

Årsredovisning 2017

för

Brf Essinge Mälarvik

Årsredovisning för

Brf Essinge Mälarvik

769610-1307

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Essinge Mälarpark, 769610-1307 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

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 boarean enligt senaste taxeringsbesked uppgår till 3 625 kvm, varav 2 958 kvm utgör lägenhetsarea och 667 kvm lokalarea.

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	2020-09-30
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 byggnad 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 Installationservice AB.

Städning har skötts av Städpoolen. *oz*

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-18.

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

Andrahandsuthyrning

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 lägenhetsöverlåtelse 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.

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 (2017-05-08) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Jävervall	Ordförande
Therese Kvist	Ledamot
Thomas Unsgaard	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.

Revisor och revisorssuppleant

Olena Zozulyak, BoRevision AB

Alexander Forslöf, BoRevision AB, suppleant

Valberedning

~~Christer Hedenskog~~
~~Henrik Edström (flyttat)~~

Daniel Kvist
Johan Palmqvist
02

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat efter finansiella poster med justering för avskrivningar på - 228 tkr.

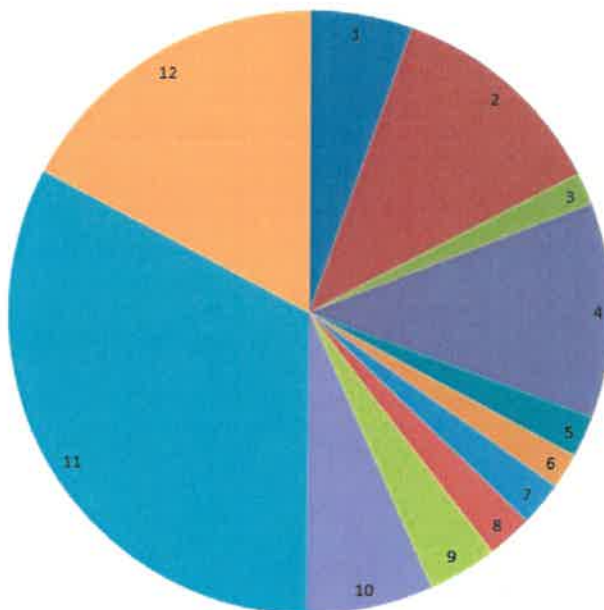
Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Kostnadsfördelning 2017

1. Fastighetsskötsel och städ	159 647	5 %
2. Reparationer	347 375	12 %
3. El	50 361	2 %
4. Fjärrvärme	335 815	12 %
5. Vatten	65 026	2 %
6. Sophantering	54 667	2 %
7. Fastighetsförsäkring	69 628	2 %
8. Bredband/kabel-TV	71 213	2 %
9. Fastighetsavgift	107 525	4 %
10. Övriga kostnader	197 843	7 %
11. Avskrivningar	952 869	33 %
12. Räntekostnader	502 009	17 %

100 %



Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har antagit nya stadgar, vi har bytt friskluftsfilter i varje lägenhet, vi har spolat alla stammar samt stick från bad & kök, vi har bekämpat måsar på våra tak, den årliga städdagen gick av stapeln 10/6 och vi hade även ett årligt höstmingel hos Pappas Deli. Ekonomiskt så har vi extraamorterat 400 kkr.

07

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	62	63
Tillkommande medlemmar	5	5
Avgående medlemmar	-6	-6
Summa	61	62

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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 880	2 795	2 786	2 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	-34	-224	-214	-349
Soliditet, %	76	75	74	74
Kassalikviditet, %	123	119	123	127
Underhållsfond, tkr	1 331	1 257	1 183	1 109
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 802	10 106	10 374	10 626
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	683	683	683	683
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	1,90	2,18	3,10
Taxeringsvärde, tkr	96 150	96 150	84 314	84 314

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.07

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	33 902 000	58 003 000	1 257 150	-1 183 124	-224 368	91 754 658
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			73 950	-73 950		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-224 368	224 368	
Årets resultat					-33 766	-33 766
Belopp vid årets utgång	33 902 000	58 003 000	1 331 100	-1 481 442	-33 766	91 720 892

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 481 442
årets resultat	-33 766
Totalt	-1 515 208
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	73 950 -1 589 158
Totalt	-1 515 208

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

oe

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 880 212	2 795 080
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 880 212	2 795 080
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 261 257	-1 271 320
Övriga externa kostnader	4	-143 402	-160 816
Personalkostnader	5	-54 441	-59 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-952 869	-952 869
Summa rörelsekostnad		-2 411 969	-2 444 005
Rörelseresultat		468 243	351 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 009	-575 333
Summa finansiella poster		-502 009	-575 443
Resultat efter finansiella poster		-33 766	-224 368
Resultat före skatt		-33 766	-224 368
Årets resultat		-33 766	-224 368

02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	120 399 517	121 346 227
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 957	43 116
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		120 436 474	121 389 343
Summa anläggningstillgångar		120 436 474	121 389 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36	-
Övriga fordringar		29 297	27 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 577	106 057
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		142 910	133 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		849 268	895 767
<i>Summa Kassa och bank</i>		849 268	895 767
Summa omsättningstillgångar		992 178	1 028 949
SUMMA TILLGÅNGAR		121 428 652	122 418 292

