2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utsikten 2 Saltsjöqvarn

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utsikten 2 Saltsjöqvarn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2015-08-03 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
Mats Conradsson	Ledamot
Yvonne de Waern	Ledamot
Kjell Jacobsson	Ledamot
Elisabeth Midhamre	Ledamot
Kerstin Huss	Suppleant
Per Nyström	Suppleant
Pia Taari	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Evert Berglund, Mats Conradsson, Yvonne de Waern, Kerstin Huss, Per Nyström och Pia Taari.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	PwC

Valberedning

Jan Carlberg	
Catharina Rizell	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

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.

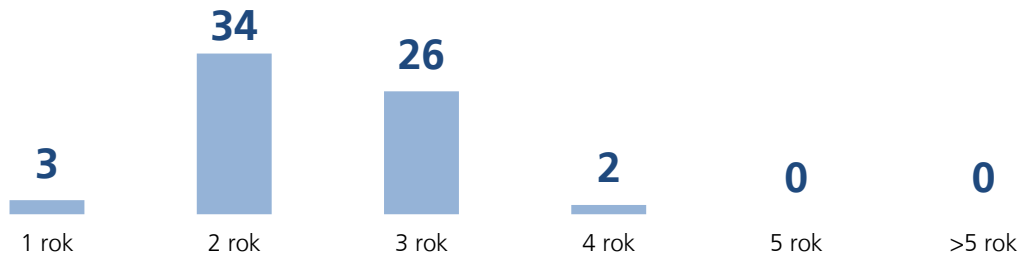
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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	Kommentar
Övernattningslägenhet	Har bokats 169 (161) ggr under det gångna året
Bastu, relax och tvättstuga	Tvättstugan har nyttjats 208 ggr (229) och bastun 67 ggr (81)

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	2017
Underhåll terrassräcken	2017
Målning metalldörrar källarplan	2017
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

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 delägarförvaltad samfällighet GA:95 Bastu, relax och tvättstuga 46,4%.

Föreningens ekonomi
INTÄKTER, I rörelsens totala intäkter ingår 44 656 kr som föreningen erhållit från SQSF, ersättningen avser vår andel av samfälligheternas överskott 2015.

KOSTNADER, Bland rörelsens kostnader finns både positiva och negativa avvikelser från budget. Utmärkande under fastighetskostnader är för andra året i rad en positiv avvikelse gällande snöröjning. I taxebundna kostnader finns en negativ avvikelse från budgeten gällande elkostnader beroende på höjda elpriser.

Räntekostnaderna minskade år 2016 med 174 tkr jämfört med föregående år som en följd av att marknadsräntorna fortsatt sjunka samt att amortering av lån kunnat göras med goda villkor.

RESULTAT, även om den linjära avskrivningen av byggnader som infördes 2014 innebär att föreningen redovisar ett negativt rörelseresultat är det tillfredsställande att konstatera att rörelseresultatet exklusive avskrivningar 1 199 tkr översteg den nivå som bedöms behövas för att klara av avsättningar för framtida underhåll (150 kr per kvm, ca 700 tkr).

BALANSRÄKNING

Fastighetens bokförda värde uppgår till 200 760 tkr efter årets avskrivning 1 278 tkr.

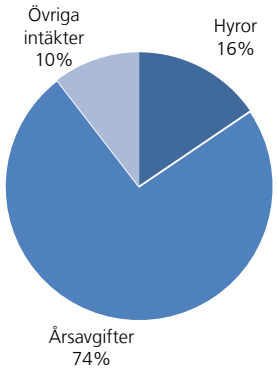
Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 1 214 tkr.

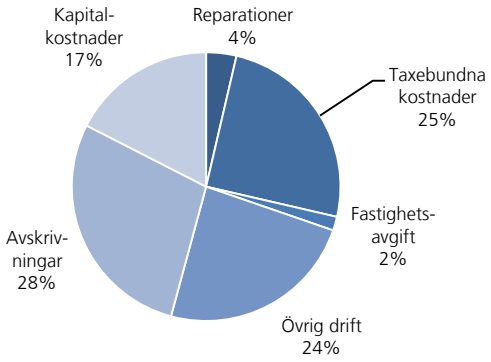
Föreningens skulder som består av belåning av fastigheten uppgick vid årsskiftet till 49 900 tkr. Ingående skuld var 50 900 tkr, amortering har skett med 1 000 tkr under året. Sedan inflyttning 2007 har totalt amorterats med 6 100 tkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 042 452**	**1 766 499**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 430 430	4 275 075
Finansiella intäkter	126	-3 280
Minskning kortfristiga fordringar	0	177 596
	4 430 556	**4 449 391**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 443 608	2 601 118
Finansiella kostnader	788 048	961 978
Ökning av kortfristiga fordringar	13 132	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	14 174	110 342
	4 258 125	**5 173 438**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 214 046**	**1 042 452**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**171 594**	**-724 047**

*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 1 268 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

* Under året har amortering av föreningens lån skett vid två tillfällen. Totalt har 1 000 000 kr amorterats på lån hos Swedbank.

* Bopärmen har digitaliserats och lagts ut på föreningens hemsida.

* För att förbättra säkerheten vid strömavbrott har batteridrivna belysningsarmaturer monterats i trapphusen.

* Nytt garageavtal har tecknats med Q-Park. Eventuellt outnyttjade parkeringsplatser kommer att marknadsföras och hyras ut externt. En underhållsplan för garaget har tagits fram.

* Vattenskada har uppstått i två lägenheter i Sjökvarnsbacken 6. Anledningen är stopp i avlopp. Berörda stammar neråt har spolats och kommer att spolas uppåt under början av 2017. Rörfilmning har skett i berörda rör och inget bygg- eller konstruktionsfel har uppdagats.

* Vi haft ett antal sopkaos under året. Anledningen till detta är flera och berörda parter har träffats och gått igenom rutinerna. Envac som levererat vårt sopsugningssystem ska ta fram en underhållsplan.

* Fläckarna på Sjökvarnsbacken 4:s norra fasad har åter igen åtgärdats av SEHED. Fläckarna uppkom i samband med vattenskadan år 2013 då byggnadsställning förankrades i fasaden.

* I samband med städdagen har cykelförråden rensats och "omärkta" cyklar och annat gods (bl a grillar) har flyttats till ett mellanförvar.

* En stenbänk har införskaffats och står utanför Sjökvarnsbacken 4.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	699	699	736	736
Lån/m² bostadsrättsyta	10 633	10 846	11 166	11 166
Elkostnad/m² totalyta	104	95	90	104
Värmekostnad/m² totalyta	97	92	82	95
Vattenkostnad/m² totalyta	39	38	35	24
Kapitalkostnader/m² totalyta	168	205	332	352
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	-569	-595	986
Nettoomsättning (tkr)	4 386	4 234	4 437	4 299

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	2 920 142	703 950	0	2 216 192
S:a bundet eget kapital	**152 695 142**	**703 950**	**0**	**151 991 192**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 085 464	-703 950	-569 217	187 704
Årets resultat	-79 012	-79 012	569 217	-569 217
S:a ansamlad förlust	**-1 164 476**	**-782 962**	**0**	**-381 514**
S:a eget kapital	**151 530 666**	**-79 012**	**0**	**151 609 678**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 012
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-381 514
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-703 950
summa balanserat resultat	**-1 164 476**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 164 476**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 385 774	4 234 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 656	41 050
Summa rörelseintäkter		**4 430 430**	**4 275 075**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 147 535	-1 994 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 866	-411 648
Personalkostnader	Not 6	-137 207	-194 779
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 912	-1 277 916
Summa rörelsekostnader		**-3 721 521**	**-3 879 034**
RÖRELSERESULTAT		**708 910**	**396 040**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	-3 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 048	-961 978
Summa finansiella poster		**-787 922**	**-965 258**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-79 012**	**-569 217**
ÅRETS RESULTAT		**-79 012**	**-569 217**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	200 759 889	202 037 801
Summa materiella anläggningstillgångar		**200 759 889**	**202 037 801**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**200 759 889**	**202 037 801**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 276 675	1 098 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	153 963	141 668
Summa kortfristiga fordringar		**1 430 638**	**1 239 890**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 287	16 309
Summa kassa och bank		**10 287**	**16 309**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 440 925**	**1 256 199**
SUMMA TILLGÅNGAR		**202 200 814**	**203 294 000**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 920 142	2 216 192
Summa bundet eget kapital		**152 695 142**	**151 991 192**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 085 464	187 704
Årets resultat		-79 012	-569 217
Summa fritt eget kapital		**-1 164 476**	**-381 514**
SUMMA EGET KAPITAL		**151 530 666**	**151 609 678**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	49 900 000	50 900 000
Summa långfristiga skulder		**49 900 000**	**50 900 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		319 986	340 121
Skatteskulder		147 295	143 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	302 868	300 994
Summa kortfristiga skulder		**770 149**	**784 322**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**202 200 814**	**203 294 000**

Tilläggsupplysningar

Belopp 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	**2016**	**2015**
Byggnader	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	3 279 232	3 279 232
Hyror garage	687 835	557 022
Bredbandsintäkter	156 000	156 000
Elintäkter	224 899	209 905
Gästlägenhet	37 800	31 850
Öresutjämning	8	16
	4 385 774	**4 234 025**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	44 656	41 050
	44 656	**41 050**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	44 760	44 760
Fastighetsskötsel beställning	17 797	12 760
Snöröjning/sandning	19 100	43 145
Städning entreprenad	52 055	52 055
Mattvätt/Hyrmattor	4 374	4 271
Hissbesiktning	2 100	2 063
Gemensamma utrymmen	49 716	47 148
Gård	1 398	2 434
Serviceavtal	7 513	3 874
Förbrukningsmateriel	5 719	198
	204 531	**212 708**
Reparationer		
VVS	5 950	4 660
Ventilation	22 075	0
Elinstallationer	38 005	43 987
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 238	148
Hiss	54 500	24 636
Balkonger/altaner	7 700	438
Skador/klotter/skadegörelse	0	494
Vattenskada	28 943	0
	162 411	**74 362**
Taxebundna kostnader		
El	486 587	444 982
Värme	454 409	433 850
Vatten	180 801	180 657
Grovsopor	5 987	5 794
	1 127 784	**1 065 283**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	55 275	49 800
Samfällighetsavgift	366 892	365 140
Bredband	155 373	155 373
	577 540	**570 313**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**75 269**	**72 026**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 147 535**	**1 994 691**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
Tele- och datakommunikation	8 304	7 494
Övriga förluster	0	226 200
Revisionsarvode extern revisor	18 375	31 750
Föreningskostnader	20 523	3 647
Styrelseomkostnader	4 869	4 285
Fritids- och trivselkostnader	5 364	6 090
Förvaltningsarvode	85 132	81 730
Administration	6 241	6 449
Konsultarvode	3 538	37 933
Tidningar facklitteratur	451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 070
	158 866	**411 648**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2016**	**2015**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	146 700
	Löner	8 000	8 000
	Sociala kostnader	29 207	40 079
		137 207	**194 779**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
	Byggnad	1 277 912	1 277 916
		1 277 912	**1 277 916**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	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	-3 412 199	-2 134 283
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 912	-1 277 916
	Utgående avskrivning enligt plan	**-4 690 111**	**-3 412 199**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**200 759 889**	**202 037 801**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 800 000	53 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	29 000 000
		100 000 000	**96 000 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	96 000 000
		100 000 000	**96 000 000**

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Skattekonto	72 916	72 079
	Klientmedel hos SBC	1 199 297	1 021 681
	Placeringskonto hos SBC	4 462	4 462
		1 276 675	**1 098 222**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna hyror garage	153 963	141 668
	153 963	**141 668**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 216 192	1 684 917
Reservering enligt stadgar	703 950	703 950
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-172 675
Vid årets slut	**2 920 142**	**2 216 192**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,410 %	10 000 000	10 000 000	2018-11-21
Swedbank	0,850 %	500 000	1 000 000	2017-06-21
Swedbank	1,280 %	13 500 000	14 000 000	2021-10-25
Swedbank	1,190 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-25
Nordea	0,320 %	4 500 000	4 500 000	2017-12-21
Swedbank	1,410 %	11 400 000	11 400 000	2020-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		**49 900 000**	**50 900 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		49 900 000	**50 900 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 900 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

* Extra stämma kommer att hållas med anledning av stadgeändringar.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ränta	41 796	57 953
Förutbetalda avgifter och hyror	261 072	243 041
	302 868	**300 994**

Styrelsens underskrifter

NACKA den 1 / 5 2017

Evert Berglund
Ledamot

Mats Conradsson
Ledamot

Yvonne de Waern
Ledamot

Kjell Jacobsson
Ledamot

Elisabeth Midhamre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Niklas Jonsson
Extern 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 2016.

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 2016 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. 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 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 2016 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 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 3 maj 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor