

Årsredovisning 2017

BRF ESSINGEKLIPPAN 5 769606-3887

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om 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 registrerades 2000-11-17.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 19 lägenheter om totalt 902 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Martin Edberg Ledamot
Nargiz Andersson Ledamot
Erik Hugo Ledamot
Guillaume Gallet Suppleant
Frida Elander Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Tobias Lilja Revisor KPMG

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fyra laddare för elbilar installerade, med stöd från Klimatklivet/Naturvårdsverket
- Renoverade parkeringsytan
- Fönstermålning utförd
- Reparation av fasaden
- Uthyrning av en fjärde parkeringsplats
- Brandskyddinspektion utförd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	734	694	682	691
Resultat efter fin. poster	-220	6	41	-117
Soliditet, %	62	64	64	62
Yttre fond	415	358	310	362
Taxeringsvärde	19 200	19 200	16 000	16 000
Bostadsyta, kvm	902	902	902	902
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	718	756	766
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 462	5 051	5 231	5 375
Genomsnittlig skuldränta, %	2,23	2,86	3,03	3,06
Belåningsgrad, %	39,80	36,22	36,91	37,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	9 250	-	-	9 250
Upplåtelseavgifter	90	-	-	90
Fond, yttre underhåll	358	-	58	415
Balanserat resultat	-1 163	6	-58	-1 214
Årets resultat	6	-6	-220	-220
Eget kapital	8 541	0	-220	8 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 214
Årets resultat	<u>-220</u>
Totalt	-1 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	58
Balanseras i ny räkning	<u>-1 492</u>
	-1 435

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		734	694
Rörelseintäkter		-0	13
Summa rörelseintäkter		734	707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-566	-288
Övriga externa kostnader	8	-60	-54
Personalkostnader	9	-6	-11
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213	-215
Summa rörelsekostnader		-845	-569
Rörelseresultat		-111	138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-109	-132
Summa finansiella poster		-109	-133
Resultat efter finansiella poster		-220	6
Årets resultat		-220	6

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 377	12 580
Markanläggningar		130	0
Maskiner och inventarier	13	48	58
Summa materiella anläggningstillgångar		12 555	12 638
Summa anläggningstillgångar		12 555	12 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	0
Övriga fordringar		0	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58	36
Summa kortfristiga fordringar		61	36
Kassa och bank			
Kassa och bank		850	596
Summa kassa och bank		850	596
Summa omsättningstillgångar		911	632
Summa tillgångar		13 466	13 270

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 340	9 340
Fond för yttre underhåll		415	358
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>9 756</i>	<i>9 698</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 214	-1 163
Årets resultat		-220	6
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 435</i>	<i>-1 157</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>8 321</i></u>	<u><i>8 541</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 803	4 433
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>4 803</i>	<i>4 433</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		123	123
Leverantörsskulder		78	40
Skatteskulder		48	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	93	85
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>342</i>	<i>296</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 466</u>	<u>13 270</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Essingeklippan 5 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %
Markanläggningar	7 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	32	17
Intäktsreduktion	-1	0
Årsavgifter, bostäder	647	648
Övriga intäkter	55	43
Summa	734	707

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	0	10
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	15	15
Trädgårdsarbete	0	5
Övrigt	2	3
Summa	17	34

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	10	20
Summa	10	20

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fönstermålning	267	0
Parkeringsytan	3	0
Summa	270	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	99	91
Sophämtning	17	16
Uppvärmning	30	29
Vatten	21	19
Summa	167	155

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	29	22
Fastighetsförsäkringar	22	21
Fastighetsskatt	24	24
Kabel-TV	25	12
Summa	101	79

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	26	25
Revisionsarvoden	13	17
Övriga förvaltningskostnader	20	12
Summa	60	54

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	6	11
Summa	6	11

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader	3	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	106	132
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	109	132

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 416	15 416
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 416	15 416
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 836	-2 633
Årets avskrivning	-203	-203
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 039	-2 836
Utgående restvärde enligt plan	12 377	12 580
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 803</i>	<i>3 803</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800	8 800
Taxeringsvärde mark	10 400	10 400
Summa	19 200	19 200

Not 12, Markanläggning **2017-12-31**

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0
Årets anskaffning	130 247
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 247
Ingående ackumulerad avskrivning	0
Avskrivningar	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0
Utgående restvärde enligt plan	130 247

Not 13, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	140	140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140	140
Ingående ackumulerad avskrivning	-82	-70
Avskrivningar	-10	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-92	-82
Utgående restvärde enligt plan	<u>48</u>	<u>58</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	5	5
Försäkringspremier	21	22
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	0
Summa	58	36

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-04-30	3,15 %	906	916
SEB	2018-07-28	3,31 %	1 830	1 950
SEB	2018-08-28	0,77 %	1 690	1 690
SEB	2019-09-28	0,88 %	500	
Summa			4 926	4 556

Varav amorteras inom 12 månader 123

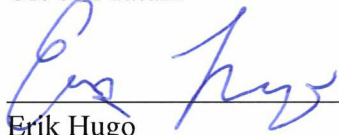
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	62	61
Löner	12	6
Summa	93	85

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 149	5 149
Summa	5 149	5 149

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 02

Ort och datum



Erik Hugo
Ledamot




Nargiz Andersson
Ledamot



Martin Edberg
Ledamot



Frida Elander
Ledamot


Guillaume Gallet
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 09



Tobias Lilja
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Essingeklippan 5, org. nr 769606-3887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingeklippan 5 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 Essingeklippan 5 för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Karlstad 2018-05-09

KPMG AB



Tobias Lilja

Auktoriserad revisor