

# ÅRSREDOVISNING 2019

## Brf Utsikten 3 i Hallerna



**Bostadsrättsföreningen Utsikten 3 i Hallerna**  
**Org nr 769614-5239**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

*JP*

Styrelsen för Brf Utsikten 3 i Hallerna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Utsikten 3 i Hallerna är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31 hos Bolagsverket.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nösnäs 1:322 i Stenungsunds kommun vilken förvärvades år 2008. Fastigheten bebyggdes år 2009 och består av två flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2009. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 839 kvm varav 2 629 kvm utgör lägenheter och 210 kvm utgör garage. Bostadsarean är fördelad på 30 lägenheter. Det finns en garagelänga med 10 garageplatser, 4 garage i hus 6. Det finns även 21 p-platser samt 4 besöksplatser utomhus samt ett styrelserum om ca 10 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	13	8	2

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	68 275 000 kr
Anskaffningsvärde mark	10 700 000 kr

Taxeringsvärde byggnad	32 485 000 kr
Taxeringsvärde mark	10 034 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	41 800 000 kr
Lokaler	719 000 kr



Fastigheten innehåller inga lokaler eller gemensamhetslokaler, men är taxerade för 210 kvm garage.

Fastigheten innehar en andel om 30/103 i gemensamhetsanläggningen Stenungsund Nösnäs GA:7. Gemensamhetsanläggningen avser gata, trottoar, lekplats, gångvägar, naturmark och belysning och förvaltas av Utsikten Hallerna Samfällighetsförening, Stenungsund Nösnäs S:9.

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Thomas Liljeqvist	Ordförande	
Göran Börjesson	Ledamot	
Kjell Berg	Ledamot	
Staffan Andersson	Ledamot	
Veronica Hellborg	Ledamot	
Martina Larsson	Suppleant	
Jonny Böschen	Suppleant	Avgått 2019-08-19

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

## Valberedning

Lars-Erik Noord	Sammanställande
Karl-Gustav Nilsson	

## Revisorer

Katarina Eklund	Auktoriserad revisor	BDO Göteborg KB
Utses av BDO	Suppleant	BDO Göteborg KB

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en noggrann utredning angående installation av solceller på taken till våra två hus inkl. inhämtning av offerter drogs slutsatsen att detta inte kan utföras p.g.a de vindlaster som installationen måste klara. Det rekommenderades vidare att inte penetrera tätskiktet på taket för att fästa solcellerna i bjälkkonstruktionen

Under våren byttes alla ljuskällor utomhus till LED för besparing av energi samt mindre underhåll. Även belysning på våningsplanen byts nu ut till LED vartefter ljuskällor behöver bytas.

En större brandskyddskontroll utfördes av Safe Team under året. Detta inkluderade test av rökdetektorer i hisschakten, test av rökluckor samt revision av handbrandsläckare.

Under året har föreningen bytt teknisk förvaltare, från Riksbyggen till E-fast.

Utredning och intagande av offerter pågår för att övergå till gemensamt elabonnemang för föreningen med intern mätning och debitering för varje lägenhet. Detta medför besparingar i fasta avgifter för nät och elhandel.

Fr.o.m 1 januari 2020 har vi bytt ekonomisk förvaltare från Husjuristerna till SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum).

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	47
Antal tillkommande medlemmar	3
Antal avgående medlemmar	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	48

Under året har 2 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

6

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

2019-01-01 höjdes årsavgifterna med 2,4 %.  
2020-04-01 planeras höjning av årsavgifterna med 2,5 %

### Skatter

Fastighetens värdeår är 2009. Föreningen har betalat halv fastighetsavgift från år 2015 t.o.m 2019. Fr.o.m år 2020 betalas full fastighetsavgift. För bostäderna kommer avgiften att uppgå till 1 377 kr per lägenhet. Föreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Föreningen har, trots de fortsatt låga avgifterna och årets underskott, kontroll över ekonomin. För år 2020 räknar föreningen inte med några större avvikande kostnader och reparationer.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 547	1 512	1 469	1 468
Resultat efter finansiella poster	-193	-107	-307	106
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	542	530	520	528
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 653	7 750	7 880	8 010
Elkostnader/kvm totalyta	20	27	22	19
Vattenkostnader/kvm totalyta	24	22	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	63	63	64	64
Soliditet (%)	73,2	73,0	72,5	72,5



## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	56 060 000			56 060 000
Fond för yttre underhåll	881 346	127 557		1 008 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>56 941 346</b>	<b>127 557</b>		<b>57 068 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-731 455	-127 557	-107 469	-966 482
Årets resultat	-107 469	-193 322	107 469	-193 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-838 924</b>	<b>-320 879</b>	<b>0</b>	<b>-1 159 804</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 102 422</b>	<b>-193 322</b>	<b>0</b>	<b>55 909 099</b>

<b>Fond för yttre underhåll</b>	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	881 346	773 364
Årets avsättning enligt stadgar	127 557	107 982
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>1 008 903</b>	<b>881 346</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-838 924
Årets resultat före förändring av yttre fond	-193 322
Årets avsättning till yttre fond	-127 557
<b>Summa</b>	<b>-1 159 804</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-1 159 804
<b>Summa</b>	<b>-1 159 804</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 546 506	1 511 554
Övriga rörelseintäkter		8	75 921
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 546 514</b>	<b>1 587 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-873 014	-849 605
Underhållskostnader	4	0	-59 778
Övriga externa kostnader	5	-43 997	-39 125
Personalkostnader	6	-61 400	-59 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-568 758	-566 723
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 547 169</b>	<b>-1 574 756</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-655</b>	<b>12 719</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 667	-120 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 667</b>	<b>-120 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193 322</b>	<b>-107 469</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-193 322</b>	<b>-107 469</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-193 322</b>	<b>-107 469</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	74 840 190	75 408 948
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 840 190</b>	<b>75 408 948</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 840 190</b>	<b>75 408 948</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	6 902	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 014	95 331
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 916</b>	<b>95 486</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	1 386 706	1 349 173
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 386 706</b>	<b>1 349 173</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 508 622</b>	<b>1 444 659</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>76 348 812</b>	<b>76 853 607</b>

