



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 (769606-8605) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostadsrätter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens byggnad är belägen på fastigheten Sicklaön 78:2 i Nacka kommun. Den uppfördes 1970 och består av ett flerbostadshus med 18 trappuppgångar om vardera 5-7 våningar. Fastigheten förvärvades den 22 april 2009 med tomträtt, men i maj 2017 kunde föreningen friköpa tomten.

Fastigheten är försäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår även styrelseansvar, men ej bostadsrättstillägg, vilket varje medlem själv måste teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen bestod per den sista dec 2019 av **275 lägenheter** och 10 lokaler, varav fyra stora garagelokaler, tre skyddsrum och två lokaler med affärsverksamhet. Den ena av dessa, kemtvätten/kaféet, bytte ägare två gånger under året. Av de 275 lägenheterna utgjorde, per den 31/12, 233 st. bostadsrätter och 42 st. hyresrätter, sedan tre förutvarande hyresrätter upplåtits som bostadsrätter under året; dessutom har ett förråd, efter ombyggnad till bostad, upplåtits som bostadsrätt. **Gästlägenheten** har fortsatt varit populär och flitigt utnyttjad, vilket ger en liten men stadig inkomst till föreningen.

HVEB – Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Föreningen äger Henriksdalsbergets fjärrvärmecentral tillsammans med Brf Svindersvik i Nacka. HVEB säljer värme till den tredje föreningen Brf Henriksdalshöjden och till kommunens förskola. Verksamheten bidrar märkbart till att hålla nere föreningens uppvärmningskostnader jämfört med andra alternativ. I styrelsen för HVEB är föreningen representerad av Anders Egerö (sekreterare), Jan Pettersson (ledamot) och Haris Sahman (suppleant). Under året har styrelsen för HVEB upphandlat en ny driftsentreprenör vilket redan under hösten bidrog till en ytterligare förbättrad kostnadsbild.

Föreningsfrågor.

Under året har 14 ordinarie **styrelsemöten** hållits utöver ett heldags planeringsmöte. Åtta s.k **förvaltarmöten** har hållits med förvaltaren om driften av fastigheten, samt möten med HSB för mark- och trädgårdssyn och fastighetssyn för att diskutera åtgärder.

Ordinarie **årsstämma** hölls den 21 maj 2019. Därutöver genomfördes ett välbesökt **bomöte** för både hyresgäster och medlemmar den 31 oktober.

h ee lvs
YNM JR
AS SM
UBJ
CAB

Nyckelhanteringen lades över från HSB till Nacka Lås och brickhanteringen till Henriksdalsdalsringens Förvaltnings AB (HFAB).

Ett avtal med Anbudskollen (allabrf.se) tecknades på senhösten för att hjälpa oss att bevaka och förhandla fram bästa bankänta för våra lån.

Arbetet med att få en **ny energideklaration** för huset påbörjades i slutet av året. Detta görs vart 10 år.

I juni tecknades ett ettårigt avtal med Söderkyl för **service av våra tvättmaskiner**, efter att Mielees garanti löpt ut. Mielees service har inte varit tillfredsställande.

Två gemensamma möten med Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars styrelser hölls under året för att diskutera frågor av gemensamt intresse.

Grovsoprummen har hållits öppna en timme i veckan med vakt. I två av grovsoprummen 5:an och 27:an – finns en hylla där man kan ställa hela och användbara grovsopor som andra är välkomna att ta hand om. En **container** hyrdes in en särskild helg i april. Den fylldes snabbt till bristningsgränsen med bohag och grovsopor från de boendes förråd.

Föreningens frivilliga **trädgårdsgrupp** har tagit stort ansvar för att försköna vår tomt genom att plantera blommor och buskar och rensa ogräs samt deltagit i marksyn med HSBs mark- och trädgårdsansvarige och följt upp föreslagna åtgärder. Den 20 maj anordnades en **trädgård dag**, då ett 30-tal boenden hjälptes åt med markstädning och trädgårdsarbete. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe.

