Årsredovisning för

Brf Essinge Mälarvik

769610-1307

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Essinge Mälarvik, 769610-1307 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade den 11 februari 2004 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholms stad.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i 6-7 våningar innehållande 35 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser i källargaraget gemensamt med köksfläkten 3 och dessutom 10 platser på nedre garageplanet i den gemensamma garageanläggningen med 480 kvm yta. Föreningen har 187 kvm för kommersiella lokaler

Den totala boytan enligt senaste taxeringsbesked uppgår till 3 625 kvm, varav 2 958 kvm utgör lägenhetsyta och 667 kvm lokalyta

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning:
8 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Föreningens lokaler

Verksamhet	*Momspliktig*	*Yta*	*Löptid*
Deli Lilla Essingen, café/restaurang	Ja	99	2017-09-30
Mundipharma, säljkontor	Ja	42	2018-09-30
Karlsson Uddare, mäklare	Ja	46	2019-09-30

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 2004.

Renoveringar

Löpande underhåll av fastigheten har skett. Inga större renoveringar har gjorts under året.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Wahlings Installationsservice AB.
Städning har skötts av Städpoolen.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-11-24.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-04-02.

Andrahanduthyrning
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.
Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB f.d Visma Services AB.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns en lokal främst avsedd för styrelsemöten.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna:

I. Garage med 445 platser, vår andel 10/445.
II. Sopsuganläggning, vårt andelstal 0,06912.
III. Garage och gård, gemensam med Köksfläkten 3, Brf Luxviken, vårt andelstal 44/100.
IV. Angöringsväg och trappa, gemensam med Köksfläkten 2 och 3, vårt andelstal 13/100.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-02) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Jävervall	Ordförande
Catharina Jilert	Ledamot
Thomas Eriksson	Ledamot
Roger Lundqvist	Ledamot
Dagmar Wallerstedt	Ledamot
Erik Kellner	Suppleant
Kjell Mejhert	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter
Johannes Aasa, BoRevision AB
Alexander Forslöf, BoRevision AB, suppleant

Valberedning
Christer Hedenskog
Henrik Edström

Föreningens ekonomi

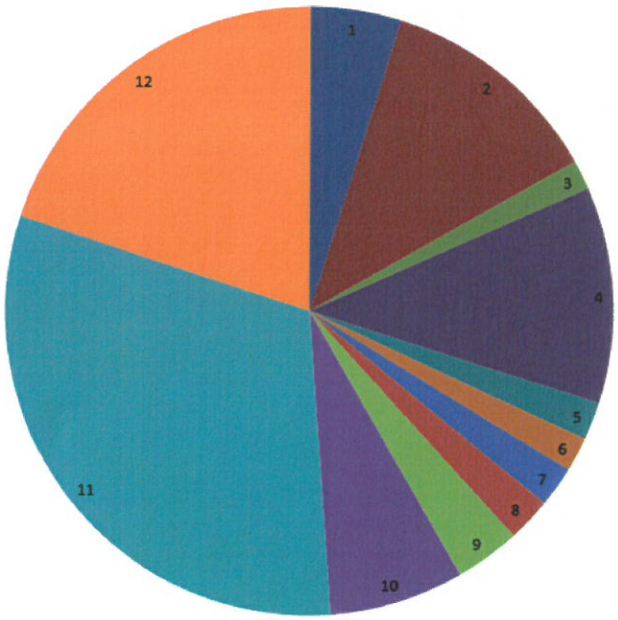
Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt
Från år 2015 betalar föreningen hel fastighetsavgift. Fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar på ett resultat efter finansiella poster med justering för avskrivningar på 446 tkr.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB f.d Visma Services AB.

Kostnadsfördelning 2016



1.	**Fastighetsskötsel och städ**	5%
2.	**Reparationer**	12%
3.	**El**	2%
4.	**Fjärrvärme**	11%
5.	**Vatten**	2%
6.	**Sophantering**	2%
7.	**Fastighetsförsäkring**	2%
8.	**Bredband/kabel-tv**	2%
9.	**Fastighetsavgift**	3%
10.	**Övriga kostnader**	7%
11.	**Avskrivningar**	31%
12.	**Räntekostnader**	20%
		100%

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har genomfört extraamorteringar med 700 000 kr på föreningens lån.

