

Årsredovisning

Brf Essingeberget

769615-1047

Styrelsen för Brf Essingeberget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen förvärvade 2009 fastigheten Torkhästen 2 i Stockholms kommun, Stora Essingen. Av föreningens 10 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen består av 14 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett. I fastigheten finns 10 garageplatser vilka är upplåtna med hyresrätt.

Avgifter

Inför år 2018 planeras ingen avgiftshöjning.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Erik Wangler	ledamot
Annelie Carlsson	ledamot
Dani Evanoff	ledamot
Mikael Hannus	ledamot
Evelina Lidmalm	ledamot
Maria Lindén	suppleant
Jenny Sjögren	suppleant
Emil Söhr	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit: Per Lindblom, auktoriserad revisor, Allians Revisionsbyrå AB

Fastighetsunderhåll

Under året har man putsat och målat östra och södra fasaden. För övrigt har normalt underhåll skett. Inför år 2018 planeras inga större renoveringar eller arbeten.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Hefab Redovisning AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	861	860	830	808	824
Resultat efter finansiella poster	-141	-60	-34	-216	-166
Soliditet %	86	86	86	85	85

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 400 000	203 380	-1 648 651	-59 644	50 895 085
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-59 644	59 644	0
Förändring av yttre fond		34 000	-34 000		0
Årets resultat				-141 412	-141 412
Belopp vid årets utgång	52 400 000	237 380	-1 742 295	-141 412	50 753 673

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 742 295
Årets resultat	-141 412
<i>Summa</i>	<i>-1 883 707</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	34 000
Balanseras i ny räkning	-1 917 707
<i>Summa</i>	<i>-1 883 707</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Föreningens intäkter			
Intäkter avgifter		726 120	726 120
Intäkter hyror garageplatser		135 018	133 453
Summa		861 138	859 573
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	1	-467 114	-380 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-410 000	-410 000
Summa		-877 114	-790 029
RÖRELSERESULTAT		-15 976	69 544
Finansiella poster			
Räntekostnader		-125 436	-129 188
Summa		-125 436	-129 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 412	-59 644
RESULTAT FÖRE SKATT		-141 412	-59 644
ÅRETS RESULTAT		-141 412	-59 644

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	58 134 000	58 544 000
<i>Summa</i>		58 134 000	58 544 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 134 000	58 544 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		2 372	2 502
Övriga fordringar		12 115	1 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 364	3 224
<i>Summa</i>		17 851	7 550
Kassa och bank	4	524 037	315 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		541 888	323 197
SUMMA TILLGÅNGAR		58 675 888	58 867 197

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 400 000	52 400 000
Yttre fond		237 380	203 380
<i>Summa</i>		52 637 380	52 603 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 742 295	-1 648 651
Årets resultat		-141 412	-59 644
<i>Summa</i>		-1 883 707	-1 708 295
SUMMA EGET KAPITAL		50 753 673	50 895 085
SKULDER			
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut	6	4 693 644	7 848 580
Summa		4 693 644	7 848 580
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	3 094 936	-
Förskott på hyror/avgifter		74 681	58 529
Leverantörsskulder		30 013	37 095
Övriga skulder		11 388	10 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 553	17 617
Summa		3 228 571	123 532
SUMMA SKULDER		7 922 215	7 972 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 675 888	58 867 197

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och inga löner och ersättningar har utbetalats under året.

Not 1	Driftskostnader	2017-12-31	2016-12-31
	El gemensam	57 589	41 964
	Uppvärmning	57 497	80 442
	Vatten och avlopp	25 044	20 573
	Renhållning	35 793	31 414
	Städning	17 151	16 302
	Rep och underhåll fastighet	206 806	119 606
	Hissar	15 603	16 409
	Fastighetsförsäkringspremier	10 016	9 548
	Revisionsarvoden	8 724	8 625
	Redovisningstjänster	21 564	21 300
	Övriga kostnader	4 856	6 714
	Fastighetsskatt	6 470	7 132
		467 113	380 029

Not 2 Avskrivningar

Byggnader 1 procent. Antal år 100

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn taget till avskrivningsenheter.

Not 3	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 920 887	40 920 887
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	40 920 887	40 920 887
	Ingående avskrivningar	-2 875 000	-2 465 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-410 000	-410 000
	Utgående avskrivningar	-3 285 000	-2 875 000
	Ingående anskaffningsvärden mark	20 498 113	20 498 113
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	20 498 113	20 498 113
	Utgående redovisat värde	58 134 000	58 544 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	33 600 000	29 200 000
	Summa	33 600 000	29 200 000

Boyta uppgår till 1 123 kvm. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår 2008.

Not 4	Likviditetsanalys	2017	2016
	Kolumn 1		
	Pengar in:		
	Avgifter/hyror	861 138	859 573
	Pengar ut:		
	Driftkostnader	-467 113	-380 029
	Räntekostnader	-125 436	-129 188
	Amorteringar	-60 000	-540 000
	Likviditetsförändring	208 589	-189 644
	Yttre fond	-34 000	-34 000

Not 5	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar, Handelsbanken	11 700 000	11 700 000
		11 700 000	11 700 000

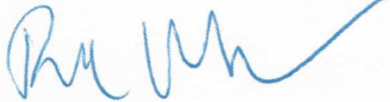
Not 6	Upptagna lån	2017-12-31	2016-12-31
	Lån Handelsbanken, fast ränta 1,78% förfaller feb 2019	2 525 000	2 585 000
	Lån Handelsbanken, fast ränta 1,57% förfaller feb 2020	2 168 644	2 168 644
	Lån Handelsbanken, fast ränta 1,47% förfaller mars 2018	3 094 936	3 094 936
		7 788 580	7 848 580

Lånet med förfalldatum per den 18-03-01, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2016:10.

Lånet är dock omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

UNDERSKRIFTER

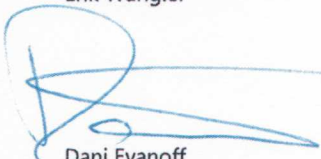
Stockholm, per 8 maj 2018



Erik Wangler



Annelie Carlsson



Dani Evanoff



Mikael Hannus



Evelina Lidmalm

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2018



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essingeberget

Org.nr 769615-1047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essingeberget för räkenskapsåret 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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essingeberget för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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. e

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 9 maj 2018



Per Lindblom
Auktoriserad revisor