
Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan



Foto: Mikael Karlsson 31 maj 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mariestad.

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

Styrelsen

Fredrik Modig	Ordförande	
Viktor Gustavsson	Ledamot	Avgått
Kim Hedberg	Ledamot	
Mikael Karlsson	Kassör	
Pia Rånge	Ledamot	
Dennis Andersson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Ekström	Ordinarie Extern	RevisionsPartner Leif Ekström AB
--------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Ulf Andersson
Jimmy Hedman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örlen 1	2018	Mariestad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump. Vattenburen golvärme på plan 1, vattenburna radiatorer plan 2.

Byggnadsår och ytor

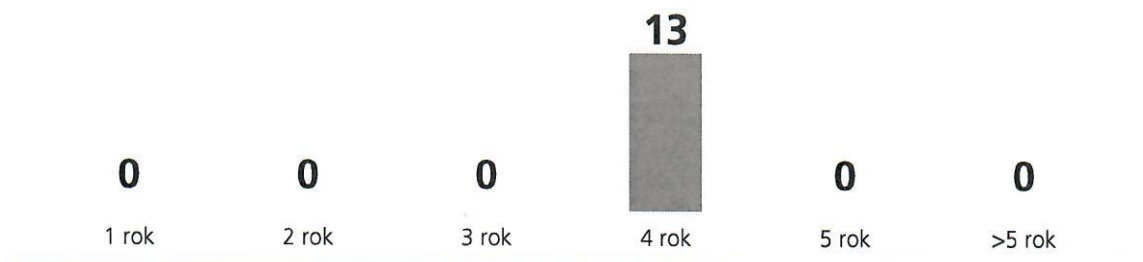
Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 13 småhus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 378 m², varav 1 378 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Teknikhus

Kommentar

Hus endast för el och vattenmätare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

Föreningens ekonomi

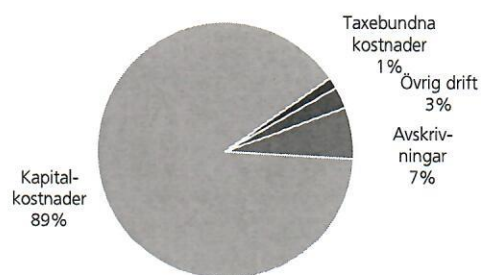
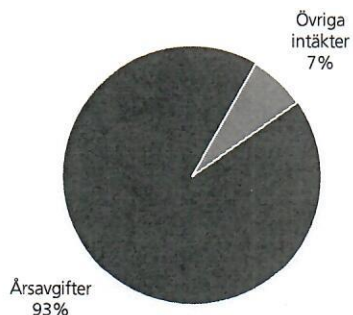
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 0,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	280 565	1 137 440
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	759 422	582 500
Finansiella intäkter	2	231
Minskning långa fordringar	0	50 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 075
Medlemsinsatser	0	22 245 000
Ökning av kortfristiga skulder	52 085	0
	811 509	22 878 806
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	182 607	90 294
Finansiella kostnader	241 624	176 763
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	8 788 266
Ökning av kortfristiga fordringar	67 210	0
Minskning av långfristiga skulder	250 000	9 483 009
Minskning av kortfristiga skulder	112 500	5 197 349
	853 941	23 735 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	238 134	280 565
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-42 432	-856 875

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom s.k. paketering. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen. Då skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet, så beräknas denna latent skatteskuld till 0 kr bokföringsmässigt.

Handwritten signatures: JM, KH, MK, and another illegible signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extraamorterat 200 000 Kr på vårt rörliga lån.

S-fast 2 AB Likvidationen avslutad 2020-04-08.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen kommer att momsregistrera sig och har upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelse för år 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2019 påverkar resultatet för 2020.

I samband med granskningen av bokslutet har uppmärksammats att likvidationen av S-fast 2 AB belastat årets resultat med 3 667 500 kr. Denna post borde rätteligen belastat 2019 års resultat. Vidare har uppmärksammats att fördelningen mellan långfristiga och kortfristiga skulder var felaktiga i balansräkningen 2019-12-31. Jämförelsetalen har därför i detta avseende rättats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Årsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	377
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 463	10 726
Elkostnad/m ² totalyta	1	1
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	128
Soliditet (%)	58	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 615	33
Nettoomsättning (tkr)	736	560

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 378 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	23 345 000	0	0	23 345 000
Fond för yttre underhåll	137 800	68 900	0	68 900
S:a bundet eget kapital	23 482 800	68 900	0	23 413 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-104 523	-68 900	33 277	-68 900
Årets resultat	-3 614 704	-3 614 704	-33 277	33 277
S:a ansamlad förlust	-3 719 228	-3 683 604	0	-35 623
S:a eget kapital	19 763 572	-3 614 704	0	23 378 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 614 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 900
summa balanserat resultat	-3 719 227

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 719 227
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	736 127	559 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 295	22 516
Summa rörelseintäkter		759 422	582 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-81 404	-67 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 123	-22 591
Personalkostnader	Not 6	-31 080	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 398	-282 398
Summa rörelsekostnader		-465 004	-372 692
RÖRELSERESULTAT		294 418	209 809
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		-3 667 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 624	-176 763
Summa finansiella poster		-3 909 122	-176 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 614 704	33 277
ÅRETS RESULTAT		-3 614 704	33 277

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	34 047 705	34 330 103
Summa materiella anläggningstillgångar	34 047 705	34 330 103
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag Not 9	0	3 667 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	3 667 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 047 705	37 997 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	300 497	276 444
Summa kortfristiga fordringar	300 497	276 444
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 846	4 121
Summa kassa och bank	4 846	4 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	305 344	280 565
SUMMA TILLGÅNGAR	34 353 049	38 278 168

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 345 000	23 345 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	137 800	68 900
Summa bundet eget kapital		23 482 800	23 413 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-104 523	-68 900
Årets resultat		-3 614 704	33 277
Summa fritt eget kapital		-3 719 228	-35 623
SUMMA EGET KAPITAL		19 763 572	23 378 277
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 267 500	14 517 500
Summa långfristiga skulder		14 267 500	14 517 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	150 000	262 500
Leverantörsskulder		2 301	5 226
Skatteskulder		67 210	67 210
Övriga skulder		2 054	-26 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	100 411	73 468
Summa kortfristiga skulder		321 976	382 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 353 049	38 278 168

Noter

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	705 900	519 102
Vattenintäkter	30 227	40 901
Öresutjämning	0	-19
	736 127	559 984

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	8 960
Återbäring försäkringsbolag	1 356	0
Övriga intäkter	21 939	13 556
	23 295	22 516

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Gård	0	499
		0	499
	Reparationer		
	VVS	3 000	0
		3 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	1 718	1 430
	Vatten	35 216	34 187
	Sophämtning/renhållning	24 027	14 807
		60 961	50 424
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 443	16 780
		17 443	16 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	81 404	67 703
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	1 547	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	0
	Föreningskostnader	15 478	0
	Förvaltningsarvode	32 768	21 951
	Administration	1 767	640
		70 123	22 591
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 650	0
	Sociala kostnader	7 430	0
		31 080	0

FM KH
MK

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	282 398	282 398
		282 398	282 398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 612 500	25 824 234
	Nyanskaffningar	0	8 788 266
	Utgående anskaffningsvärde	34 612 500	34 612 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-282 398	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 398	-282 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-564 795	-282 398
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 047 705	34 330 103
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	724 800	724 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 323 000	5 499 000
	Taxeringsvärde mark	1 766 000	1 222 000
		11 089 000	6 721 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 089 000	6 721 000
		11 089 000	6 721 000

Not 9	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Aktier	0	3 667 500
		0	3 667 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	67 210	0
	Klientmedel hos SBC	233 287	276 444
		300 497	276 444

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	68 900	0
	Reservering enligt stadgar	68 900	68 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	137 800	68 900

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
	Sparbanken	1,610 %	4 912 500	4 975 000
	Sparbanken	1,870 %	4 792 500	4 842 500
	Sparbanken	1,190 %	4 712 500	4 962 500
	Summa skulder till kreditinstitut		14 417 500	14 780 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-262 500
			14 267 500	14 517 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 667 500 kr.

Kreditens slutförfallodag är 2024-09-30.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 650	0
	Sociala avgifter	7 430	0
	Ränta	14 908	13 528
	Avgifter och hyror	54 423	59 940
		100 411	73 468

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MARIESTAD den 29 / 3 2021



Fredrik Modig
Ordförande



Kim Hedberg
Ledamot

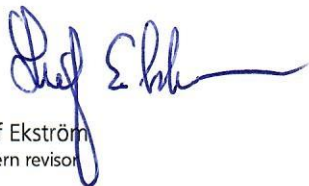


Mikael Karlsson
Kassör



Pia Rånge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021



Leif Ekström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan, org. nr 769635-6901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan för år 2020.

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 2020 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 fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, 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

Mina 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Sjölyckan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 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 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 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.

Mariestad 2021-04-27



Leif Ekström
Auktoriserad revisor