Föreningen har haft 2 gemensamma aktiviteter under året, städdag med gemensam korvgrillning och ett gemensamt höstmingel med mat och dryck på Pappas Deli.

Pappas Deli har fått tillstånd att installera en elektrisk pizzaugn.

Föreningen har under året anslutit sig till Fastighetsägarna för att kunna få hjälp med juridik och föreningsfrågor.

Vårt delade garage har städats och ommålats.

Föreningens entréer har fått bättre och finare belysning.

I vår trädgård så har vi tagit ned ett större träd och gjort en allmän översyn.

I samband med detta så har en ny cykel-p med stenbeläggning och stolpar anlagts.

Medlemsinformation

	2016-12-31	*2015-12-31*
Vid räkenskapsårets början	63	63
Tillkommande medlemmar	5	8
Avgående medlemmar	-6	-8
Summa	**62**	**63**

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	*2015-12-31*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
Nettoomsättning, tkr	2 795	2 786	2 767	2 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	-224	-214	-349	85
Soliditet, %	75	74	74	74
Kassalikviditet, %	119	123	127	151
Underhållsfond, tkr	1 257	1 183	1 109	1 035
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 106	10 374	10 626	10 846
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	683	683	683	683
Genomsnittlig skuldränta, %	1,90	2,18	3,10	3,40
Taxeringsvärde, tkr	96 150	84 314	84 314	84 314

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Årets förändringar av eget kapital						
Belopp vid årets ingång	33 902 000	58 003 000	1 183 200	-895 005	-214 169	91 979 026
Resultatdisposition enl. föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			73 950	-73 950		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-214 169	214 169	
Årets resultat					-224 368	-224 368
Belopp vid årets utgång	**33 902 000**	**58 003 000**	**1 257 150**	**-1 183 124**	**-224 368**	**91 754 658**

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-1 183 124
årets resultat	-224 367
Totalt	-1 407 491
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	73 950
i ny räkning överförs	-1 481 441
Totalt	-1 407 491

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	*2*	2 795 080	2 786 092
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 795 080	2 786 092
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-1 271 320	-1 205 967
Övriga externa kostnader	*4*	-160 816	-117 838
Personalkostnader	*5*	-59 000	-46 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6,7*	-952 869	-952 869
Summa rörelsekostnad		-2 444 005	-2 322 726
Rörelseresultat		351 075	463 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-110	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 333	-677 580
Summa finansiella poster		-575 443	-677 535
Resultat efter finansiella poster		-224 368	-214 169
Resultat före skatt		-224 368	-214 169
Årets resultat		-224 368	-214 169

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	121 346 227	122 292 937
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	43 116	49 276
Summa materiella anläggningstillgångar		121 389 343	122 342 213
Summa anläggningstillgångar		121 389 343	122 342 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 125	50 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 057	28 357
Summa kortfristiga fordringar		133 182	78 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		895 767	1 128 172
Summa Kassa och bank		895 767	1 128 172
Summa omsättningstillgångar		1 028 949	1 207 082
SUMMA TILLGÅNGAR		122 418 292	123 549 295

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 905 000	91 905 000
Fond för yttre underhåll		1 257 150	1 183 200
Summa bundet eget kapital		93 162 150	93 088 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 183 124	-895 005
Årets resultat		-224 367	-214 169
Summa fritt eget kapital		-1 407 491	-1 109 174
Summa eget kapital		91 754 659	91 979 026
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 796 048	30 591 084
Summa långfristiga skulder		29 796 048	30 591 084
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		96 048	96 048
Leverantörsskulder		87 607	207 405
Skatteskulder		202 525	171 065
Övriga skulder		22 666	25 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 739	478 885
Summa kortfristiga skulder		867 585	979 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 418 292	123 549 295

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	351 075	463 366
Erhållna räntor	-110	45
Erlagda räntor	-575 333	-677 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	952 870	952 869
	728 502	738 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**728 502**	**738 700**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-54 271	25 829
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-111 600	104 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**562 631**	**869 074**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-795 036	-746 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-795 036**	**-746 048**
Årets kassaflöde	**-232 405**	**123 026**
Likvida medel vid årets början	**1 128 172**	**1 005 146**
Likvida medel vid årets slut	**895 767**	**1 128 172**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet	*Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar*
Kassalikviditet	*Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder*
Lån per kvm bostadsyta	*Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked*
Årsavgift per kvm bostadsyta	*Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta	*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	*År*
Byggnader	100
Värmepump	10

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Hyror lokal, moms	365 684	365 388
Garage och p-platser	393 460	384 866
Årsavgifter	2 020 777	2 020 777
Sophämtning	15 000	15 000
Kravavgift	180	120
Öresutjämning	-21	1
Summa	**2 795 080**	**2 786 152**

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskötsel	62 984	49 512
Snöröjning	42 779	-
Städ	84 313	83 806
Hissbesiktning	2 642	2 572
Gemensamhetsanläggning	63 790	62 263
Övriga fastighetskostnader	130 538	38 307
Reparationer	75 171	167 773
Reparation hissar	30 303	31 821
Reparation byggnad	-	41 023
Serviceavtal	21 162	21 367
El	47 746	54 544
Fjärrvärme	350 446	328 607
Vatten	61 818	58 440
Sophämtning	55 334	57 548
Fastighetsförsäkring	65 497	51 103
Bredband	46 870	35 941
Kabel-Tv	24 047	24 696
Fastighetsskatt	105 880	96 644
Summa	**1 271 320**	**1 205 967**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Lokalhyra	16 807	0
Förbrukningsinventarier	12 107	1 785
Förbrukningsmaterial	9 756	4 386
Telefon	6 373	5 284
Datakommunikation	6 110	5 513
Porto	308	769
Självrisk	8 800	8 900
Redovisningsarvode	15 031	17 662
Förvaltningsarvode	56 504	55 529
Serivceavgift till branschorga	2 475	0
Bankkostnader	3 528	3 670
Övriga kostnader	23 016	14 339
Summa	**160 815**	**117 837**

Not 5 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Arvoden och andra ersättningar:	45 000	35 000
Totala löner och ersättningar	45 000	35 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 000	11 052
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	**59 000**	**46 052**

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	89 657 660	89 657 660
- Mark	36 142 340	36 142 340
	125 800 000	125 800 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 507 063	-2 560 353
- Årets avskrivning enligt plan	-946 710	-946 710
	-4 453 773	-3 507 063
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	**121 346 227**	**122 292 937**

Taxeringsvärde	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Köksfläkten 4		
Taxeringsvärde byggnad:	54 200 000	52 214 000
Taxeringsvärde mark:	41 950 000	32 100 000
	96 150 000	84 314 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	90 000 000	79 000 000
Lokaler:	6 150 000	5 314 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	203 044	203 044
Utgående anskaffningsvärde	203 044	203 044
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-153 768	-147 609
- Årets avskrivning enligt plan	-6 159	-6 159
Utgående avskrivningar enligt plan	-159 927	-153 768
Utgående redovisat värde	**43 117**	**49 276**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	*Lånets omsättnings-dag*	*Amorteringar år 2016 enl låneavtal*	*Lånebelopp 2016-12-31*	*Lånebelopp 2015-12-31*
Stadshypotek	1,20	2018-01-04	744 988	3 609 012	4 354 000
Stadshypotek	1,49	2020-03-01	-	6 750 000	6 750 000
Stadshypotek	1,20	2016-02-12	-	9 250 764	9 250 764
Stadshypotek	3,26	2018-01-30	50 048	10 282 320	10 332 368
Totalt			**795 036**	**29 892 096**	**30 687 132**
Kortfristig del nästa års amortering				-96 048	
				29 796 048	

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
Summa ställda säkerheter	**34 000 000**	**34 000 000**

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Underskrifter

Stockholm 2017 - 05-02

Kenneth Jävervall
Ordförande

Catharina Jilert
Ledamot

Roger Lundqvist
Ledamot

Thomas Eriksson UNSGAARD
Ledamot

Dagmar Wallerstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05-03

Johannes Aasa
BoRevision AB

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik , org.nr. 769610-1307.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik 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 och kassaflöde 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. De 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

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 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 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 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.

BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 något väsentligt avseende:

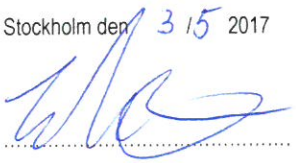
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 3/5 2017



Johannes Aasa

BoRevision AB