



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Essingeviken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Essingeviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2055.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Helene Marie Josette G Brumagne	Ledamot
Anders Folke Hagbjörk	Ledamot
Kjell Åke Karlsson	Ledamot
Lars Mikael Kärrsten	Ledamot
Mark Olof Oldmar	Ledamot

Bo Filip Gustafsson	Suppleant
Göran Werner Jakobsson	Suppleant
Eva Maria Elisabeth Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Artvin	Ordinarie Extern	Nexia Revision
------------	------------------	----------------

Valberedning

Madelaine Bolander
Göran Cnattingius
Anders Lindström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Essingearvet 39	1995	Stockholm
Essingearvet 41	1996	Stockholm
Essingearvet 40	2013	Stockholm
Essingearvet 42	2013	Stockholm
Essingearvet 43	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmecentral.

Byggnadsår och ytor

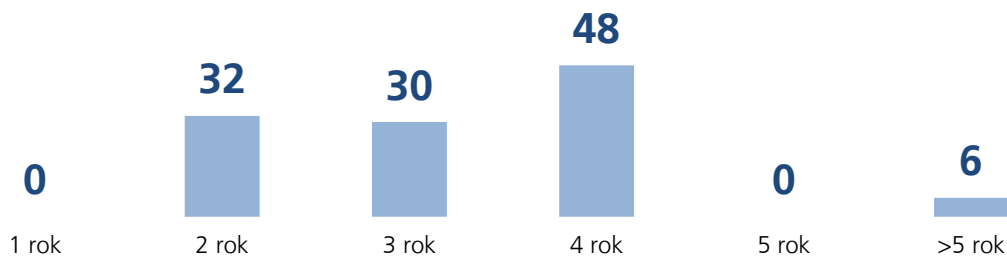
Fastigheterna bebyggdes 1995 - 1996 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 085 m², varav 11 210 m² utgör lägenhetsyta och 875 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu, pingisrum och motionslokal
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Garage och parkeringsplatser
Tvättstuga
Styrelserum och förråd
Markanläggning och utebelysning
Värmecentral och värmekulvertar
Elcentral och elanläggning

Kommentar

i hus 7
i hus 8
i hus 8

i hus 7
i hus 7

i hus 5

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus 9st	2017	
Målning gemensamma utrymmen	2017	Gästrummet
Tvättning av plåttak, rensning och riktning av hängrännor	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Div. målning	2018	Garagerutor
Installation av reningsanläggning	2018	Avser radiatorsystemet
Nya parkbänkar och bord	2018	I läkrträ
Utbyte stamventiler för kall- och varmvatten i källare och garage	2018	Hus 1-6
Utbyte av stamventiler för kall- och varmvatten i källaren	2018	Hus 7-9
Div. målning	2019	Räcken, entréportar
Hissar	2019	Underhåll hus 1-9
Påfyllning av grus	2019	Grusgångar
Stamspolning	2019	Avser avlopp

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning (trapphus)	HSB Städ AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
El, anslutning resp förbrukning	Ellevio samt Energi Sverige
Sophämtning	Sita, Trafikkontoret och Sortera
Snöröjning	JC miljöstäd
Trädgårdsskötsel	JC miljöstäd
Telefoni för larm	Telia
Hissar	Amsler AB
Värmepumpar, kontroll och service	Kylgruppen
Garageport	UNA
Entrémattor	Berendsen Textil

Föreningens ekonomi

Bergvärmeprojektet har färdigställt till en kostnad om 5.2 MSEK. De kostnadsbesparingar som har identifierats i projektet löper på enligt plan.

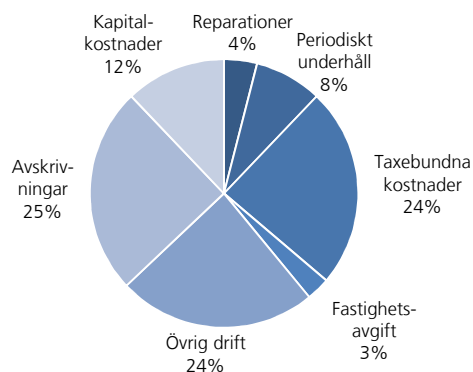
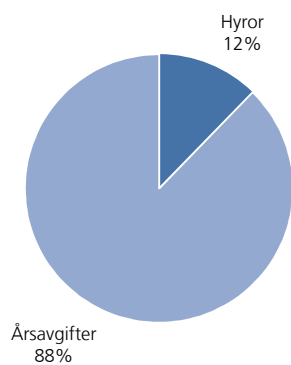
Från starten av 2018 sänks årsavgiften med i genomsnitt 5%. Hur det slår på respektive lägenhet beror på det individuella andelstalet för drift och kapital.

För att uppnå en balanserad räntebindning har ett av föreningens lån bundits till en fast femårig ränta från december 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 400 246	3 202 245
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 169 122	8 280 880
Finansiella intäkter	79	189
Ökning av långfristiga skulder	2 255 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	194 867	
	10 619 068	8 281 069
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 586 236	4 377 574
Finansiella kostnader	887 476	1 069 728
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 002 626	147 888
Ökning av kortfristiga fordringar	9 021	14 120
Minskning av långfristiga skulder	0	2 375 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 758
	10 485 359	8 083 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 533 955	3 400 246
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	133 709	198 001

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det ordinarie underhållet kan bl.a. följande noteras;

Bergvärmeprojektet är nu avslutades och har nu fungerar i en daglig drift under ca 1/2 år. Både borrhingsarbeten, rördragningar samt igångsättande i övrigt har fungerat mycket väl. En viss åverkan på gräsmattor kan dock förmärkas, detta har till stor del åtgärdats med nysådd. Avseende kostnader och besparingar så hänvisas till övriga delar av denna förvaltningsberättelse.

Bolaget Svensk Arbetsklättrings arbete med att tvätta våra hustak kunde bara delvis genomföras under år 2107 då högtryckssprutans smutsvatten stänkte och smutsade ner omgivningarna.

Enligt stämmobeslut har en skylt monterats på föreningens vägbom - "Kör sakta/lekande barn; Stäng alltid bommen efter er".

Då styrelsen uppmanade medlemmar med dubbla garage- och p-platser att säga upp en av dessa, så kom 4 platser att frigöras till de medlemmar som stod i kö. Styrelsen genomförde även en enkät under året för att erhålla ett underlag för intresset inför en eventuell utveckling av laddstationer för elbilar i garaget.

Då flera medlemmar uttryckte ett önskemål om tätare tömning av förpackningar i soprummen, så utökades tömningsperioderna och följs upp av styrelsen. Det gick dessvärre inte att öka behållarnas storlek då dessa är standardiserade av återvinningsentreprenören.

En ommålning av trapphusen har genomförts i samtliga hus enligt underhållsplanen.

Under året genomfördes, den av årsstämman beslutade, upprustningen av föreningens park- och grönytor genom en utrensning av döda träd, buskar och växter. En nysådd och förbättring av våra gräsmattor genomfördes också under året. Under året har nya avtal skrivits med entreprenörer för trädgårdsmiljön, snöröjning och halkbekämpning avtal har skrivits med JC Miljöstäd AB.

I början av 2017 har en större renovering genomförts av föreningens uthyrningsrum, rummet har målats om och golv har slipats och lackats. Ny inredning så som sängar, bord, stolar, mm har inköpts. I rummet har Tv och Wi-Fi installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 186 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	633	636	723
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 471	6 230	6 442	6 575
Elkostnad/m ² totalyta	106	147	142	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	89	118	157
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	885	1 151	22	1 709
Nettoomsättning (tkr)	8 134	8 144	8 179	9 144

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 210 m² bostäder och 875 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	69 920 500	0	0	69 920 500
Upplåtelseavgifter	60 159 982	0	0	60 159 982
Fond för yttre underhåll	8 654 940	500 000	-80 474	8 235 414
S:a bundet eget kapital	138 735 422	500 000	-80 474	138 315 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 634 715	-500 000	1 231 956	1 902 759
Årets resultat	885 402	885 402	-1 151 482	1 151 482
S:a fritt eget kapital	3 520 117	385 402	80 474	3 054 241
S:a eget kapital	142 255 539	885 402	0	141 370 137

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	885 402
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 134 715
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	3 520 117