Under hösten genomförde vi en lördag **Öppet Hus i våra grovsoprum** som avslutades med grillning hos Svindersviksföreningen, som haft markstäddag.

En **stamspolning** genomfördes i början av året i samtliga lägenheter.

Portvärdarna kallades till möte två gånger under året.

Nyinflyttade medlemmar har regelbundet bjudits in till styrelsen i samband med ett styrelsemöte, för att få tillfälle att presentera sig och ställa frågor.

Information. Vi har under året delat ut eller anslagit på anslagstavlor och i hissarna sex allmänna informationsblad och dessutom ett antal blad med riktad information till vissa portar.

Avgifter och hyror

Vi behövde inte höja **årsavgiften** för bostadsrättsföreningens medlemmar detta år heller då ekonomin varit stabil. Senast höjningen av årsavgiften gjordes 2012.

Styrelse

Sedan den ordinarie stämman i maj 2019, har styrelsen utgjorts av

Anders Egerö	ordförande
Ingemar Arbro	kassör
Margaretha Björkman	vice ordförande
Gunnel Unge	sekreterare
Lena Björnstedt	ledamot

AG
K
L
M
S
U
V

Styrelsesuppleanter har varit

Bo Bäckman
Berndt Hintze
Rebeka Negeri-Sima
Haris Sahman

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

Revisor

Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor vid BDO Mälardalen AB.
Internrevisor har varit Kjell Bergström. Båda omvaldes vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedning har varit Cecilia Purits (sammankallande), Mason Lee och Ivan Brodey.

Väsentliga händelser under året

Mängden **hushållsopor** har fortsatt att minska tack vare att de boende sopsorterar väl. År 2018 drog vi ner antalet hämtningar från två till en gång i veckan, och under 2019 kunde vi minska antalet kärl som töms, vilket utgör en ytterligare besparing för föreningen.

Lekparken mellan HR-19 och HR-21 har under hela året varit uthyrd till Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) för deras behov av tillfällig ny lekplats åt förskolan. Till sommaren 2020 kommer den att vara återställd med ny utrustning och åter till föreningens förfogande.

Några särskilt trånga **cykelburar byggdes** om i Henriksdalsringen 3.

Under OVKn föregående år fann man att många **badrumsfönster** var i stort behov av renovering och målning. Detta arbete i hyresgästers badrum påbörjades under hösten och kommer att fortsätta våren 2020.

På senhösten sattes **piasavakvastar** upp i samtliga portar för att boende ska kunna sopa bort snö, löv och skräp vid entreerna.

Brandsläckare köptes också in och sattes upp i garagen.

På sommaren ordnade bergets tre föreningar en gemensam **jubileumsfest på vår stora innergård** med anledning av att bostadsområdet Henriksdalsberget nu har fyllt 50 år.

En ny mer logisk **numrering av alla p-platser** i garaget gjordes under våren

Framtida investeringar

Med anledning av det stora tomtköplånet 2017 har styrelsen fortsatt att prioritera amorteringar på lånet framför investeringar. Kommande räntehöjningar kan annars bli betungande för föreningens ekonomi.

Handwritten notes in blue ink, including initials and names: AG, YNM, SM, UB, CD.

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 242	16 206	16 332	16 315	16 407
Lån per kvm bostadsyta (kr)	10 342	10 915	11 435	3 738	3 738
Genomsnittlig skuldränta	0,91%	0,58%	0,51%	0,49%	0,81%
Nominell avgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	606	605	613	610	610
Soliditet %	51%	49%	47%	72%	72%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 899 284	38 677 440	940 800	-26 281 301	-2 748 533
Reservering till fond enl. resultatdisposition 2018			551 000	-551 000	
Uttag ur fond enl. resultatdisposition 2018			-136 499	136 499	
Balanserad i ny räkning				-2 748 533	2 748 533
Upplåtelse lägenheter	2 648 942	5 711 408			
Årets resultat					-2 850 361
Beloppet vid årets slut	210 548 226	44 388 848	1 355 301	-29 444 335	-2 850 361

