



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Utsikten 2 Saltsjöqvarn

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Jessica Andersson	Ledamot
Evert Berglund	Ledamot
Kjell Jacobsson	Ledamot
Annette Kindblom	Ledamot
Per Nyström	Ledamot

Jan Eriksson	Suppleant
Marcus Rangson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Evert Berglund, Jan Eriksson, Annette Kindblom och Marcus Rangson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Kerstin Fredberg

Kerstin Huss

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

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.

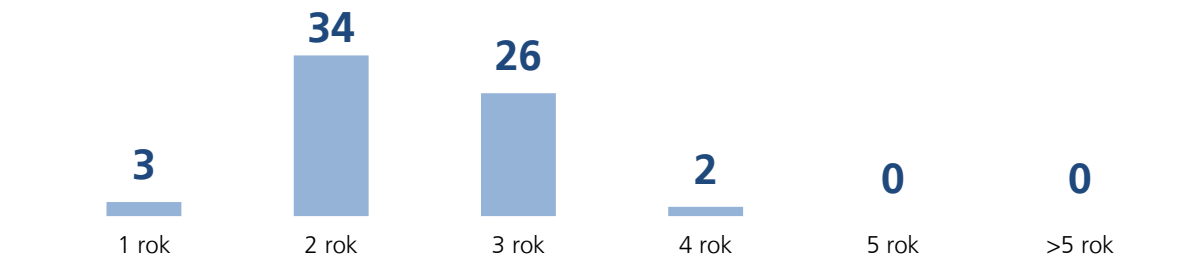
Värdeåret är 2007.

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 131 (150) 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
Stamspolning	2018
Entrépartier, lackering	2018
Målning metall dörrar källarplan	2018
Golvård i entréer och cykelrum	2018
Justering av inglasningar balkonger	2018
Fläktbyte	2018
Socklar på fasaden målats	2018
Byte nödljusarmaturer. Reparation hisselektronik	2015
Rengöring, behandling golv i entré och trapphus	2014
Åtgärder med anl. av OVK-besiktning	2014
Justering av inglasningar balkonger och balkongdörrar	2014
OVK-Besiktning	2013
Spolning avloppsstammar	2013
Planerat underhåll	År
OVK-Besiktning	2019
Underhåll terrassräcken	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 Saltjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF)

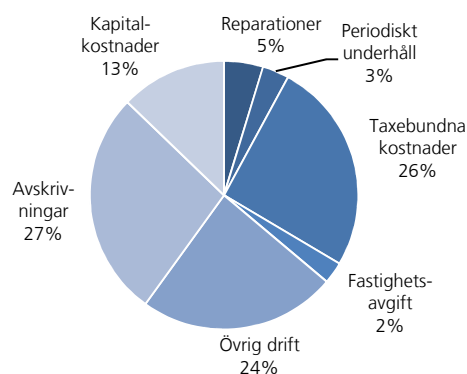
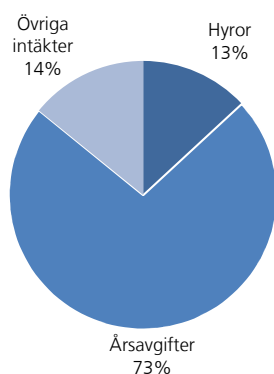
SQSF förvaltar för föreningens räkning GA:91 Garage 24,0%, GA:98 Ledningsnät 11,1%, GA:99 Sopsug 20,9%, GA:100 Mark, vägar, tunnel 6,7%, GA:101 Miljöstation 7,9%. Dessutom är föreningen medlem i delägarförvaltd samfällighet GA:95 46,4% som för föreningens räkning förvaltar Bastu, relax och tvättstuga.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 046 567	1 214 046
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 242 975	4 441 277
Finansiella intäkter	-85	102
Minskning kortfristiga fordringar	20 690	0
Ökning av kortfristiga skulder	205 842	0
	4 469 422	4 441 379
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 811 452	2 494 478
Finansiella kostnader	602 172	615 986
Ökning av kortfristiga fordringar	0	105 632
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	192 763
	4 413 624	4 608 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 102 365	1 046 567
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	55 798	-167 480

*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 1 337 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

6st Laddstolpar har installerats i Garaget

Återvinningsbehållare för Matavfall har installerats

Ändring av elfakturering från preliminär till faktisk avräkning

Vi har amorterat 1 mkr i samband med omsättning av lån i Nordea

Vi har haft problem med hissen på Sjökvärnsbacken 6 som åtgärdats

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	699	699	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 164	10 377	10 633	10 846
Elkostnad/m ² totalyta	134	110	104	95
Värmekostnad/m ² totalyta	93	95	97	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	33	39	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	131	168	205
Soliditet (%)	76	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-449	53	-79	-569
Nettoomsättning (tkr)	4 243	4 441	4 386	4 234

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	4 262 417	703 950	-65 625	3 624 092
S:a bundet eget kapital	154 037 417	703 950	-65 625	153 399 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 453 748	-703 950	118 628	-1 868 426
Årets resultat	-448 646	-448 646	-53 003	53 003
S:a ansamlad förlust	-2 902 393	-1 152 596	65 625	-1 815 423
S:a eget kapital	151 135 024	-448 646	0	151 583 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-448 646
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 749 798
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-703 950</u>
summa balanserat resultat	-2 902 394

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

<u>148 795</u>
-2 753 599

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 242 975	4 441 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	200
Summa rörelseintäkter		4 242 975	4 441 277
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 501 168	-2 195 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 537	-160 707
Personalkostnader	Not 6	-140 746	-138 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 912	-1 277 912
Summa rörelsekostnader		-4 089 364	-3 772 390
RÖRELSERESULTAT		153 611	668 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-85	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 172	-615 986
Summa finansiella poster		-602 257	-615 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-448 646	53 003
ÅRETS RESULTAT		-448 646	53 003

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	198 204 065	199 481 977
Summa materiella anläggningstillgångar	198 204 065	199 481 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	198 204 065	199 481 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 205 598	1 118 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	202 494	256 655
Summa kortfristiga fordringar	1 408 102	1 375 507
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 085	3 571
Summa kassa och bank	6 085	3 571
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 414 186	1 379 078
SUMMA TILLGÅNGAR	199 618 251	200 861 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 262 417	3 624 092
Summa bundet eget kapital		154 037 417	153 399 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 453 748	-1 868 426
Årets resultat		-448 646	53 003
Summa fritt eget kapital		-2 902 393	-1 815 423
SUMMA EGET KAPITAL		151 135 024	151 583 669
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	47 700 000	48 700 000
Summa långfristiga skulder		47 700 000	48 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		159 215	128 546
Skatteskulder		197 728	152 033
Övriga skulder		60 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	365 793	296 806
Summa kortfristiga skulder		783 227	577 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 618 251	200 861 055

Noter

Belopp anges i 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	2018	2017
Byggnader	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 086 551	3 279 232
Hyror garage/parkering	556 748	0
Hyror garage	0	695 466
Bredbandsintäkter	156 000	156 000
Elintäkter	416 782	280 570
Gästlägenhet	26 850	29 800
Öresutjämning	44	9
	4 242 975	4 441 077

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	200
	0	200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 760	44 760
	Fastighetsskötsel beställning	14 052	18 779
	Snöröjning/sandning	8 750	21 400
	Städning entreprenad	52 517	52 055
	Städning enligt beställning	9 620	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 888	4 416
	Hissbesiktning	4 376	2 125
	Gemensamma utrymmen	42 018	39 572
	Sophantering	1 287	0
	Gård	4 305	5 040
	Serviceavtal	16 716	17 580
	Förbrukningsmateriel	5 560	1 272
	Brandskydd	10 861	4 600
		219 710	211 599
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	0	10 750
	Entré/trapphus	0	5 166
	Lås	5 014	465
	VVS	48 806	15 196
	Ventilation	20 933	0
	Elinstallationer	17 509	4 227
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 000
	Hiss	68 653	11 033
	Fönster	7 745	0
	Balkonger/altaner	31 031	11 227
	Vattenskada	20 455	5 763
		220 146	73 951
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	57 029	0
	Sophantering/återvinning	48 675	0
	Hiss	0	65 625
	Balkonger/altaner	43 091	0
		148 795	65 625
	Taxebundna kostnader		
	El	629 732	515 871
	Värme	435 722	447 647
	Vatten	131 432	156 189
	Grovsopor	6 794	5 600
		1 203 680	1 125 307
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 070	65 223
	Självrisk	0	8 800
	Samfällighetsavgift	359 996	412 723
	Bredband	155 808	155 367
		587 874	642 113
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 964	76 764
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 501 168	2 195 359

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	14 751	11 875
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 375	23 125
	Föreningskostnader	10 001	3 595
	Styrelseomkostnader	0	5 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 986	2 576
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	92 877	87 472
	Administration	7 082	6 151
	Korttidsinventarier	0	1 893
	Konsultarvode	6 400	7 500
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	6 070
		169 537	160 707
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	104 650	100 000
	Löner	10 000	8 000
	Sociala kostnader	26 096	30 412
		140 746	138 412
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 277 912	1 277 912
		1 277 912	1 277 912

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-5 968 023	-4 690 111
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 912	-1 277 912
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 245 935	-5 968 023
	Planenligt restvärde vid årets slut	198 204 065	199 481 977
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	109 317	75 856
	Klientmedel hos SBC	1 091 819	1 038 534
	Placeringskonto hos SBC	4 462	4 462
		1 205 598	1 118 852
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna hyror garage	0	256 655
	Upplupna elintäkter	202 494	0
		202 494	256 655
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 624 092	2 920 142
	Reservering enligt stadgar	703 950	703 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 625	0
	Vid årets slut	4 262 417	3 624 092

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,280 %	13 500 000	13 500 000	2019-10-25
Swedbank	1,190 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-25
Nordea	1,410 %	0	10 000 000	2018-11-21
Swedbank	1,410 %	11 400 000	11 400 000	2020-03-25
Nordea	0,570 %	0	3 800 000	2018-12-31
Nordea	0,690 %	12 800 000	0	2019-12-23
Summa skulder till kreditinstitut		47 700 000	48 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		47 700 000	48 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 700 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	39 083	41 766
	Avgifter och hyror	278 035	255 040
	Sophantering/återvinning	48 675	0
		365 793	296 806

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Styrelsens underskrifter

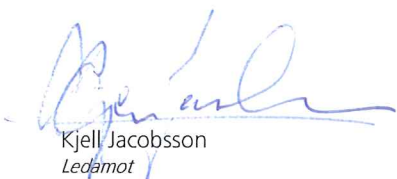
NACKA den 12 / 4 2019



Jessica Andersson
Ledamot



Evert Berglund
Ledamot



Kjell Jacobsson
Ledamot



Annette Kindblom
Ledamot



Per Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2019

zhrling= PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Extern revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 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 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2018 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.

5

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.

Stockholm den 16 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor