

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utsikten 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar se under övrig information.

Styrelsen

Evert Berglund	Ledamot
Kjell Jacobsson	Ledamot
Annette Kindblom	Ledamot
Elisabeth Midhamre	Ledamot

Kerstin Huss	Suppleant
Per Nyström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Evert Sixten Berglund, Kerstin Anna Elisabet Huss, Kjell Rolf Jacobsson, Ingrid Elisabeth Midhamre och Per Erik Valdemar Nyström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Jan Carlberg

Yvonne De Waern

Catharina Rizell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-08. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaön 37:53	2007	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.

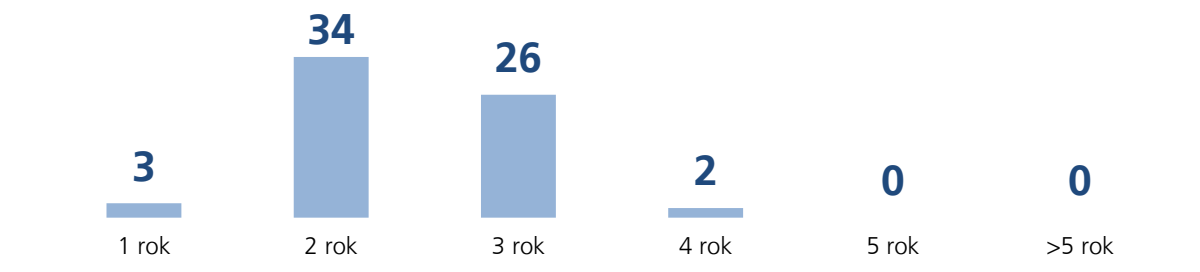
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 693 m², varav 4 693 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Övernattningslägenhet

Bastu, relax och tvättstuga

Kommentar

Har bokats 150 (169) ggr under det gångna året
Inga intäkter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte nödljusarmaturer. Reparation hisselektronik	2015
Åtgärder med anl. av OVK-besiktning	2014
Justering av inglasningar balkonger och balkongdörrar	2014
Rengöring, behandling golv i entré och trapphus	2014
OVK-Besiktning	2013
Spolning avloppsstammar	2013
Planerat underhåll	År
Entrépartier, lackering	2018
Underhåll terrassräcken	2018
Målning metall dörrar källarplan	2018
OVK-Besiktning	2019
Målning takplåt	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning & städning	MFS Fastighetsservice AB
Hiss-service	Stockholms Hiss-service AB
Bredband	Ownit AB
Fjärrvärme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Fortum Markets
Extra entre mattor nov-april	Carpeting
Hissbesiktning årlig	Stockholms Hissbesiktningar AB
Revision	Öhrlings PWC
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Snöskottning	MFS Fastighetsservice AB
Porttelefon	Tele2
Hisslarm	Telia
Administrationsavtal Garaget	Q-Park
Arrendeavtal Garaget	Q-Park
Mätvärdestjänst	Megacom

Övrig information

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF). SQSF förvaltar för föreningens räkning GA:91 Garage 24,0%, GA:98 Ledningsnät 11,1%, GA:99 Sopsug 20,9%, GA:100 Mark, vägar, tunnel 6,7% och GA:101 Miljöstation 7,9%. Dessutom är föreningen medlem i delägarförvaltd samfällighet GA:95 Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen SQSF. Samfälligheten förvaltar för föreningens räkning Bastu, relax och tvättstuga 46,4%.

Styrelsen:

Madelene Bertner och Josef Persson avgick båda ur styrelsen i december 2017.
Madelene Bertner på egen begäran och Josef Persson i samband med flytt.

Föreningens ekonomi

Intäkter: Garageintäkterna 695 tkr att jämföras med föregående år 687 tkr, en ökning med 1 %. Ökningen beror i första hand på förändrat garageavtal som medfört ökade intäkter av korttidsuthyrning.

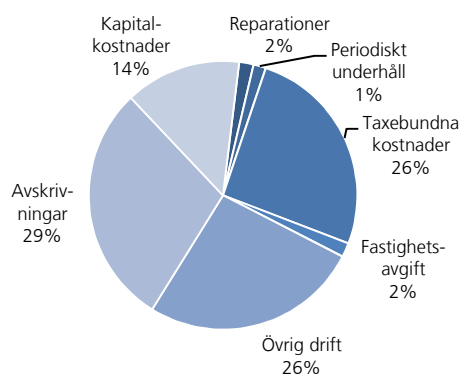
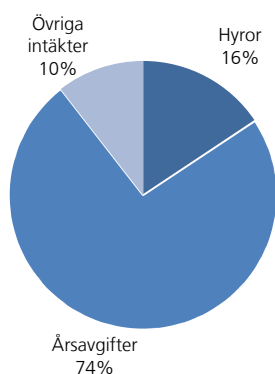
Kostnader: Bland rörelsen kostnader finns både positiva och negativa avvikelser då man jämför med föregående år och med budget. I fastighetskostnader är för tredje året i rad en positiv avvikelse gällande snöröjning. I taxebundna kostnader finns en positiv avvikelse gällande vatten beroende på att föreningen fått en reducering från Samfälligheten avseende överskott från föregående års vattenförbrukning.

Räntekostnaderna minskade år 2017 med 22 % jämfört med föregående år som en följd av amortering (1 200 ktr) samt fortsatt goda lånevillkor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 214 046	1 042 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 441 277	4 430 430
Finansiella intäkter	102	126
	4 441 379	4 430 556
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 494 478	2 443 608
Finansiella kostnader	615 986	788 048
Ökning av kortfristiga fordringar	105 632	13 132
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	192 763	14 174
	4 608 859	4 258 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 046 567	1 214 046
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-167 480	171 594

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av cykelställ i cykelrummet på Sjökvärnsbacken 4
- Vattenskada i lägenhet 3143 på Sjökvärnsbacken 4
- Montering av blomlådor utanför båda entréerna
- Skyltar på brevlådor i entrén
- Gästlägenheten har fått nytt handfat och tv

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	699	699	736
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 377	10 633	10 846	11 166
Elkostnad/m ² totalyta	110	104	95	90
Värmekostnad/m ² totalyta	95	97	92	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	39	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	131	168	205	332
Soliditet (%)	75	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	-79	-569	-595
Nettoomsättning (tkr)	4 441	4 386	4 234	4 437

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 693 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	149 775 000	0	0	149 775 000
Fond för yttre underhåll	3 624 092	703 950	0	2 920 142
S:a bundet eget kapital	153 399 092	703 950	0	152 695 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 868 426	-703 950	-79 012	-1 085 464
Årets resultat	53 003	53 003	79 012	-79 012
S:a ansamlad förlust	-1 815 423	-650 947	0	-1 164 476
S:a eget kapital	151 583 669	53 003	0	151 530 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 003
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 164 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-703 950</u>
summa balanserat resultat	-1 815 423

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

65 625
<u>-1 749 798</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 441 077	4 385 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	44 656
Summa rörelseintäkter		4 441 277	4 430 430

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 195 359	-2 147 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 707	-158 866
Personalkostnader	Not 6	-138 412	-137 207
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 912	-1 277 912
Summa rörelsekostnader		-3 772 390	-3 721 521

RÖRELSERESULTAT

668 887 **708 910**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 986	-788 048
Summa finansiella poster		-615 884	-787 922

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

53 003 **-79 012**

ÅRETS RESULTAT

53 003 **-79 012**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	199 481 977	200 759 889
Summa materiella anläggningstillgångar		199 481 977	200 759 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 481 977	200 759 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 118 852	1 276 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	256 655	153 963
Summa kortfristiga fordringar		1 375 507	1 430 638
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 571	10 287
Summa kassa och bank		3 571	10 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 078	1 440 925
SUMMA TILLGÅNGAR		200 861 055	202 200 814

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 624 092	2 920 142
Summa bundet eget kapital		153 399 092	152 695 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 868 426	-1 085 464
Årets resultat		53 003	-79 012
Summa fritt eget kapital		-1 815 423	-1 164 476
SUMMA EGET KAPITAL		151 583 669	151 530 666
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 700 000	49 900 000
Summa långfristiga skulder		48 700 000	49 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		128 546	319 986
Skatteskulder		152 033	147 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	296 806	302 868
Summa kortfristiga skulder		577 385	770 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 861 055	202 200 814

Noter

Belopp anges i inte kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 279 232	3 279 232
Hyror garage	695 466	687 835
Bredbandsintäkter	156 000	156 000
Elintäkter	280 570	224 899
Gästlägenhet	29 800	37 800
Öresutjämning	9	8
	4 441 077	4 385 774