02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 905 000	91 905 000
Fond för yttre underhåll		1 331 100	1 257 150
<i>Summa bundet eget kapital</i>		93 236 100	93 162 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 481 442	-1 183 124
Årets resultat		-33 766	-224 367
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 515 208	-1 407 491
Summa eget kapital		91 720 892	91 754 659
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	28 898 988	29 796 048
<i>Summa långfristiga skulder</i>		28 898 988	29 796 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		96 048	96 048
Leverantörsskulder		75 856	87 607
Skatteskulder		213 405	202 525
Övriga skulder		21 063	22 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 400	458 739
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		808 772	867 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 428 652	122 418 292

02

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	468 243	351 075
Erhållna räntor	-	-
Erlagda räntor	-502 009	-575 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	952 869	952 870
	<u>919 103</u>	<u>728 502</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	919 103	728 502
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 729	-54 271
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-58 813	-111 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	850 561	562 631
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-897 060	-795 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-897 060	-795 036
Årets kassaflöde	-46 499	-232 405
Likvida medel vid årets början	895 767	1 128 172
Likvida medel vid årets slut	849 268	895 767

02

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Definition av nyckeltal

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

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Värmepump	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror lokal, moms	452 960	365 684
Garage och p-platser	390 969	393 460
Årsavgifter	2 020 776	2 020 777
Sophämtning	15 000	15 000
Kravavgift	240	180
Öresutjämning	-	-21
Övriga intäkter	267	-
Summa	2 880 212	2 795 080

20

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	70 338	62 984
Snöröjning	28 151	42 779
Städ	89 309	84 313
Hissbesiktning	2 686	2 642
Gemensamhetsanläggning	79 080	63 790
Övriga fastighetskostnader	20 854	130 538
Reparationer	182 575	75 171
Reparation hissar	34 029	30 303
Serviceavtal	-	21 162
El	50 361	47 746
Fjärrvärme	335 815	350 446
Vatten	65 026	61 818
Sophämtning	54 667	55 334
Fastighetsförsäkring	69 628	65 497
Bredband	46 134	46 870
Kabel-TV	25 079	24 047
Fastighetsskatt	107 525	105 880
Summa	1 261 257	1 271 320

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokalhyra	8 521	16 807
Förbrukningsinventarier	-	12 107
Förbrukningsmaterial	3 993	9 756
Telefon	9 283	6 373
Datakommunikation	5 470	6 111
Porto	-	308
Självrisk	-	8 800
Redovisningsarvode	24 725	15 031
Förvaltningsarvode	58 132	56 504
Serviceavgift till branschorganisation	4 945	2 475
Bankkostnader	3 506	3 528
Övriga kostnader	24 827	23 016
Summa	143 402	160 816

02

Not 5 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	45 000	45 000
Totala löner och ersättningar	45 000	45 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 441	14 000
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	54 441	59 000

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	89 657 660	89 657 660
- Mark	36 142 340	36 142 340
	125 800 000	125 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 453 773	-3 507 063
- Årets avskrivning enligt plan	-946 710	-946 710
	-5 400 483	-4 453 773
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	120 399 517	121 346 227

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Köksfläkten 4</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	54 200 000	54 200 000
Taxeringsvärde mark:	41 950 000	41 950 000
	96 150 000	96 150 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	90 000 000	90 000 000
Lokaler:	6 150 000	6 150 000

02

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	203 044	203 044
Utgående anskaffningsvärde	203 044	203 044
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-159 928	-153 769
- Årets avskrivning enligt plan	-6 159	-6 159
Utgående avskrivningar enligt plan	-166 087	-159 928
Utgående redovisat värde	36 957	43 116

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar nästa år enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,49	2020-03-01	-	6 750 000	6 750 000
Stadshypotek	0,45	2018-01-04*	46 000	3 562 000	3 609 012
Stadshypotek	0,45	2018-02-14**	-	8 850 764	9 250 764
Stadshypotek	3,26	2018-01-30***	50 048	9 832 272	10 282 320
Totalt			96 048	28 995 036	29 892 096
Kortfristig del nästa års amortering				-96 048	-96 048
				28 898 988	29 796 048

* Efter omsättningsdagen har lånet bundits om till 2019-01-04, ränta 0,45%.

** Efter omsättningsdagen har lånet bundits om till 2019-02-14, ränta 0,45%.

*** Efter omsättningsdagen har lånet bundits om till 2023-01-30, ränta 1,59%.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
Summa ställda säkerheter	34 000 000	34 000 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

02

Underskrifter

Stockholm 2018 - 04-23



Kenneth Jävervall
Ordförande

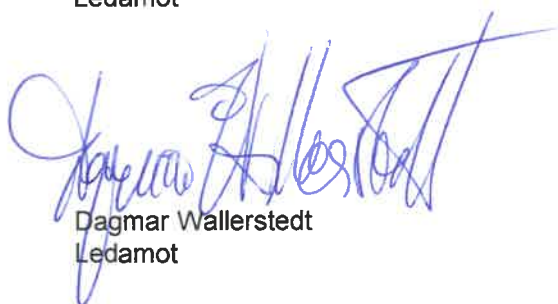
Therese Kvist
Ledamot



Roger Lundqvist
Ledamot



Thomas Unsgaard
Ledamot



Dagmar Wallerstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-30



Olena Zozulyak

BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarvik för år 2017.

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 2017 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 uttalande

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02

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 Brf Essinge Mälarvik för år 2017 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 revisionssed 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 30/04-2018

.....
Olena Zozulyak

BoRevision i Sverige AB

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns innestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.

Årsstämma

Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.