+

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 060 000	56 060 000
Fond för yttre underhåll		1 008 903	881 346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 068 903</b>	<b>56 941 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-966 482	-731 455
Årets resultat		-193 322	-107 469
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 159 804</b>	<b>-838 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 909 099</b>	<b>56 102 422</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	19 778 155	20 034 055
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 778 155</b>	<b>20 034 055</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		341 200	341 200
Leverantörsskulder		74 764	117 650
Skatteskulder		1 969	962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	243 625	257 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>661 558</b>	<b>717 130</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>76 348 812</b>	<b>76 853 607</b>

✓

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-193 322	-107 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		568 758	566 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>375 436</b>	<b>459 254</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 430	2 110
Förändring av leverantörsskulder		-42 887	-144 344
Förändring av kortfristiga skulder		-12 686	-35 083
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>293 433</b>	<b>281 937</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Installation EI-laddning		0	-271 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-271 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-255 900	-341 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-255 900</b>	<b>-341 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>37 533</b>	<b>-330 513</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 349 173	1 679 686
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 386 706</b>	<b>1 349 173</b>

k

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
El-stolpar	30 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 427 338	1 394 458
Årsavgifter garage	24 605	24 027
Övrigt	0	200
Fakturerade kostnader	1 761	9 794
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	12 700	12 300
Hysesintäkter övriga	68 048	67 624
Hysesintäkter el	12 054	3 151
<b>Summa</b>	<b>1 546 506</b>	<b>1 511 554</b>

#### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	183 855	177 701
Reparationer	67 935	23 302
El	56 945	77 133
Uppvärmning	178 732	177 852
Vatten	66 901	61 173
Sophämtning	61 049	57 976
Fastighetsförsäkringar	23 650	20 567
Samfällighetsförening	35 534	35 534
Kabel-TV	110 072	110 085
Övriga driftskostnader	88 341	108 282
<b>Summa</b>	<b>873 014</b>	<b>849 605</b>

60

#### Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll invändigt	0	5 840
Underhåll utvändigt	0	53 938
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>59 778</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	33 770	20 040
Konsultarvoden	370	10 319
Bankkostnader	5 097	4 196
Övriga externa kostnader	4 760	4 570
<b>Summa</b>	<b>43 997</b>	<b>39 125</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 900	14 025
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>61 400</b>	<b>59 525</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader och ombyggnader	546 200	546 200
Markanläggningar	22 558	20 523
<b>Summa</b>	<b>568 758</b>	<b>566 723</b>



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 726 900	79 455 650
Inköp		271 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 726 900</b>	<b>79 726 900</b>
Ingående avskrivningar	-4 317 952	-3 751 229
Årets avskrivningar	-568 758	-566 723
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 886 710</b>	<b>-4 317 952</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 840 190</b>	<b>75 408 948</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>10 700 000</b>	<b>10 700 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 802	155
Övriga kortfristiga fordringar	2 100	0
<b>Summa</b>	<b>6 902</b>	<b>155</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	63 170	26 013
Förutbetalda försäkringspremier	13 657	12 390
Förutbetalda Serviceavtal	24 015	47 756
Förutbetald kabel-TV	9 172	9 172
Upplupna intäkter el	5 000	0
<b>Summa</b>	<b>115 014</b>	<b>95 331</b>

✓

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	360 144	433 826
Placeringskonto	915 347	915 347
Konto hos SBC	111 215	
<b>Summa</b>	<b>1 386 706</b>	<b>1 349 173</b>

### Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,88	2020-02-03	6 334 500	6 590 400
Nordea	1,23	2022-01-19	6 312 563	6 312 563
Nordea	0,97	2020-03-25	7 472 292	7 472 292
Avgår nästa års amortering			-341 200	-341 200
<b>Summa</b>			<b>19 778 155</b>	<b>20 034 055</b>
<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>			<b>341 200</b>	<b>341 200</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	118 128	147 903
Upplupna löner och sociala avgifter	62 770	59 583
Upplupen kostnad el	5 296	5 593
Upplupen kostnad sophämtning	2 061	1 770
Upplupet arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	23 849	12 051
Förutbetalda hyresintäkter	16 521	15 418
<b>Summa</b>	<b>243 625</b>	<b>257 318</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större projekt planerade under 2020.

b

### Not 15 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 100 000	23 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 100 000</b>	<b>23 100 000</b>

Stenungsund den 23/3 2020



Thomas Liljekvist  
Ordförande



Göran Börjesson  
Ledamot



Kjell Berg  
Ledamot

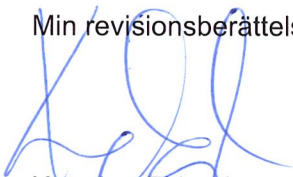


Staffan Andersson  
Ledamot



Veronica Hellborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25/3 2020



Katarina Eklund  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten 3 i Hallerna  
Org.nr. 769614-5239

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 3 i Hallerna för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utsikten 3 i Hallerna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

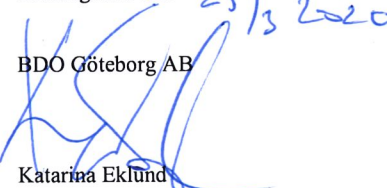
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund den

25/3 2020  


BDO Göteborg AB

Katarina Eklund

Auktoriserad revisor