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	200	44 656
	200	44 656

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 760	44 760
	Fastighetsskötsel beställning	18 779	17 797
	Snöröjning/sandning	21 400	19 100
	Städning entreprenad	52 055	52 055
	Mattvätt/Hyrmattor	4 416	4 374
	Hissbesiktning	2 125	2 100
	Gemensamma utrymmen	39 572	49 716
	Gård	5 040	1 398
	Serviceavtal	17 580	7 513
	Förbrukningsmateriel	1 272	5 719
	Brandskydd	4 600	0
		211 599	204 531
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 125	0
	Gemensamma utrymmen	10 750	0
	Entré/trapphus	5 166	0
	Lås	465	0
	VVS	15 196	5 950
	Ventilation	0	22 075
	Elinstallationer	4 227	38 005
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 000	5 238
	Hiss	11 033	54 500
	Balkonger/altaner	11 227	7 700
	Vattenskada	5 763	28 943
		73 951	162 411
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	65 625	0
		65 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	515 871	486 587
	Värme	447 647	454 409
	Vatten	156 189	180 801
	Grovsopor	5 600	5 987
		1 125 307	1 127 784
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 223	55 275
	Självrisk	8 800	0
	Samfällighetsavgift	412 723	366 892
	Bredband	155 367	155 373
		642 113	577 540
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 764	75 269
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 195 359	2 147 535

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	11 875	8 304
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	18 375
	Föreningskostnader	3 595	20 523
	Styrelseomkostnader	5 000	4 869
	Fritids- och trivselkostnader	2 576	5 364
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	87 472	85 132
	Administration	6 151	6 241
	Korttidsinventarier	1 893	0
	Konsultarvode	7 500	3 538
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 070
		160 707	158 866
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	108 000
	Löner	8 000	0
	Sociala kostnader	30 412	29 207
		138 412	137 207
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 277 912	1 277 912
		1 277 912	1 277 912

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	205 450 000	205 450 000
	Utgående anskaffningsvärde	205 450 000	205 450 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 690 111	-3 412 199
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 912	-1 277 912
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 968 023	-4 690 111
	Planenligt restvärde vid årets slut	199 481 977	200 759 889
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 800 000	53 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		100 000 000	100 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	100 000 000
		100 000 000	100 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	75 856	72 916
	Klientmedel hos SBC	1 038 534	1 199 297
	Placeringskonto hos SBC	4 462	4 462
		1 118 852	1 276 675
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna hyror garage	256 655	153 963
		256 655	153 963
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 920 142	2 216 192
	Reservering enligt stadgar	703 950	703 950
	Vid årets slut	3 624 092	2 920 142

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,410 %	10 000 000	10 000 000	2018-11-21
Swedbank	0,000 %	0	500 000	
Swedbank	1,280 %	13 500 000	13 500 000	2021-10-25
Swedbank	1,190 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-25
Nordea	0,390 %	3 800 000	4 500 000	2018-12-21
Swedbank	1,410 %	11 400 000	11 400 000	2020-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		48 700 000	49 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		48 700 000	49 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 700 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Eventualförpliktelser	inga	inga

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	41 766	41 796
Avgifter och hyror	255 040	261 072
	296 806	302 868

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

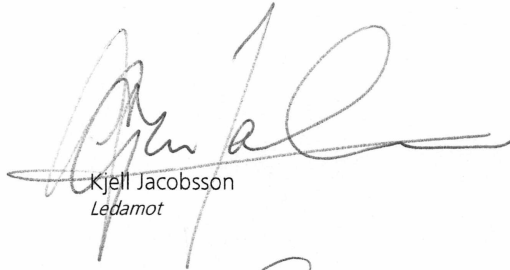
- 6 st Laddstolpar installeras i Garaget för uppladdning av elbilar

Styrelsens underskrifter

NACKA den 23 / 4 2018



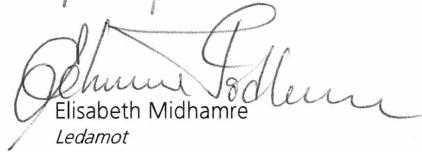
Evert Berglund
Ledamot



Kjell Jacobsson
Ledamot



Annette Kindblom
Ledamot



Elisabeth Midhamre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018



Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Utsikten 2 Saltsjöqvarn, org.nr 769612-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Utsikten 2 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 för föreningen.

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 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 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 BRF Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 förlöpande 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.

Stockholm den 23 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor