

Årsredovisning
för
Brf Essingeslätten 7

769601-5010

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Essingelätten 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 1997-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Essingelätten 7 byggdes 1938 och har värdeår 1960. Byggnadens totalyta är 945 kvm varav 830 kvm utgör lägenhetsyta och 115 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 560 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens likviditet förbättrats med 133 tkr. Detta beror på förbättrat betalningsflöde från föreningens hyresgäst samt att inga större renoveringar har skett under året. Fg år hade föreningen engångskostnader som belastade resultatet, inga väsentliga engångskostnader har skett i år.

Under året har föreningen anlitat en konsult för att uppdatera underhållsplanen för fastigheten. Inga kostsamma renoveringar krävs under de närmaste åren. Föreningen har stark likviditet.

Fastighetens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
VA Stambyte	2000/2001
Byte elstigar (3-fas indraget)	2000/2001
Tvättstuga inkl maskiner	2004
Byte av lägenhetsdörrar	2005/2006
Ommålning snickerier trapphus	2006
Installation bergvärme	2009
Fasadrenovering	2011
Avloppsspölning	2011
Installation av bredband 100/100	2013
Ny altan baksida	2015
Renovering tak	2015

<i>Kommande renoveringar</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Renovering av fönster och balkongdörrar	2020	170 000 kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 15 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året.
Antal medlemmar var vid årets början 20 st och vid årets slut 22 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>
Bageriverksamhet	90 m ²

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Joakim Viberg	Ordförande
Sara Wigsén	Sekreterare
Mikael Bengtsson	Ledamot
Helene Andersson	Ledamot
Patrik Ahrenbäck	Ledamot
Ola Persson	Suppleant

Revisor har varit Simon Flink Brantklev.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har utbetalts till styrelse eller internrevisor.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 17 308 000 kr varav 9 600 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 16 600 000 kr samt lokaler 708 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	619 465	617 328	617 373
Resultat efter finansiella poster	-67 951	-169 154	23 085
Soliditet (%)	47	48	49
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 594	5 657	5 719
Räntekostnader/årsavgift (%)	25	27	28

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 846 697	326 918	-808 742	-169 154	4 195 719
Reservering yttre fond		51 924	-51 924		0
Disposition av föregående års resultat:			-169 154	169 154	0
Disposition av tidigare års resultat, rättelse av tidigare fel:			90 893		90 893
Årets resultat				-67 951	-67 951
Belopp vid årets utgång	4 846 697	378 842	-938 927	-67 951	4 218 661

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-887 003
avsättning yttre fond	-51 924
årets förlust	-67 951
	-1 006 878

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 006 878
	-1 006 878

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	619 464	617 327
Summa rörelseintäkter		619 464	617 327
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-275 384	-306 497
Övriga externa kostnader	3	-93 354	-151 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 223	-196 223
Summa rörelsekostnader		-564 961	-654 576
Rörelseresultat		54 503	-37 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 454	-132 061
Summa finansiella poster		-122 454	-131 905
Resultat efter finansiella poster		-67 951	-169 154
Resultat före skatt		-67 951	-169 154
Årets resultat		-67 951	-169 154

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 070 490	8 201 427
Maskiner och inventarier	5	395 469	460 755
Summa materiella anläggningstillgångar		8 465 959	8 662 182
Summa anläggningstillgångar		8 465 959	8 662 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	51 550
Övriga fordringar		21 462	21 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 187	17 299
Summa kortfristiga fordringar		42 649	90 167
Kassa och bank			
Kassa och bank		463 829	330 337
Summa kassa och bank		463 829	330 337
Summa omsättningstillgångar		506 478	420 504
SUMMA TILLGÅNGAR		8 972 437	9 082 686

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 846 697	4 846 697
Fond för yttre underhåll		378 842	326 918
Summa bundet eget kapital		5 225 539	5 173 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-938 927	-717 849
Årets resultat		-67 951	-169 154
Summa fritt eget kapital		-1 006 878	-887 003
Summa eget kapital		4 218 661	4 286 612
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 591 000	4 643 000
Summa långfristiga skulder		4 591 000	4 643 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		52 000	52 000
Leverantörsskulder		26 343	30 546
Förutbetalda avgifter och hyror		50 573	52 213
Upplupna kostnader	9	33 860	18 315
Summa kortfristiga skulder		162 776	153 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 972 437	9 082 686

