

Årsredovisning 2018

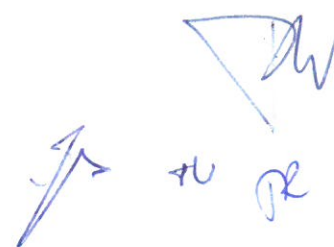
BRF ESSINGE MÄLARVIK
769610-1307

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, the letters 'ru', and 'PL'.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-11-10.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvärvade den 11 februari 2004 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholms stad. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Köksfläkten 4 på adressen Primusgatan 75-81 i Stockholm. 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.

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
A.A.E Consulting AB, redovisningsbyrå	Ja	42	2021-09-30
Karlsson Uddare, mäklare	Ja	46	2022-09-30

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

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.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Jävervall	Ordförande		
Dagmar Wallerstedt	Sekreterare	Trädgårdsansvarig	
Therese Kvist	Kassör		
Daniel Hamilton	Ledamot	Ekonomi	Flyttat
Thomas Unsgaard	Ledamot	Säkerhet	
Erik Kellner	Suppleant		
Kjell Mejhert	Suppleant		

Valberedning

Daniel Kvist och Johan Palmqvist.

Firmateckning

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

Revisor

Lena Zozulyak Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlings Installationsservice AB
Städning	Städpoolen AB
Mark- och trädgårdsunderhåll, snöröjning	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB

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 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 Ekonomisk Förvaltning i Uppsala 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.

Övrig verksamhetsinformation

Under året 2018 så har föreningen bytt ut skalskyddet i fastigheten och installerat ett nytt låssystem med nya portkodsläsare med tillhörande elektroniska nycklar för ökad säkerhet samt att enklare kunna byta ut nycklar som kommit bort. Föreningen har även installerat övervakningskameror i portarna. En ny uppdaterad energideklaration har gjorts samt en teknisk besiktning av samtliga lägenheter och lokaler i syfte att förebygga skador. Även i år har vi bekämpat måsar på våra tak, haft en gemensam städdag på våren med årlig korvgrillning. Under hösten har en mingelkväll i Pappas Deli hållits där medlemmarna får chans att möta styrelsen samt träffa sina grannar.

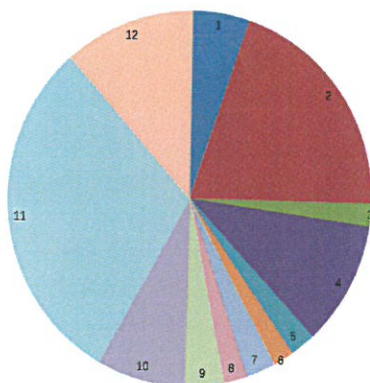
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi är fortsatt god och en ny långsiktig ekonomisk plan har upprättats. I kraft av denna så har styrelsen beslutat att sänka avgifterna med 10% med start 2019-01-01. Föreningen har utöver tidigare fastlagd amorteringsplan extraamorterat 500 000 kr under 2018.

Kostnadsfördelning 2018

1. Fastighetsskötsel och städ	159 778	5 %
2. Reparationer	634 949	20 %
3. El	61 361	2 %
4. Fjärrvärme	338 064	11 %
5. Vatten	70 164	2 %
6. Sophantering	58 173	2 %
7. Fastighetsförsäkring	82 511	3 %
8. Bredband/kabel-TV	66 167	2 %
9. Fastighetsavgift	108 295	3 %
10. Övriga kostnader	249 216	8 %
11. Avskrivningar	952 869	30 %
12. Räntekostnader	366 816	12 %
		100 %



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 828	2 880	2 795	2 786
Resultat efter fin. poster	-312	-34	-224	-214
Soliditet, %	76	76	75	74
Kassalikviditet %	92	123	119	123
Yttre fond	1 405	1 331	1 257	1 183
Taxeringsvärde	96 150	96 150	96 150	84 314
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	683	683	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 601	9 802	10 106	10 374
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,70	1,90	2,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	33 902 000	-	-	33 902 000
Upplåtelseavgifter	58 003 000	-	-	58 003 000
Fond, yttre underhåll	1 331 100	-	73 950	1 405 050
Balanserat resultat	-1 481 442	-33 766	-73 950	-1 589 158
Årets resultat	-33 766	33 766	-312 372	-312 372
Eget kapital	91 720 892	0	-312 372	91 408 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 589 158
Årets resultat	-312 372
Totalt	-1 901 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73 950
Att från yttre fond i anspråk ta	-374 421
Balanseras i ny räkning	-1 601 059
	-1 901 530

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

02
/s/

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 828 410	2 879 705
Rörelseintäkter		7 580	507
Summa rörelseintäkter		2 835 990	2 880 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 579 461	-1 261 257
Övriga externa kostnader	4	-191 432	-143 402
Personalkostnader	5	-57 784	-54 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-952 869	-952 869
Summa rörelsekostnader		-2 781 546	-2 411 969
Rörelseresultat		54 444	468 243
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 923	-502 009
Summa finansiella poster		-366 816	-502 009
Resultat efter finansiella poster		-312 372	-33 766
Årets resultat		-312 372	-33 766

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	119 452 807	120 399 517
Maskiner och inventarier	7	30 797	36 957
Summa materiella anläggningstillgångar		119 483 605	120 436 474
Summa anläggningstillgångar		119 483 605	120 436 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		97 665	36
Övriga fordringar		39 377	29 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 754	113 577
Summa kortfristiga fordringar		282 796	142 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 255 850	849 268
Summa kassa och bank		1 255 850	849 268
Summa omsättningstillgångar		1 538 646	992 178
Summa tillgångar		121 022 250	121 428 652

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 902 000	33 902 000
Upplåtelseavgifter		58 003 000	58 003 000
Fond för yttre underhåll		1 405 050	1 331 100
Summa bundet eget kapital		93 310 050	93 236 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 589 158	-1 481 442
Årets resultat		-312 372	-33 766
Summa fritt eget kapital		-1 901 530	-1 515 208
Summa eget kapital		91 408 520	91 720 892
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	27 903 024	28 898 988
Depositioner		30 000	0
Summa långfristiga skulder		27 933 024	28 898 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		496 000	96 048
Leverantörsskulder		484 448	75 856
Skatteskulder		215 820	213 405
Övriga kortfristiga skulder		36 990	21 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		447 449	402 400
Summa kortfristiga skulder		1 680 707	808 772
Summa eget kapital och skulder		121 022 250	121 428 652

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	849 268
Resultat efter finansiella poster	-312 372
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	952 869
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	640 497
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 886
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	471 983
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	972 594
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-566 012
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-566 012
Årets kassaflöde	406 582
Likvida medel vid årets slut	1 255 850

OK

[Handwritten signatures and initials]

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Essinge Mälarevik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	420 174	452 960
Hysesintäkter, p-platser	372 460	390 969
Årsavgifter, bostäder	2 020 776	2 020 776
Övriga intäkter	15 000	15 000
Summa	2 828 410	2 879 705

Not 3, Driftskostnader	2018	2017
Besiktningsskostnader	13 585	0
Bredband	40 565	46 134
El	61 361	50 361
Fastighetsförsäkringar	82 511	69 628
Fastighetsskatt	108 295	107 525
Fastighetsskötsel	73 293	70 338
Fjärrvärme	338 064	335 815
Gemensamhetsanläggning	76 083	79 080
Hissbesiktning	3 294	2 686
Kabel-TV	25 602	25 079
Planerade underhåll	374 421	0
Reparationer	125 026	216 604
Serviceavtal	5 358	0
Snöskottning	26 185	28 151
Sophämtning	58 173	54 667
Städning	86 485	89 309
Vatten	70 164	65 026
Övriga fastighetskostnader	10 996	20 854
Summa	1 579 461	1 261 257

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	57 725	58 132
Bankkostnader	3 842	3 506
Datakommunikation	5 478	5 470
Förbrukningsinventarier	1 490	0
Förbrukningsmaterial	10 474	3 993
Hyra, parkering/garage	6 941	8 521
Konsultkostnader	46 930	0
Revisionsarvoden	16 784	24 725
Serv. avg branschorg.	5 029	4 945
Telekommunikation	7 928	9 283
Övriga förvaltningskostnader	28 811	24 827
Summa	191 432	143 402

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	12 784	9 441
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Summa	57 784	54 441

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 400 483	-4 453 773
Årets avskrivning	-946 710	-946 710
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 347 193	-5 400 483
Utgående restvärde enligt plan	119 452 807	120 399 517
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 142 340</i>	<i>36 142 340</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 200 000	54 200 000
Taxeringsvärde mark	41 950 000	41 950 000
Summa	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
Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Ingående ackumulerad avskrivning	-166 087	-159 928
Avskrivningar	-6 159	-6 159
Utgående ackumulerad avskrivning	-172 247	-166 087
Utgående restvärde enligt plan	30 797	36 957

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	9 782 260	9 832 272
Stadshypotek	2019-01-04*	0,45 %	3 016 000	3 562 000
Stadshypotek	2019-02-14**	0,45 %	8 850 764	8 850 764
Stadshypotek	2020-03-01	1,49 %	6 750 000	6 750 000
Summa			28 399 024	28 995 036
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			496 000	96 048

* Efter omsättningsdagen har lånet bundits om till 2020-01-07, ränta 0,45%.

** Efter omsättningsdagen har lånet bundits om till 2020-02-14, ränta 0,45%.

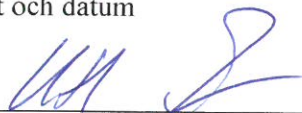
Not 9, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	34 000 000	34 000 000
Summa	34 000 000	34 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

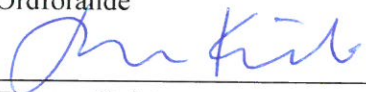
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 20

Ort och datum

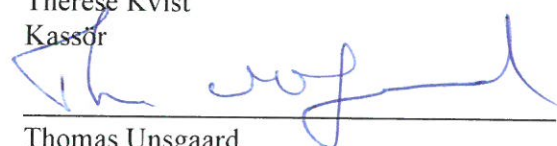

Kenneth Jävervall
Ordförande


Dagmar Wallerstedt
Sekreterare

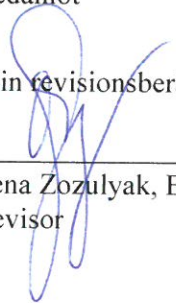

Therese Kvist
Kassör

AVFLYTAD 2019-03-07 

Daniel Hamilton
Ledamot


Thomas Unsgaard
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 29


Lena Zozulyak, BoRevision AB
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarpark för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 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 Mälarkvik för räkenskapsåret 2018 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 29/04-2019

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor