-1 428 231	-1 415 835

Not 3	Reparation och underhåll	2017	2016
	Reparation och underhåll	-1 277	-
	Reparation och underhåll portar och lås	-5 215	-5 593
	Reparation och underhåll tvättstuga	-2 841	-4 402
	Reparation och underhåll VVS	-45 456	-1 750
	Reparation och underhåll uppvärmning	-450	-
	Reparation och underhåll ventilation	-	-12 609
	Reparation och underhåll el	-3 467	-4 603
	Reparation och underhåll hiss	-4 178	-43 413
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-	-2 611
	Rep och underhåll gästlägenhet	-1 402	-
		-64 286	-74 981

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-33 520	-25 000
	Kameral förvaltning	-62 664	-61 992
	Kameral förvaltning, extra	-1 974	-1 960
	Övriga kostnader, admin m.m.	-10 250	-6 950
	Föreningsomkostnader	-35 566	-22 006
	Konsultkostnader	-38 600	-1 500
	Bankkostnader	-3 612	-5 791
	Föreningsavgifter	-1 500	-1 500
	Stämmokostnader	-17 902	-13 270
	Hemsida	-1 315	-1 246
	Adm tjänst Qpark	-68 413	-25 304
	Pantbrevskostnad	-	-1 500
		-275 316	-168 019

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	182 993 125	182 993 125
	Ingående anskaffningsvärden Mark	39 000 000	39 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	221 993 125	221 993 125
	Ingående avskrivningar	-4 247 766	-3 229 278
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 051 046	-1 018 488
	Utgående avskrivningar	-5 298 812	-4 247 766
	Redovisat värde	216 694 313	217 745 359
	Taxeringsvärden	96 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	67 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	29 000 000	

9

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Moderna Försäkringar	8 717	8 580
	FRUBO AB	15 933	5 222
	Stockholm Hiss-service AB	–	9 500
	Saltsjöqvarns samfällighet	119 493	113 505
	Securitas Sverige AB	4 650	–
		148 793	136 807

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank 2755788680 ff-dag 2017-09-25 0,60%	–	-15 000 000
	SEB 32914411 ff-dag 2017-11-28 2,88%	–	-15 800 000
	Stadshypotek 134299 ff-dag 2018-12-01 0,85%	-4 150 000	-4 150 000
	Stadshypotek 136277 ff-dag 2018-12-30 0,88%	-14 500 000	-14 500 000
	Stadshypotek 250831 ff-dag 2018-09-25 0,55%	-13 300 000	–
	Stadshypotek 263803 ff-dag 2020-12-01 0,95%	-15 500 000	–
		-47 450 000	-49 450 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 47 450 000 kronor.

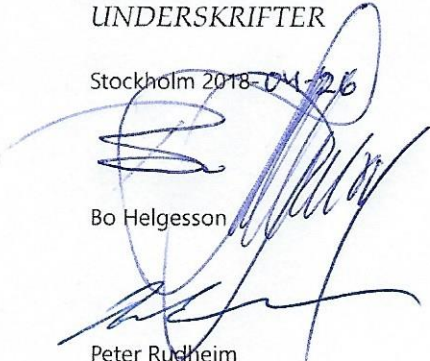
Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	231 380	268 461
	Upplupna utgiftsräntor	34 113	17 683
	Uppl revisionsarvode	29 300	25 000
	Utlägg	5 718	8 987
	Elavräkning	43 105	19 820
	MFS Fastighetsservice	–	19 109
		343 616	359 060



Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
	Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-04-26


Bo Helgesson


Peter Rudheim


Cecilia Halvars Öhrnell


Anna Stenberg


Stig Holmquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02
BDO Mälardalen AB


Joanna Benes
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 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 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 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 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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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
- 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 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

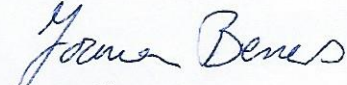
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 2 maj 2018

BDO Mälardalen AB

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

Joanna Benes

Auktoriserad revisor