

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden

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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-06 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ljungs samfällighet. Föreningens andel är 37 procent. Samfälligheten förvaltar grönområden och gångvägar, väg och belysning samt vatten- och spillvattenledning.

Styrelsen

Christer Alsiö	Ledamot
Yvonne Edenholm	Ledamot
David Heinonen	Ledamot
Anders Löwenborg	Ledamot
Pernilla Nordkvist	Ledamot

Henrik Nordberg	Suppleant
Anne-Lie Vestlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Yvonne Edenholm, David Heinonen, Anders Löwenborg, Henrik Nordberg och Pernilla Nordkvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revision AB

Valberedning

Liss Gränd

Sammanställande

Erik Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ljung 1:4	2005	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Allians Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

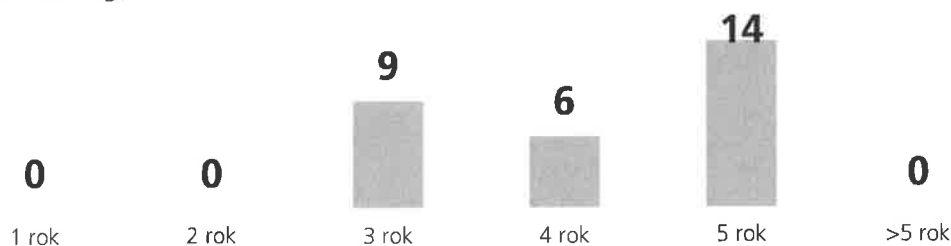
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2005 och består av 29 småhus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 191 m², varav 3 191 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fasader	2016	Fas 1 ommålning av fasader har genomförts under året för A- och B-längan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fasader	2017	Ommålning fas 2 kommer utföras under 2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

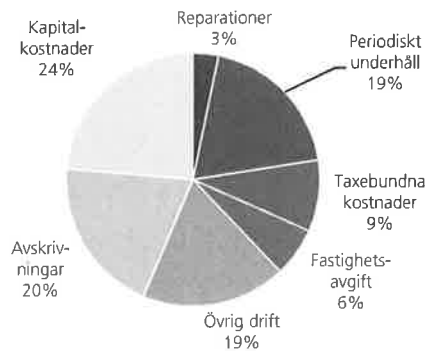
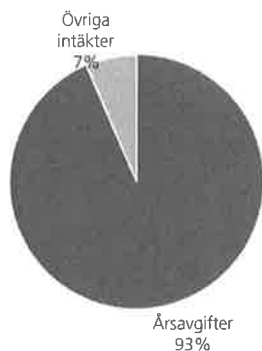
Avtal	Leverantör
Marskötsel	Ljungs samfällighet
Snöröjning	Ljungs samfällighet
Internet	Ljungs samfällighet
El	Vattenfall AB
Pump/avlopp	Pumpsabben AB
Vatten	Ljungs samfällighet
Sophämtning	Värmdö kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 053 101	827 028
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 857 260	1 915 655
Minskning kortfristiga fordringar	227 967	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	29 940
	2 085 227	1 945 594
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 501 434	671 045
Finansiella kostnader	628 666	816 922
Ökning av kortfristiga fordringar	0	135 554
Minskning av långfristiga skulder	96 000	96 000
Minskning av kortfristiga skulder	93 590	0
	2 319 690	1 719 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	818 638	1 053 101
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-234 463	226 073

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Detta utgår från föreningens värdeår. Några hus har värdeår 2007 och 2008 och betalar då halv avgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Första omgången av fasadom målningar har genomförts under våren och sommaren 2016 i A- och B-längorna. Den andra fasen är planerad till vår/sommar 2017 och ommålningen avslutas 2018. Entreprenör är Förenade Byggpartners AB.

Inspektion av samtliga yttertack har genomförts under första halvåret 2016.

Ruttna räcken har åtgärdats under året.

Under första kvartalet 2016 har en underhållsplan tagits fram i samråd med en konsult. Denna underhållsplan ligger till grund för avsättningen för underhåll i 2017 års budget.

Under året har två hus färdigställt sina tillbyggnader vilka har bekostats av respektive bostadsrättsinnehavare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	548	531	516
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 092	8 123	8 153	8 183
Elkostnad/m ² totalyta	4	5	5	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	71	43	47	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	197	256	309	232
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-805	-104	-305	-104
Nettoomsättning (tkr)	1 857	1 916	1 818	1 814

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 191 m² bostäder. Tidigare år har nyckeltalen räknats ut med en yta på 3 002.

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	41 600 086	0	0	41 600 086
Upplåtelseavgifter	13 994 914	0	0	13 994 914
Fond för yttre underhåll	633 140	200 000	55 122	378 018
S:a bundet eget kapital	56 228 140	200 000	55 122	55 973 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-523 596	-200 000	-159 459	-164 138
Årets resultat	-804 864	-804 864	104 337	-104 337
S:a ansamlad förlust	-1 328 460	-1 004 864	-55 122	-268 474
S:a eget kapital	54 899 680	-804 864	0	55 704 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-804 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-323 597
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-1 328 461

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

513 571
-814 890

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	1 856 591	1 747 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	669	168 561
Summa rörelseintäkter		1 857 260	1 915 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 323 470	-542 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 964	-124 853
Personalkostnader	Not 6	0	-3 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 024	-532 024
Summa rörelsekostnader		-2 033 458	-1 203 069
RÖRELSERESULTAT		-176 198	712 586
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 666	-816 922
Summa finansiella poster		-628 666	-816 922
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-804 864	-104 336
ÅRETS RESULTAT		-804 864	-104 336

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	80 404 820	80 514 460
Maskiner, inventarier och installationer		422 384
Summa materiella anläggningstillgångar	80 404 820	80 936 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 404 820	80 936 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	693 927	51 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	228 504
Summa kortfristiga fordringar	693 927	280 065
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	176 809	1 053 101
Summa kassa och bank	176 809	1 053 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	870 736	1 333 166
SUMMA TILLGÅNGAR	81 275 556	82 270 010

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 595 000	55 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	633 140	378 018
Summa bundet eget kapital		56 228 140	55 973 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-523 596	-164 138
Årets resultat		-804 864	-104 337
Summa fritt eget kapital		-1 328 460	-268 475
SUMMA EGET KAPITAL		54 899 680	55 704 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 727 000	25 823 000
Summa långfristiga skulder		25 727 000	25 823 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	96 000	96 000
Leverantörsskulder		6 160	210 600
Skatteskulder		272 069	208 387
Övriga skulder		19 000	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	255 647	208 479
Summa kortfristiga skulder		648 876	742 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 275 556	82 270 010

Tilläggsupplysningar

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, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	100 år	100 år
Bastu	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år
Brygga	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 736 449	1 747 094
Vattenintäkter	114 737	0
Överlåtelse/pantsättning	5 404	0
Öresutjämning	2	0
	1 856 591	1 747 094

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Vatten	0	161 171
Överlåtelse/pantsättning	0	7 340
Övriga intäkter	669	50
	669	168 561

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	3 176
	Förbrukningsmateriel	2 108	0
	Fordon	139	0
		2 247	3 176
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 405
	Gemensamma utrymmen	9 855	0
	Installationer	16 968	19 888
	VVS	18 448	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	41 992	0
		87 263	29 293
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	48 696	0
	Huskropp utvändigt	464 875	64 958
		513 571	64 958
	Taxebundna kostnader		
	El	14 267	15 847
	Vatten	227 965	135 894
		242 232	151 741
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 840	43 168
	Samfällighetsavgift	79 230	45 713
	Kabel-TV	170 317	99 644
		311 387	188 525
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 770	105 299
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 323 470	542 992

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 996	0
	Inkassering avgift/hyra	0	171
	Revisionsarvode extern revisor	-375	15 905
	Föreningskostnader	2 200	0
	Styrelseomkostnader	3 490	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 563	0
	Förvaltningsarvode	64 772	67 011
	Förvaltningsarvoden övriga	14 712	0
	Administration	3 911	0
	Korttidsinventarier	0	5 169
	Konsultarvode	75 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	4 660
	Övriga externa tjänster	0	17 608
	Övriga omkostnader	0	14 329
		177 964	124 853

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Övriga personalkostnader	0	3 200
		0	3 200

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	463 970	463 970
	Förbättringar	36 512	0
	Markanläggning	31 542	0
	Inventarier	0	68 054
		532 024	532 024

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 447 000	82 447 000
	Omklassificering	906 819	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 353 819	82 447 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 932 540	-1 468 570
	Årets avskrivningar enligt plan	-532 024	-463 970
	Omklassificering	-484 435	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 948 999	-1 932 540
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 404 820	80 514 460
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 050 000	36 050 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 320 000	28 320 000
	Taxeringsvärde mark	27 840 000	27 840 000
		56 160 000	56 160 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 160 000	56 160 000
		56 160 000	56 160 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	906 819	906 819
	Omklassificering	-906 819	0
	Utgående anskaffningsvärde	0	906 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-484 435	-416 381
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-68 054
	Omklassificering	484 435	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-484 435
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	422 384

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	107	0
	Klientmedel hos SBC	641 829	0
	Fordringar	51 991	51 991
		693 927	51 991

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Medlemsavgifter Bostadsrätterna	0	4 660
	Försäkring	0	15 010
	Förvaltningsarvode	0	12 846
	Samfällighetsavgift	0	195 988
		0	228 504

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	378 018	334 858
	Reservering enligt stadgar	200 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	120 080	120 080
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 958	-76 920
	Vid årets slut	633 140	378 018

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,660 %	6 583 000	6 583 000	2022-10-25
Swedbank	2,420 %	7 254 000	7 254 000	2025-11-25
Swedbank	0,222 %	6 327 000	6 327 000	Rörlig ränta
Swedbank	4,720 %	5 659 000	5 755 000	2020-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		25 823 000	25 919 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-96 000	
		25 727 000	25 823 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 343 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	27 452 000	27 452 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av avlopp kommer genomföras under andra kvartalet 2017.

Skorstensinstallationer kommer åtgärdas enligt det som framkom under takinspektionen.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	108 001	68 769
	Revisionsarvode	0	16 000
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	147 646	123 710
		255 647	208 479

Styrelsens underskrifter

VÄRMDÖ den 10 / 10 2017



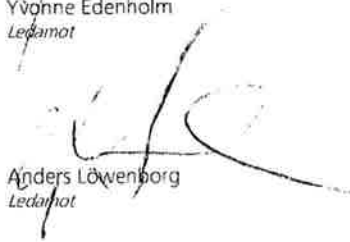
Christer Alsjö
Ledamot



Yvonne Edenholm
Ledamot



David Heinonen
Ledamot



Anders Löwenborg
Ledamot



Pernilla Nordkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 10 2017



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden, org.nr 769611-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-15



Per Engzell

Auktoriserad revisor