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	15-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av föreningens större banklån löpt ut under våren 2018 och räntan omförhandlades och kommer att innebära ca 30 tkr i lägre årliga räntekostnader.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	482 328	482 328
Hysesintäkter lokaler	137 137	135 000
	619 465	617 328

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	1 180	3 816
Städning grundavtal	11 583	11 452
Hyra av entrémattor	6 648	6 385
OVK	12 888	0
Brandskydd	0	170
Övr. besiktn./kontroller	15 710	0
Serviceavtal	557	536
Service enligt avtal	0	1 550
Hyseslokal	0	21 762
Tvättstuga	0	2 940
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 574
Värme	9 807	0
Gård	0	18 090
Vattenskada	0	6 250
Elavgifter	80 259	87 418
Uppvärmning	21 745	0
Vatten	32 610	30 896
Sophämtning	11 324	10 888
Grovsopor	2 627	8 394
Fastighetsförsäkring	12 606	6 180
Bredband	27 720	23 100
Fastighetsskatt	7 080	7 080
Kommunal fastighetsavgift	21 040	20 288
Justering fast.skatt/avgift	0	33 729
	275 384	306 498

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 920	1 364
Administration, kontorsmaterie	2 370	775
Förlust hyres-/avg-/kundfor	21 152	111 500
Styrelseomkostnader	638	0
Möteskostnader	1 500	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	26 404	29 875
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 094	0
Övriga förvaltningskostnader	0	1 089
Konsultarvoden	31 250	0
Bankkostnader	1 722	1 957
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	308	346
	93 355	151 856

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 030 628	9 030 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 030 628	9 030 628
Ingående avskrivningar	-829 201	-698 264
Årets avskrivningar	-130 937	-130 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-960 138	-829 201
Utgående redovisat värde	8 070 490	8 201 427
Taxeringsvärden byggnader	7 708 000	7 708 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	17 308 000	17 308 000
Bokfört värde byggnader	6 923 650	7 054 587
Bokfört värde mark	1 146 840	1 146 840
	8 070 490	8 201 427

Not 5 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 114 670	1 114 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 114 670	1 114 670
Ingående avskrivningar	-653 916	-588 620
Årets avskrivningar	-65 286	-65 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-719 202	-653 916
Utgående redovisat värde	395 468	460 754

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	6 427	6 179
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 601	6 500
Förutbetalt bredband	4 620	4 620
Förutbetalt avropsavtal	3 539	0
	21 187	17 299

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	6 279	6 350
Upplupen kostnad el	12 218	11 966
Upplupen kostnad övriga besiktningar / kontroller	11 100	0
Upplupen kostnad OVK	4 263	0
	33 860	18 316

Stockholm den 13 maj 2018



Joakim Viberg
Ordförande



Sara Wigsén
Sekreterare



Mikael Bengtsson
Ledamot

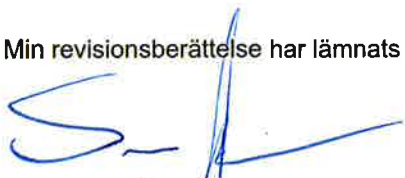


Helene Andersson
Ledamot

Patrik Ahrenbäck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2018



Simon Flink Brantklev
Revisor

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långlivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,86	2018-03-13	200 000	200 000
Stadshypotek	3,23	2018-03-01	2 190 750	2 213 750
Stadshypotek	2,92	2019-03-01	456 250	461 250
Stadshypotek	1,77	2020-03-01	653 000	665 000
Stadshypotek	1,91	2021-03-01	1 143 000	1 155 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-52 000	-52 000
			4 591 000	4 643 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 090 000	5 090 000
	5 090 000	5 090 000

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingelätten 7
Org.nr. 769601-5010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingelätten 7 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 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 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 god revisionsd 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 god revisionsd 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. Risker 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 Brf Essingeslätten 7 för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorans 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 13 maj 2018



Simon Flink Brantklev
Lekmannarevisor