

Brf Stockholmsblick

Org.nr 769615-4371

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2017.

Verksamhet/ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Förvaltningsberättelse 2017

Bostadshus

Reservoaren 5 i Liljeholmen, Stockholms kommun byggdes åren 2006–2008. Föreningen registrerades ursprungligen 2006-11-13. Nuvarande stadgar registrerades den 3 maj 2007. Föreningen förvärvade år 2008 byggnad samt tomträtten Reservoaren 5 i Stockholms kommun. Den nuvarande ekonomiska planen upprättades 2008-03-12. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag – en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 10 våningar och upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt i ett trapphus med en hiss. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

2 rum och kök	16 st	832 m ²
3 rum och kök	9 st	594 m ²
4 rum och kök	13 st	1 151 m ²
Total bostadsarea uppgår till		2 577 m ²
Garage	8 st	i samfällighetsförening
Parkeringsplatser	18 st	i samfällighetsförening

Fastighetsbeteckning och tomten

Fastighetsbeteckningen är Reservoaren 5.

Tomten är ca 872 m², hyrs av föreningen mot tomträttsavgäld till Stockholm stad enligt avtal.

Slutbesiktning gjord i maj 2008.

Tvåårsgarantibesiktningen genomfördes hösten 2010.

Tvåårsgarantiefterbesiktningen utfördes november 2011.

Fastigheten

Bostadshuset, återvinningsrum i en egen stuga och garagelänga byggdes år 2008. På entréplan finns tvättstuga med ventilation och inventarier: 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 kall mangel, 1 tvättho, strykbräda, bord, stol, samt städtillbehör. Utrymmet är halvkaklat. Det finns 35 tvättpass/vecka (alla dagar kl. 07–22). Även barnvagnsrum finns på entréplan med plats för barnvagnar/handikapphjälpmiddel. I barnvagnsutrymmet finns även en skrubbdär trädgårdsverktyg såsom gräsklippare, sopborste, snöskyffel och övrigt förvaras.

På bottenplan med ingång från gatan finns cykelrum. Styrelsen har ett eget mindre förråd på plan 10. Utöver detta finns en återvinningsrum i separat stuga där hushållssopor, källsortering och återvinning sker.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 8 garage vid Nybohovsbacken (106) och 18 p-platser vid Nybohovsbacken (60). Alla bilplatser hyrs av medlemmar i brf Stockholmsblick. Det finns en kö till både garage och p-platser.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening tillsammans med 3 andra föreningar (Tornen, Nybohov 100, Svenska Bostäder) avseende gång- och körvägar, belysning, parkering, garage, planteringar. Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning (med Svenska Bostäder med adress Nybohovsbacken 70–72). Denna innefattar vändplan, vägstumpen längs husen på Nybohovsbacken 68–72 (gång- och körväg), belysning, VA-ledningar, dagvatten, el och andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr. Bostadsrättstillägg för medlemmar ingår. Under byggtiden har föreningen också haft byggprojektförsäkring och byggfelsförsäkring.

Styrelsen fram till årsstämma 2017-05-17

Inger Gaeyner	Ledamot, ordförande
Annelie Sjögren	Ledamot, ek.ansvarig
Emmy Selldén	Ledamot, sekreterare
Mathias Jansson	Ledamot
Dany Ishak	Ledamot
Sardar Ahmad	Suppleant
Pontus Fors	Suppleant

Styrelsen från årsstämma 2017-05-17

Inger Gaeyner	Ledamot, ordförande
Annelie Sjögren	Ledamot, ek.ansvarig
Sandra Blomén	Ledamot, sekreterare
Mathias Jansson	Ledamot
Robin Wallén	Ledamot
Sardar Ahmad	Suppleant
Pontus Fors	Suppleant
Fredrika Borgmalm	Suppleant
Jesper Rylander	Suppleant

Revisorer

Tomas Jonasson Revisor BOREV Revisionsbyrå AB – Uppsala samt en Revisorssuppleant från BOREV Revisionsbyrå AB – Uppsala.

Firmatecknare

Föreningens firma har – förutom av styrelsen i sin helhet – tecknats av ordförande och kassör eller utsedda styrelseledamöter, två tillsammans.

Valberedning

Robert Falk (sammanställande) och Jan Tengkvist.

Stämma och sammanträden

Föreningen höll en extra föreningsstämma den 2017-03-29 och ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-17. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Utöver dessa möten har delar av styrelsen deltagit i ett antal möten med Samfällighetsföreningen.

Avtal och medlemskap

Föreningen har avtal med följande företag:

Ren Standard (städ), Ownit (bredband och TV via bredband), Hans Andersson Recycling, RenoNorden och Stockholm Vatten och Avfall (renhållning), Stockholm Vatten (vatten/avlopp), Fortum Värme (fjärrvärme), Ellevio (elnät), Energiförsäljning Sverige (elhandel), Stockholm Stad Exploateringskontoret (tomträtt), Mediator AB (ekonomisk förvaltare och lägenhetsregister), WIAB service (teknisk jour/service, felanmälan) och OTIS (serviceavtal hiss). Föreningen anlitar Nordea för lån och bankkonto.

Överlåtelser/Medlemmar/Andrahandsuthyrning

Under 2017 har sju överlåtelser av lägenheter skett (0901, 1001, 1002, 1603, 1604, 1701 och 1901). Föreningen hade 62 medlemmar vid årets början och 63 medlemmar vid årets slut. Under året har styrelsen beviljat fyra andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta detta endast när det kan visas att bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten. Detta finns detaljerat beskrivet i bilaga till ansökningsblanketten, som styrelsen har tillgänglig.

Verksamheten under 2017

Medlemmarna har under året haft två gemensamma träffar då huset och utemiljön har städats och skötts om. Många medlemmar har också deltagit i sommarens trädgårdsskötsel och vinterns snöröjning. En ny gräsklippare har under året köpts in till föreningen.

Årlig besiktning av samtliga lägenheter har genomförts av styrelsen. Filtren till ventilationen i radiatorerna byttes då ut.

Nya stadgar har fastställts i och med att dessa har fått bifall i två föreningsstämmor i rad.

En extra amortering om 300 000 kr har gjorts på lånet.

En brandskyddsgenomgång har under året genomförts av Täby Brandskyddsteknik och styrelsen har föreslagit utnyttjande av yttre reparationsfond för denna genomgång. Felaktigheter som noterades under genomgången har åtgärdats.

En oberoende besiktningsman har under året anlåtats då den 10-åriga byggförsäkringen upphör 2018. Föreningen har under året infört sortering av matavfall och hämtningen av detta avfall är kostnadsfritt för föreningen. Detta bör även kunna leda till att föreningen kan reducera antalet kärl för hushållssopor vilket medför lägre kostnader.

I slutet av 2017 gick föreningen igenom avtalet rörande städning av trapphuset. Ett nytt avtal med lägre kostnad förhandlades om 2017 och det nya avtalet skrevs på i början av 2018.

Sedan den 1 juli 2017 har föreningen anlitat WIAB för felanmälan och jour.

Föreningen införde den 1 juli 2017 en avgift för andrahandsuthyrning.

En projektgrupp har tillsatts för att se över möjligheterna för föreningen att bygga en paviljong på tomten.

Styrelsen har under 2017 beslutat om oförändrade avgifter under 2018.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen kommer under 2018 att följa upp eventuella punkter från den oberoende besiktningsmannens rapport.

Arbetet med att bygga en paviljong på tomten och ta bort sandlådan kommer att fortsätta under våren.

Fortsatt genomgång av föreningens avtal och en planerad omförhandling av lånen kommer att ske under 2018.

Planerade investeringar och kostnader

Vi fortsätter att avsätta pengar till fond för framtida underhåll och reparationer enligt plan.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 183 873 kr, varav reparationer 65 216 kr.

Årsavgift och ev. ändringar

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, förråd, tvättstuga och sophantering. Föreningen betalar centralt för bredband/TV-basutbud. Denna kostnad fördelas och debiteras tillsammans med årsavgiften. Styrelsen uppdaterar varje år föreningens ekonomiska situation och tar då ställning till eventuell korrigerig av den årliga avgiften.

Årsavgifterna sänktes med 6% fr.o.m 1 januari 2017 och fr.o.m 1 april 2017 sänktes internet/bredbandsavgiften till 222:-/ månad.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Årsavgiftsändring	5%	0%	6%	0%	0%	-6%
Garage	800kr/mån	800kr/mån	850kr/mån	850kr/mån	850kr/mån	850kr/mån
Parkering	440kr/mån	440kr/mån	470kr/mån	470kr/mån	470kr/mån	470kr/mån
Bredband / TV	250kr/mån	250kr/mån	250kr/mån	250kr/mån	250kr/mån	222 kr/mån

Ekonomi, jämförelsetal

	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning* (tkr)	2 226	2 351	2 351	2 351	2 218
Resultat efter fin.poster (tkr)	-64	-603	-367	-253	-296
Balansomslutning (tkr)	87 063	86 313	85 356	84 749	83 824
Soliditet**	76%	76%	77%	77%	77%
Bankskuld kr/m bryta	7 862	7 828	7 575	7 458	7 195
Genomsnittlig årsavgift kr/m	752	797	797	797	749

*Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

**Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Årets resultat

Föreningen visar ett negativt resultat, 295 703 kr. Likviditetsbehovet för 2017 års driftskostnader, räntekostnader och del av gjord amortering, 324 578 kr av totalt 677 300 kr, tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfonden har täckts in av 2017 års debiterade avgifter och hyror.

Förändring av eget Kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 935 000	617 369	-1 158 837	-253 004
Disposition av 2016 års resultat		257 700	-510 704	253 004
Årets resultat				<u>-295 703</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	65 935 000	875 069	-1 669 541	-295 703

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman. Föreningen har ingen inre reparationsfond, bostadsrättshavare ansvarar själv för bostadens reparation.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 669 541 kr
Årets resultat, underskott	<u>-295 703 kr</u>
	-1 965 244 kr
Styrelsen föreslår att:	
I anspråktagande av yttre reparationsfond	-74 367 kr
Till yttre reparationsfonden avsättes	257 700 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 148 577kr</u>
	-1 965 244 kr

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
Årsavgifter	1 930 740			2 053 956	
Hysesintäkter	183 120		1	183 120	
Bredband/Kabeltv	104 424	2 218 284		114 000	2 351 076
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	16 247	16 247	2	120	120
SUMMA INTÄKTER		<u>2 234 531</u>		<u>2 351 196</u>	

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-952 303		3	-1 103 881	
Administrationskostnader	-58 811			-56 824	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-24 966	-1 036 080	4	-24 092	-1 184 797
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-65 216			-60 856	
Underhåll	-118 657	-183 873		-30 088	-90 944
Personalkostnader		-32 227	5		-24 284
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-877 981		6	-877 981	
Inventarier	0	-877 981		0	-877 981
RÖRELSERESULTAT		104 370			173 190
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			122	
Räntekostnader	-400 073	-400 073		-426 316	-426 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-295 703			-253 004
ÅRETS RESULTAT		<u>-295 703</u>			<u>-253 004</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Fastigheten	82 525 257		6	83 403 238	
Inventarier	0	82 525 257		0	83 403 238
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	2 611		7	4 775	
Förtutb kostnader och uppl intäkter	113 666	116 277	8	122 827	127 602
<u>Finansiella tillgångar</u>					
Kassa och Bank	1 182 239	<u>1 182 239</u>	9	1 218 415	<u>1 218 415</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 823 773</u>			<u>84 749 255</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	65 935 000			65 935 000	
Yttre reparationsfond	875 069	66 810 069		617 369	66 552 369
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-1 669 541			-1 158 837	
Årets resultat	-295 703	-1 965 244		-253 004	-1 411 841
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		18 165 349	10,11		18 842 549
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	377 200			377 200	
Leverantörsskulder	134 681			128 164	
Skatteskulder	7 676			8 093	
Övriga kortfristiga skulder	427			10 284	
Upplupna kostnader	113 053		12	78 482	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	180 562	813 599		163 955	766 178
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>83 823 773</u>			<u>84 749 255</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens avskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyra garage	81 600	81 600
Hyra parkering	101 520	101 520
SUMMA	183 120	183 120

NOT NR 2

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Andrahandsupplåtelseavgifter	6 229	0
Stockholm Stad	5 618	0
Nice Drama	3 000	0
Övriga intäkter	1 400	120
SUMMA	16 247	120

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel, entr	5 875	0
Fastighetsskötsel, extra tjänster	18 143	8 627
Städ	39 756	39 756
Hisskostnader	25 027	29 151
Serviceavtal	16 254	12 038
EI	54 510	50 947
transport	159 565	140 519

	transport	<u>159 565</u>	<u>140 519</u>
Värme		263 492	263 106
Vatten		55 235	57 319
Sophämtning		43 864	49 202
Försäkringar		34 504	32 247
Tomträttsavgäld		198 900	380 320
Gemensamhetsanläggning		42 380	43 742
Kabel TV/Internet		101 085	100 840
Förbrukningsinventarier		8 008	0
Revision		10 344	9 638
Övriga förvaltningskostnader		<u>34 926</u>	<u>26 949</u>
SUMMA		<u>952 303</u>	<u>1 103 881</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2008 och betalar halv kommunal fastighetsavgift t.o.m. 2018.

Den kommunala fastighetsavgiften var för 2017, 657:-/lgh och år.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvoden	<u>26 996</u>	<u>19 997</u>
SUMMA ARVODEN	<u>26 996</u>	<u>19 997</u>
Sociala avgifter	<u>5 231</u>	<u>4 287</u>
SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER	<u>32 227</u>	<u>24 284</u>

NOT NR 6

Reservoaren 5

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	62 400 000	62 400 000
Byggnadsvärde	40 000 000	40 000 000
Markvärde	<u>22 400 000</u>	<u>22 400 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>62 400 000</u>	<u>62 400 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	62 400 000	62 400 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	86 500 000	86 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 096 762	-2 218 781
Årets avskrivningar	<u>-877 981</u>	<u>-877 981</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 974 743</u>	<u>-3 096 762</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>82 525 257</u>	<u>83 403 238</u>

NOT NR 7

Avgiftsfordringar
Skattekonto
SUMMA

Övriga fordringar

<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 611	4 703
0	72
<u>2 611</u>	<u>4 775</u>

NOT NR 8

Förutbetald tomträttsavgäld
Webbhotell
Förutbetald försäkringskostnad
Förutbetald bredbandskostnad
Förutbet Kabeltv
Förutbet hissservice
Förutbet underhållsavtal
SUMMA

Förutbet kost/Uppl. intäkter

<u>2017</u>	<u>2016</u>
49 725	49 725
0	388
34 504	34 504
17 714	17 670
2 470	7 619
9 253	8 931
0	3 990
<u>113 666</u>	<u>122 827</u>

NOT NR 9

Bankmedel i Nordea
BOKFÖRT VÄRDE

Kassa och bank

<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>1 182 239</u>	<u>1 218 415</u>
<u>1 182 239</u>	<u>1 218 415</u>

NOT NR 10

Nordea
SUMMA FASTIGHETSLÅN
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER
Härav del som förfaller till betalning senare än 2022.12.31

Skulder kreditinstitut

Skuld

<u>18 542 549</u>
<u>18 542 549</u>
-377 200
<u>18 165 349</u>
16 656 549

NOT NR 11

Fastighetsinteckningar

Ställda säkerheter

<u>2017</u>	<u>2016</u>
20 765 000	20 765 000

NOT NR 12

Upplupna räntor
Upplupet revisionsarvode
Upplupet utlägg styrelsen
Uppl styrelsearvode inkl sociala avg.
Reservoarens samfällighet
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER

Upplupna kostnader

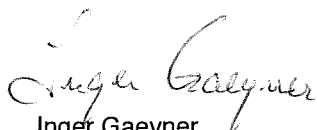
<u>2017</u>	<u>2016</u>
65 274	68 665
10 000	9 500
0	317
16 589	0
21 190	0
<u>113 053</u>	<u>78 482</u>

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

Stockholm 2018 - 03-25



Inger Gaeyner
Ordförande



Sandra Blomén
Sekreterare



Annelie Sjögren
Ek.ansvarig



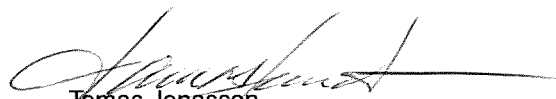
Mathias Jansson
Ledamot



Robin Wallén
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2018



Tomas Jonasson
BOREV Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stockholmsblick, org.nr 769615-4371

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholmsblick, för år 2017

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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.

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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Brf Stockholmsblick, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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 någon 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 disposition av föreningens vinst eller förlust, 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 revisions sed 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 förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 10 april 2018


Tomas Jonasson
Revisor