

Bostadsrättsföreningen
Utblicken, Rydebäck
Org. nr. 769613-1676

ÅRSREDOVISNING 2017



Ordinarie årsstämma för medlemmarna i bostadsrättsföreningen Utblicken hålls den 9 maj kl 18:00 i Rydebäcks församlingshem

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året kortfattat	sid	2
Verksamhetsberättelse	sid	3-16
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	sid	5
Flerårsöversikt	sid	6
Nyckeltal	sid	6
Förändringar i eget kapital	sid	6
Styrelsen	sid	7
Föreningen och fastigheten	sid	8-9
Resultatdisposition	sid	9
Resultaträkning	sid	10
Balansräkning	sid	11-12
Bokslutskommentarer/noter	sid	13-16

ÅRET KORTFATTAT

- Januari* Tecknat avtal med Lamaro att de även ska sköta vår ekonomiska förvaltning.
Lamaro säljs till Bredablick Förvaltning AB.
Avgiftsfri månad som en 10-årspresent.
- Februari* För att förhindra inbrottsförsök i garaget har brytskenor monterats på båda dörrarna till garaget.
- Mars* Garageväggen som "luckrats upp" av salt och vatten åtgärdas än en gång.
Omsättning av ett lån.
Vi firar 10 år i föreningen i samband med ett medlemsmöte. Ett bildspel som speglar de 10 åren har skapats.
- April* Ny hemsida skapas.
- Maj* Ordinarie stämma hålls.
Styrelsen får nya suppleant – Barbro Nilsson och Mats Stjernkvist.
- Juni* Fixardag.
- Juli* Två lägenheter är till försäljning.
- Augusti* Tillsammans med Lamaro går vi igenom vår underhållsplan.
Kräftskiva.
- September* Brister i betongväggen åtgärdas, förhoppningsvis permanent.
Ny takarmatur i garaget monteras som bör spara ca 75 % av energikostnaden.
- Oktober* Medlemsmöte där styrelsen meddelar att det kommer att bli oförändrad månadsavgift under nästa år.
- November* En lägenhet byter ägare och två nya medlemmar välkomnas.
Styrelsen tar fram en finanspolicy.
- December* Gemensamt med grannföreningen tändes julgranarna på gården.
En lägenhet byter ägare och en ny medlem välkomnas.



Foto: Inger Larsson

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf. Utblicken lämnar årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.
Samtliga belopp är angivna i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

ÅRET SOM GÅTT

Ordförande har ordet

Ännu ett år har passerat – det tionde (10) verksamhetsåret för föreningen.

Dessa 10 år har, bortsett från ett tungt 2015, präglats av ett ganska lugnt decennium där styrelserna har växlat men ambitionen alltid varit att se till att förvalta vår fastighet på bästa tänkbara sätt.

Vårt samarbete med Lamaro utvidgades per 1 januari i år men samtidigt fick vi vetskap om att Lamaro sålts till Bredablick Förvaltning i Malmö. Hur detta kommer att påverka oss visste vi inte förrän i december då det stod klart att Lamaro kommer att sköta den tekniska förvaltningen och Bredablick den ekonomiska. Vi kan bara hoppas att det blir bra för föreningen.

Vi beslutade att byta ut den gamla och energikrävande takbelysningen i garaget mot LED-armaturer som har individuell styrning och därför inte förbrukar så mycket energi som de äldre lysrörsarmaturerna. Kalkyler säger att vi bör kunna spara ca 75 % mot tidigare energikostnad.

Vi har haft god hjälp av en av våra medlemmar som själv initierat och drivit detta projekt, något som vi i styrelsen är tacksamma för och uppmuntrar även andra till att ta liknande egna initiativ.

Under året har två lägenheter bytt ägare, något som inte är så vanligt i vår förening och vi välkomna våra nya medlemmar.

Den budget som är lagd för 2018 och som lades under hösten 2017 har för första gången tagit hänsyn till den upprättade underhållsplan som vi har att hålla oss till.



Foto: Håkan Ek

Fixardagen 2017. Vi bjuds på jordgubbar efter avslutat arbete.

Ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet har under året varit god till mycket god och vi har lyckats omsätta ett lån och därmed fått lägre ränta som skapar utrymme för att kunna amortera av vår relativt stora låneskuld.

Styrelsen har även under året tagit fram en finanspolicy som ger styrelsen ramar för hur likviditeten ska hanteras. Likviditeten ska inte överstiga tre månadsavgifters storlek och överskotten kommer att användas till att göra extra amorteringar på lån som ska omsättas.

Styrelsen anser att vi har lyckats med uppdraget att ha en stabil ekonomi som i slutändan gynnar våra medlemmar och ökar värdet både på fastigheten och på de enskilda lägenheterna.

Styrelsen har beslutat att månadsavgiften inte behöver höjas för 2018.

Belåningsgrad och avsättning till yttre fond

Föreningen har en förhållandevis hög belåning och belåningsgraden är 11 684.-/m² (11 845.-/m²).
Avsättning till yttre fond utgör 33,37 kr/m² (33,37 kr/m²).



Foto: Inger Larsson

Information

Sedan några år tillbaka informeras medlemmarna via anslagstavlor, mail och hemsida från varje styrelse- och medlemsmöte. Det har hittills varit ett uppskattat projekt.

Två välbesökta medlemsmöten har hållits under året där styrelsen informerat från verksamheten och medlemmarna har haft möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Föreningens hemsida har förändrats under året, förhoppningsvis till det bättre. Här finns information från möten, våra stadgar och ordningsregler, en del bilder och annan information som kan vara av intresse.

Arbetet med hemsidan fortsätter och styrelsen är tacksam för att få in förslag på vad hemsidan skulle kunna utökas med.

Gemensamma aktiviteter

Som vanligt genomfördes en "fixardag" då vi gemensamt gjort smärre bättringsmålning, rensat ogräs i rabatter och stensättning. Alla är välkomna att göra det man orkar. Det kan vara att bidra med arbete eller koka kaffe. Dagen avslutas med en trevlig grillafton.

Ett bra tillfälle att träffas och göra något för vår gemensamt ägda fastighet.



Foto: Inger Larsson



Foto: Inger Larsson

Traditionellt hade vi kräftska i augusti. I år var inte vädergudarna med oss så vi höll vår kräftska i Inblickens lokaler.

Lördagen före första advent tände vi granen på gården och drack glögg tillsammans med vår grannförening. Vår förening hade en enkel men uppskattad eftersittning i Inblicken.

Gästlägenhet i Inblicken

Föreningens gästlägenhet har utnyttjats 52 (47) nätter under 2017.

Våra outhyrda garageplatser har hyrts ut 40 (0) nätter under 2017.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 30 januari 2018 omsattes ett av föreningens lån på 5 600 000. Enligt vår finanspolicy gjordes en extra amortering på lånet med 400 000 kr. Räntenivån sänktes från 3,43 % till 1,15 %. Lånets löptid är tre (3) år.



Foto: Håkan Ek



Våra entréer är vackert dekorerade av
konstnären Günter Carstensen

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (årsavgift & hyror)	1 982 103	2 143 168	2 145 376	2 145 876	2 109 708
Resultat efter finansiella poster	6 681	91 165	- 60 362	- 142 940	123 275
Soliditet	54,6 %	54,5 %	53,8 %	53,7 %	53,7 %

NYCKELTAL

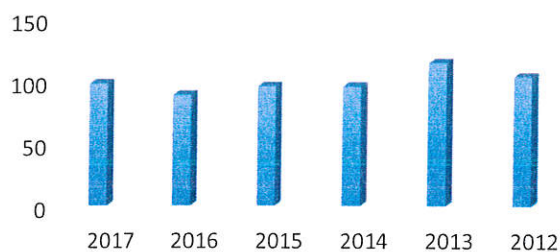
(Belopp i kr/m² bostadsrättsyta – 2 399 m²)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter	834	834	834	834	818	801
Elkostnader	16	21	20	19	19	18
Värmekostnad (inkl garage)	98	89	96	96	115	104
VA-kostnad	22	22	22	20	22	21
Räntekostnad	223	253	370	422	469	489
Låneskuld	11 684	11 845	11 991	12 137	12 187	12 288

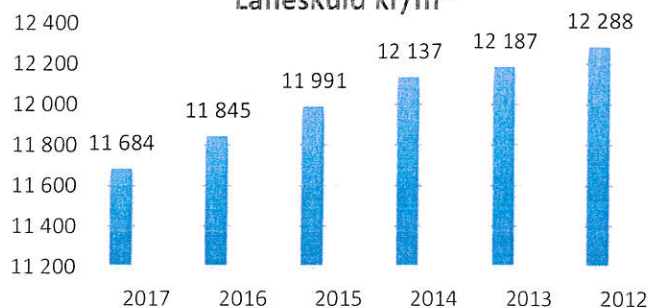
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 515 000	526 794	- 3 599	91 165
Disp enl stämma 2017		80 055	- 80 055	
Avsättn till UH-fond		80 055	- 80 055	
lanspråkstagande UH-fond		- 117 595	117 595	
Disposition av föregående års resultat			91 165	- 91 165
Årets resultat				6 681
Belopp vid årets utgång	33 515 000	569 309	45 051	6 681

Värmekostnad kr/m²



Låneskuld kr/m²



STYRELSEN

Sammansättning

Ordförande	Berndt Berntson
Kassör	Inger Larsson
Sekreterare	Lisbeth Ek
Suppleant	Barbro Nilsson
Suppleant	Mats Stjernkvist

Revisor

Björn Pettersson

Valberedning

styrelsen

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under året.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 10 maj 2017.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.



Fågelliv i dammen. Foto: Inger Larsson

Föreningens ändamål

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

Föreningens historia

Föreningens fastighet, Lövholmen 2, i Helsingborgs kommun förvärvades år 2006 av byggherren JM AB.

Föreningen är ett 55+ boende och medelåldern bland medlemmarna var 2017, 71,3 år (71,8).

Föreningen registrerades den 28 september 2005 och den ekonomiska planen registrerades den 13 maj 2006 hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 juni 2015.

Under 2007 genomfördes de första inflyttningarna i föreningens 26 lägenheter. Under åren 2007/2008 gjordes inglasning av balkonger och altaner i de flesta lägenheterna. Kostnaden betalades helt av respektive lägenhetsinnehavare.

2015 var ett olycksdrabbat år för föreningen då man drabbades av både brustna vattenrör och stormskador.

Fastigheten

Boytan i föreningens fastighet uppgår till 2 399 m² och fördelar sig enligt följande:

2 rok	8 st
3 rok	12 st
4 rok	6 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad vid Moderna Försäkringar.

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

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Lövholmen GA:1 avseende underjordiskt garage inklusive nerfart och installationer.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas tillsammans med grannföreningen Brf. Utsikten i Rydebäck. Brf. Utblickens andel är 43 %, vilket motsvarar 25 bilplatser.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal, Inblicken, som medlemmarna har möjlighet att hyra för övernattande gäster eller sammankomster.

Föreningen

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 37 (36) stycken, fördelade på föreningens 26 lägenheter.

Under året har 2 (0) överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Förvaltning av fastigheten och ekonomin

Under året har Lamaro AB ansvarat för fastighetsskötseln inklusive utemiljö. Lamaro AB har varit föreningens entreprenörer under många år och samarbetet utvidgades under 2016 med skötsel av utemiljön. Under 2017 utökades samarbetet så att Lamaro även tar hand om föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningens ekonomi

Enligt tidigare beslut höjdes inte månadsavgiften under 2017. Garageplats betalas som vanligt.

Föreningens långfristiga lån

Placering av föreningens lån samt löptid och räntenivå framgår av not 8. Under 2017 har ett lån omförhandlats till lägre ränta. 2018 ska två (2) lån omsättas.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs för bostadsdelen med halv avgift fram till 2018. För 2017 uppgick den till 657 kr/lägenhet (634 kr/lgh). Från och med 2018 erläggs hel fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska, enligt stadgarna, årligen göras med motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Underhåll och energibesparande åtgärder

Då fastigheten inte är mer än 10 år har inget planerat underhåll gjort hittills.

Under 2018 har budgeterats för ett projekt för att förbättra och göra utemiljön säkrare. Vissa stenplattor har börjat sätta sig och en viss nivåskillnad har uppstått. Vi kommer därför att lägga om alla stenplattor och samtidigt gå igenom hela utemiljön.

Under 2016 påbörjades arbeten med energibesparande åtgärder. Då byttes belysningen i hissarna mot LED-armatur som endast lyser då hissen är i rörelse. Tidigare lysrörsarmatur lyste 24 timmar/dygn. Här räknar vi med en besparing på drygt 90 %.

Under 2017 har arbetet fortsatt. Detta år har takbelysningen i garaget ersatts med energisnåla LED-armaturer som dessutom är så konstruerade att de tänds individuellt allt eftersom man passerar. Även här räknar vi med en besparing, ca 75 % lägre energikostnad.

Vi arbetar vidare med att finna lösningar som gynnar föreningens ekonomi.

Planerade åtgärder under kommande år

Enligt underhållsplanen kommer satsningar på utemiljön att genomföras under 2018.

Likviditet vs resultat

Fr.o.m. 2014 får föreningen p.g.a. nya redovisningsregler inte tillämpa progressiv avskrivningsmetod vad gäller avskrivning av byggnad. Övergång till linjär avskrivning har gjort att beloppet för årlig avskrivning blivit betydligt högre. Detta påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Amortering, å andra sidan, påverkar föreningens likviditet men inte resultat.

Årets resultat	6 681 kr
Årets avskrivning byggnad	<u>534 164 kr</u>
	540 845 kr
Årets amortering på fastighetslån	<u>- 387 500 kr</u>
Påverkan på/förändring i likviditet	153 345 kr

Även förändring mellan åren av kortfristiga skulder som leverantörsskulder och upplupna kostnader/förutbetalda intäkter samt av kortfristiga fordringar som t.ex. förutbetalda kostnader påverkar årets förändring i likviditet.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 511 kr
Årets resultat före fondförändring	11 681 kr
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 80 055 kr
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>117 595 kr</u>
Summa över-/underskott	56 732 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman

Att balansera i ny räkning 56 732

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017	2016
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	<i>not 1</i>	1 973 303	2 143 168
Övriga rörelseintäkter	<i>not 2</i>	<u>11 361</u>	<u>31 386</u>
Summa intäkter		1 984 664	2 174 554
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	<i>not 3, 4, 5</i>	- 666 092	- 702 521
Övriga externa kostnader	<i>not 6</i>	- 237 761	- 203 761
Avskrivningar	<i>not 8</i>	<u>- 534 164</u>	<u>- 569 384</u>
Summa kostnader		- 1 438 017	- 1 475 666
Rörelseresultat		546 647	698 888
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 534 966</u>	<u>- 607 724</u>
Summa resultat från finansiella poster		- 534 966	- 607 723
ÅRETS RESULTAT		11 681	91 165

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark <i>not 9</i>	<u>61 279 784</u>	<u>61 813 948</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	61 279 784	61 813 948
Summa anläggningstillgångar	61 279 784	61 813 948
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	98	98
Förutbet kostn och upplupna intäkter <i>not 10</i>	<u>31 358</u>	<u>16 572</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	31 456	16 670
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank <i>not 11</i>	<u>1 158 471</u>	<u>831 065</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	1 158 471	831 065
Summa omsättningstillgångar	1 189 927	847 735
SUMMA TILLGÅNGAR	62 469 711	62 661 683

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	33 515 000	33 515 000
Fond för yttre underhåll	<u>569 309</u>	<u>526 794</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 084 309	34 041 794
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	45 051	- 3 599
Årets resultat	<u>11 681</u>	<u>91 165</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	56 732	87 566
Summa eget kapital	34 141 041	34 129 360
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	<i>not 12, 13</i>	<u>27 629 000</u>
Summa långfristiga skulder	27 629 000	28 016 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>not 12, 13</i>	400 000
Leverantörsskulder	35 446	32 845
Skatteskuld	33 644	16 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 14</i>	<u>230 580</u>
Summa kortfristiga skulder	699 670	515 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 469 711	62 661 683

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

T.o.m. år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad. Fr.o.m. år 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på bokfört värde vid årets ingång och på kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

Jämförelsesiffror för 2016 saknas då föreningen bytt ekonomisk förvaltare 2017 och man då inte använder sig av samma kontoplan går det inte att finna jämförande siffror.

NOTER

	2017	2016
Not 1		
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 833 678	-
Hysesintäkter, garage/parkering	<u>139 625</u>	-
Summa	1 973 303	-
Not 2		
Övriga rörelseintäkter		
Hysesintäkter övernattningslägenhet	8 800	-
Övriga intäkter	<u>2 561</u>	-
Summa	11 361	-
Not 3		
Reparationer		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 580	-
VA & sanitet, installationer	3 418	-
Övriga installationer	3 168	-
Huskropp	12 916	-
P-platser/garage	<u>1 000</u>	-
Summa	26 082	-


	2017	2016
Not 4		
Planerat underhåll		
Övrigt, gemensamma utrymmen	105 570	-
P-platser/garage	<u>12 025</u>	-
Summa	117 595	-
Not 5		
Driftkostnader		
Fastighetsavgift	17 082	-
Fastighetsförvaltning	43 523	-
Snöröjning	4 307	-
Serviceavtal	36 384	-
Uppvärmning	236 273	-
Vatten och avlopp	52 488	-
Avfallshantering	18 575	-
Försäkringspremier/självrisk	27 598	-
Kabel-TV	<u>38 748</u>	-
Summa	522 415	-
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier & -material	8 165	-
Tele och post	4 970	-
Förvaltningskostnader	167 396	-
Företagsförsäkring	10 698	-
Bankkostnader	3 055	-
Övriga externa tjänster	9 204	-
Övriga externa kostnader	<u>34 273</u>	-
Summa	237 761	-
Not 7		
Arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Någon ersättning till styrelse och revisor har inte utgått.		
Not 8		
Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnad	<u>534 164</u>	-
	534 164	-

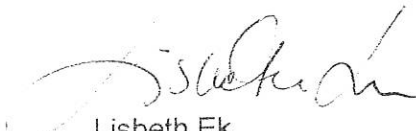
	2017	2016			
Not 9 Byggnad och mark					
Akkumulerat anskaffningsvärde					
Ingående anskaffningsvärde byggnad	54 000 000	-			
Ingående anskaffningsvärde mark	10 000 000	-			
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 000 000	-			
Akkumulerade avskrivningar enl plan					
Ingående avskrivningar byggnad	- 2 186 052	-			
Årets avskrivningar enligt plan	- 534 164	-			
Utgående ackum avskrivn enl plan	- 2 720 216	-			
Bokfört värde byggnad och mark	61 279 784	-			
varav					
Byggnad	51 279 784	-			
Mark	10 000 000	-			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde, byggnad	22 400 000	-			
Taxeringsvärde, mark	4 285 000	-			
	26 685 000	-			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	31 358	-			
	31 358	-			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	2 302	-			
Bank, transaktionskonto SHB	170 394	-			
Bank, transaktionskonto SHB	985 775	-			
	1 158 471	-			
Not 12 Förfall fastighetslån					
Förfaller inom ett år från balansdagen	400 000	-			
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 600 000	-			
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	26 029 000	-			
	28 029 000	-			
Not 13 Fastighetslån					
Fastighetslån					
Låneinstitut	Ränta	Låneskuld 2016-12-31	Låneskuld 2017-12-31	Årets amortering	Bundet/rörligt till
Handelsbanken	1,94 %	6 000 000	6 000 000	0	2023-03-30
Handelsbanken	1,09 %	9 600 000	9 550 000	50 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,47 %	6 816 500	6 779 000	37 500	2022-03-01
Handelsbanken	3,43 %	6 000 000	5 700 000	300 000	2018-01-30
		28 416 500	28 029 000	387 500	

	2017	2016
Not 14	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 968	-
Förutbetalda intäkter	170 394	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>35 218</u>	<u>-</u>
	230 580	-
Not 15		
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
<i>Ställda säkerheter</i>		
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>30 485 000</u>	<u>-</u>
Summa ställda säkerheter	30 485 000	-

Rydebäck den 9 april 2018


Berndt Berntson
Ordförande


Inger Larsson
Kassör


Lisbeth Ek
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 april 2018


Björn Pettersson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utblicken, org. nr 769613-1676

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utblicken för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsen förvaltning för Brf Utblicken för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

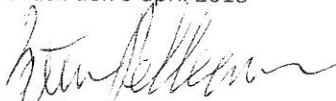
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rydebäck den 9 april 2018


Björn Pettersson