Förslag till resultatdisposition Stämman har att ta till ställning till:

Balanserat resultat	- 29 444 335
Årets resultat	<u>-2 850 361</u>
	-32 294 697

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 210 800
lanspråktagande av underhållsfond	-211 875
Överföres i ny räkning	<u>- 33 293 622</u>
Totalt	- 32 294 697

Handwritten notes:
Till lög AG
Lög
LÖJ YNM
LÖJ

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 242 152	16 205 727
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 550 185	-9 800 684
Övriga externa kostnader	Not 3	-200 870	-232 230
Planerat underhåll		-211 875	-136 499
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-472 252	-395 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 670 647	-6 749 547
Summa rörelsekostnader		<u>-17 105 829</u>	<u>-17 314 385</u>
Rörelseresultat		-863 677	-1 108 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 647	2 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 989 331	-1 642 584
Summa finansiella poster		<u>-1 986 684</u>	<u>-1 639 875</u>
Årets resultat		-2 850 361	-2 748 533

Handwritten notes:
x
ae
th
su
AG (by)
4NM
LG

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	434 982 920	441 653 567
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	13 063
		<u>434 982 920</u>	<u>441 666 630</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>434 982 920</u>	<u>441 666 630</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 371	13 579
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 367 657	3 654 304
Placeringskonto HSB Stockholm		36 039	36 003
Övriga fordringar	Not 9	1 758 592	918 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	395 665	463 069
		<u>5 576 325</u>	<u>5 085 407</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 576 325</u>	<u>5 085 407</u>
Summa tillgångar		<u>440 559 245</u>	<u>446 752 037</u>

X ae lg
29 gu
LBJ YNM
CB

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	210 548 226	207 899 284
Upplåtelseavgifter	44 388 848	38 677 440
Yttre underhållsfond	1 355 301	940 800
	<u>256 292 376</u>	<u>247 517 525</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-29 444 335	-26 281 301
Årets resultat	-2 850 361	-2 748 533
	<u>-32 294 697</u>	<u>-29 029 834</u>
Summa eget kapital	<u>223 997 679</u>	<u>218 487 691</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>209 426 300</u>	<u>222 250 000</u>
	209 426 300	222 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 011 160	3 000 000
Leverantörsskulder	679 813	587 083
Skatteskulder	63 271	100 138
Övriga skulder	Not 13 86 564	51 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>2 294 458</u>	<u>2 275 662</u>
	7 135 266	6 014 347
Summa skulder	216 561 566	228 264 347
Summa eget kapital och skulder	<u>440 559 245</u>	<u>446 752 037</u>

AG
UBJ YNM
Cib



Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,79 % av anskaffningsvärdet och övriga komponent mellan 2,0 % och 16,67 % av ansamlade anskaffningsvärdena.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning skedde med 20% på anskaffningskostnaden. Sista avskrivningsår är 2018.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten notes in blue ink:

ae YNM
88
AG gu
UBJ
UB

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 850 361	-2 748 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 670 647	6 749 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 820 286</u>	<u>4 001 014</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-777 528	772 354
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>109 759</u>	<u>-1 091 134</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 152 517</u>	<u>3 682 234</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	13 063	-13 063
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>13 063</u>	<u>-13 063</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-11 812 540	-10 500 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>8 360 350</u>	<u>5 262 862</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 452 190</u>	<u>-5 237 138</u>
Årets kassaflöde	-286 610	-1 567 967
Likvida medel vid årets början	3 690 307	5 258 274
Likvida medel vid årets slut	3 403 697	3 690 307

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Handwritten notes in blue ink:
Kae YNM
AG
LBY
CB



Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 628 002	10 487 752
Hyror	5 526 434	5 563 366
Övriga intäkter	273 961	415 924
Bruttoomsättning	<u>16 428 397</u>	<u>16 467 042</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-186 405	-261 292
Hyresförluster	160	-23
	<u>16 242 152</u>	<u>16 205 727</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 475 841	1 439 348
Reparationer	1 807 354	1 748 873
El	417 411	462 212
Uppvärmning	2 189 683	2 532 006
Vatten	1 093 869	1 056 730
Sophämtning	405 531	438 304
Fastighetsförsäkring	299 397	269 491
Kabel-TV och bredband	388 273	478 449
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	672 901	611 023
Förvaltningsarvoden	752 164	711 154
Övriga driftkostnader	47 761	53 094
	<u>9 550 185</u>	<u>9 800 684</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	52 900	75 256
Administrationskostnader	74 898	98 074
Extern revision	61 163	48 450
Medlemsavgifter	11 910	10 450
	<u>200 870</u>	<u>232 230</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	385 600	346 322
Revisionsarvode	19 280	17 920
Sociala avgifter	67 372	31 183
	<u>472 252</u>	<u>395 425</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 928	2 041
Ränteintäkter HSB placeringskonto	36	36
Övriga ränteintäkter	683	631
	<u>2 647</u>	<u>2 709</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 988 882	1 638 738
Övriga räntekostnader	449	3 846
	<u>1 989 331</u>	<u>1 642 584</u>

al LS
2019-12-31
As ju
LBY YNM
LS

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	287 375 012	287 375 012
Anskaffningsvärde mark	192 284 565	192 284 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 659 577	479 659 577
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-38 006 010	-31 335 363
Årets avskrivningar	-6 670 647	-6 670 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 676 657	-38 006 010
Utgående bokfört värde	434 982 920	441 653 567
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	19 600 000	12 200 000
Summa taxeringsvärde	403 600 000	313 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	13 063	0
Årets investeringar	-13 063	13 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 063
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	727	643
Fordran Henriksdalsbergets Värmecentral	1 757 587	899 533
Övriga fordringar	278	18 276
	1 758 592	918 452
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	395 665	278 569
Upplupna intäkter	0	184 500
	395 665	463 069

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

X
ee
29
AS
CBJ
CB

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**Noter 2019-12-31 2018-12-31**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27893244	0,83%	2020-01-23	39 687 460	1 011 160
SBAB	27957870	0,93%	2020-02-03	55 250 000	1 000 000
SBAB	27958486	0,93%	2020-02-03	59 250 000	1 000 000
SBAB	27958648	0,93%	2020-02-03	59 250 000	1 000 000
				213 437 460	4 011 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 209 426 300Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 193 381 660**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 249 000 000 249 000 000**Not 12 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 4 011 160 3 000 000**Not 13 Övriga skulder**

Depositioner	53 949	30 000
Momsskuld	13 748	21 464
Övriga kortfristiga skulder	18 867	0
	86 564	51 464

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkterFörutbetalda hyror och avgifter 1 230 519 1 178 381Övriga upplupna kostnader 1 063 939 1 097 281**2 294 458 2 275 662**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Handwritten notes and signatures:
✓
ce
ls
AL
JUN
YMM
LBJ
Lb



Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

2020-04-24


Anders Egerö


Gunnel Unge

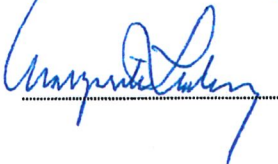

Lena Björnstedt


Margareta Björkman


Ingemar Arbro

Vår revisionsberättelse har 2020-04-27

lämnats beträffande denna årsredovisning


Margareta Kleberg


Kjell Bergström

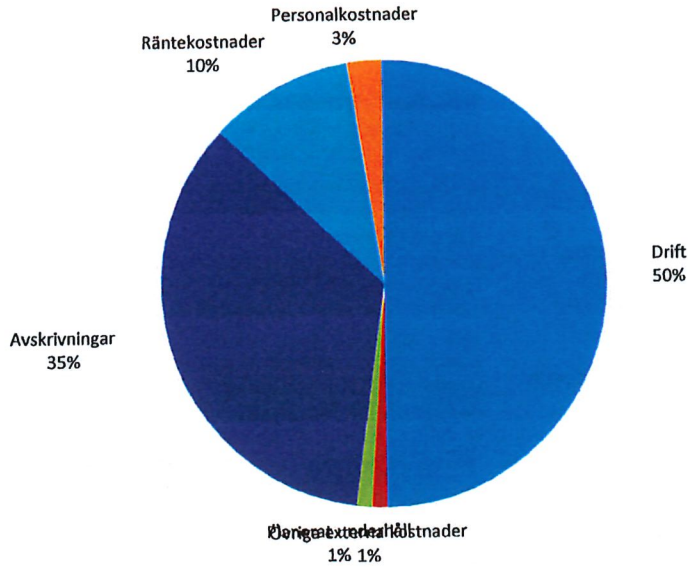
Av föreningen vald revisor
Margareta Kleberg
Auktoriserad Revisor

Av föreningen vald revisor
Kjell Bergström

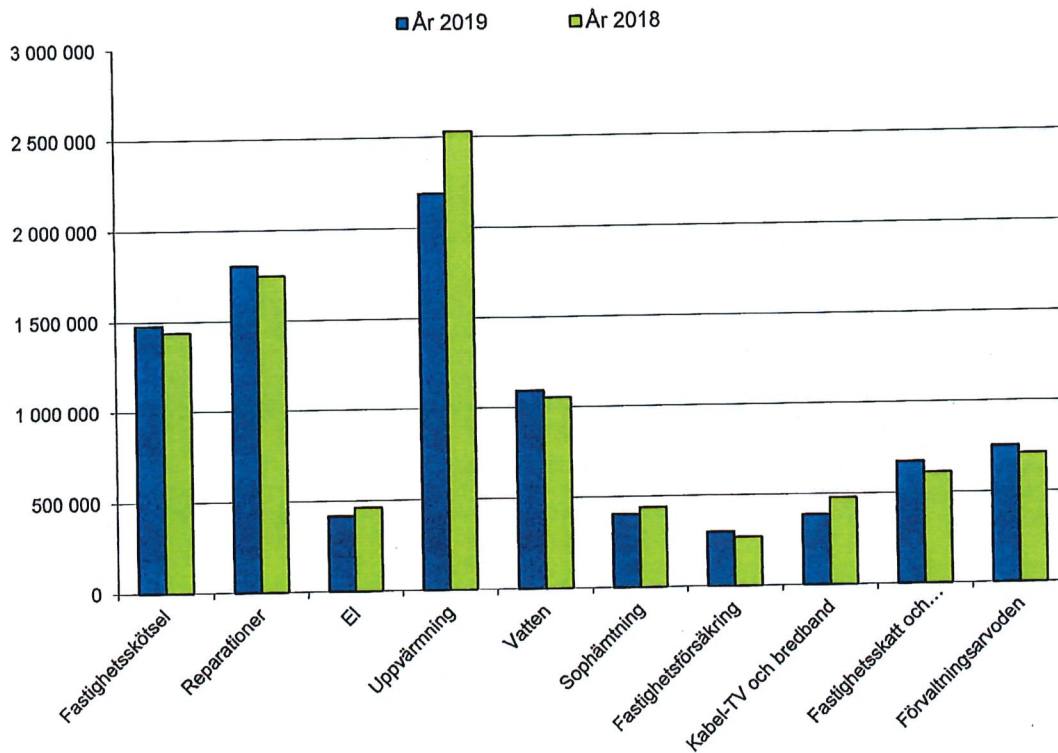

YNM

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten notes in blue ink:
 100 B
 YMM
 Åke
 100
 100
 100
 100

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten 1-35
Org.nr. 769606-8605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 1-35 för år 2019.

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 2019 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

X YNM
AC

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 1-35 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 27 april 2020


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Kjell Bergström
Lekmannarevisor