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

594 406
4 114 523

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 134 466	8 144 419
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 656	136 461
Summa rörelseintäkter		8 169 122	8 280 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 136 719	-3 953 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 760	-259 078
Personalkostnader	Not 6	-175 757	-165 124
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 810 086	-1 682 285
Summa rörelsekostnader		-6 396 323	-6 059 860
RÖRELSERESULTAT		1 772 799	2 221 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 476	-1 069 728
Summa finansiella poster		-887 397	-1 069 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		885 402	1 151 482
ÅRETS RESULTAT		885 402	1 151 482

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	212 476 625	209 136 197
Pågående byggnation	Not 9	0	147 888
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		212 476 625	209 284 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		212 476 625	209 284 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		159	219
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 458 797	3 368 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 717	141 710
Summa kortfristiga fordringar		3 611 674	3 510 608
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		75 563	33 899
Summa kassa och bank		75 563	33 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 687 237	3 544 507
SUMMA TILLGÅNGAR		216 163 861	212 828 592

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 080 482	130 080 482
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 654 940	8 235 414
Summa bundet eget kapital		138 735 422	138 315 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 634 715	1 902 759
Årets resultat		885 402	1 151 482
Summa fritt eget kapital		3 520 117	3 054 241
SUMMA EGET KAPITAL		142 255 539	141 370 137
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	70 589 510	68 334 510
Summa långfristiga skulder		70 589 510	68 334 510
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 945 000	1 500 000
Leverantörsskulder		255 634	348 365
Skatteskulder		10 188	46 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 107 990	1 229 400
Summa kortfristiga skulder		3 318 812	3 123 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 163 861	212 828 592

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Årsredovisningslagen.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Bergvärme	10 år	-
Kabel TV	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 694 814	5 694 814
Årsavgifter - Kapital	1 401 659	1 401 659
Hyror parkering	63 665	64 260
Hyror garage	847 350	880 425
Hyror förråd	81 000	80 475
Tvättstuga	0	6 865
Avgift andrahandsuthyrning	4 103	0
Gästlägenhet	41 800	15 846
Öresutjämning	75	75
	8 134 466	8 144 419

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	33 498	135 261
Övriga intäkter	1 158	1 200
	34 656	136 461

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	186 772	212 354
	Fastighetsskötsel beställning	10 697	23 593
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	109 620	109 263
	Fastighetsskötsel gård beställning	61 302	43 213
	Snöröjning/sandning	183 562	60 595
	Städning entreprenad	134 046	142 956
	Städning enligt beställning	0	10 710
	Mattvätt/Hyrmattor	30 267	29 055
	Hissbesiktning	5 704	5 531
	Myndighetstillsyn	3 330	2 160
	Gemensamma utrymmen	42 442	4 775
	Gård	7 574	27 901
	Serviceavtal	42 723	72 369
	Förbrukningsmateriel	17 523	5 877
	Teleport/hissanläggning	6 750	0
	Störningsjour och larm	2 520	7 269
	Brandskydd	5 250	0
		850 081	757 621
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 738	0
	Gemensamma utrymmen	4 475	0
	Tvättstuga	0	12 792
	Entré/trapphus	0	8 011
	Lås	13 231	11 171
	VVS	14 664	5 141
	Värmeanläggning/undercentral	7 050	0
	Ventilation	105 495	0
	Elinstallationer	13 053	1 038
	Bredband	1 875	3 100
	Hiss	8 907	41 443
	Tak	12 031	0
	Mark/gård/utemiljö	2 713	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 451	0
	Vattenskada	76 688	137 715
		292 371	220 411
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	90 625	0
	Entré/trapphus	246 550	33 834
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	135 250	0
	Tak	113 281	0
	Balkonger/altaner	8 700	0
	Mark/gård/utemiljö	0	46 640
		594 406	80 474
	Taxebundna kostnader		
	El	1 282 761	1 773 301
	Vatten	213 761	203 341
	Sophämtning/renhållning	237 145	223 360
	Grovsopor	14 990	14 990
		1 748 657	2 214 992

Not 4	FORTSÄTTNING	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 301	89 860
	Kabel-TV	0	43 688
	Bredband	328 243	344 119
		443 544	477 667
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	207 660	202 208
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 136 719	3 953 373
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	18 512	12 213
	Inkassering avgift/hyra	4 081	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	22 625	23 125
	Föreningskostnader	16 414	15 453
	Styrelseomkostnader	1 248	1 335
	Fritids- och trivselkostnader	2 890	1 299
	Förvaltningsarvode	176 888	172 159
	Administration	10 372	9 968
	Korttidsinventarier	10 222	0
	Konsultarvode	2 449	12 516
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 610	7 610
		273 760	259 078
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 900	132 900
	Sociala kostnader	39 857	32 224
		175 757	165 124
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 661 154	1 661 154
	Förbättringar	148 933	21 131
		1 810 086	1 682 285

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 680 581	226 680 581
	Nyanskaffningar	5 150 514	0
	Utgående anskaffningsvärde	231 831 095	226 680 581
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 544 384	-15 862 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 810 086	-1 682 285
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 354 470	-17 544 384
	Planenligt restvärde vid årets slut	212 476 625	209 136 197
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	150 512 000	150 512 000
	Taxeringsvärde mark	136 000 000	136 000 000
		286 512 000	286 512 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	281 000 000	281 000 000
	Lokaler	5 512 000	5 512 000
		286 512 000	286 512 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	147 888
		0	147 888
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 225	20 225
	Utrangering	-20 225	0
	Utgående anskaffningsvärde	0	20 225
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 225	-20 225
	Utrangering	20 225	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-20 225
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	405	2 332		
	Klientmedel hos SBC	3 458 392	3 366 347		
		3 458 797	3 368 679		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31		
	Försäkring	42 479	30 342		
	Serviceavtal	18 146	22 327		
	Bostadsrätterna	7 610	7 610		
	Bredband	82 987	81 431		
	Tele- och datakommunikation	1 495	0		
		152 717	141 710		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	8 235 414	8 757 405		
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-80 474	-1 021 991		
	Vid årets slut	8 654 940	8 235 414		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Swedbank	0,327 %	4 353 200	5 453 200	Rörligt
	Swedbank	1,190 %	13 187 500	13 687 500	2019-06-19
	Swedbank	1,530 %	9 414 000	9 914 000	2022-12-22
	Swedbank	0,327 %	9 000 000	9 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,327 %	9 312 310	9 312 310	Rörligt
	Swedbank	3,110 %	9 500 000	9 900 000	2019-12-18
	Swedbank	0,327 %	12 567 500	12 567 500	Rörligt
	Swedbank	0,730 %	5 200 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		72 534 510	69 834 510	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 945 000	-1 500 000	
			70 589 510	68 334 510	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 234 510 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	98 539 000	98 539 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	100 946	192 898
	Sophämtning	14 087	14 538
	Extern revisor	24 000	24 000
	Arvoden	134 400	132 900
	Sociala avgifter	40 300	39 870
	Ränta	129 034	137 123
	Avgifter och hyror	665 223	663 015
	Utlägg vattenskada	0	25 056
		1 107 990	1 229 400

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

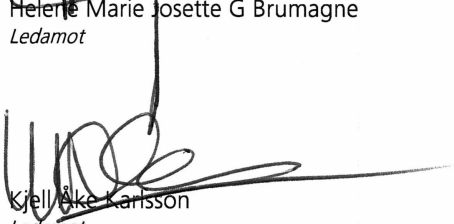
STOCKHOLM den 10,4 2018



Helene Marie Josette G Brumagne
Ledamot



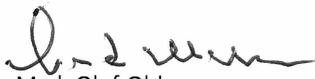
Anders Folke Hagbjörk
Ledamot



Kjell-Eke Karlsson
Ledamot



Lars Mikael Kärsten
Ledamot



Mark Olof Oldmar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018



Per Artvin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Brf Essingeviken org.nr 716422-7089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Essingeviken 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 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 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 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.

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 Essingeviken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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 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 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 4 maj 2018



Per Artvin

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 808 696	5 694 814	5 695 000
Årsavgifter - Kapital	900 000	1 401 659	1 400 000
Hyror parkering	64 300	63 665	64 000
Hyror garage	844 200	847 350	882 000
Hyror förråd	81 000	81 000	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 500	4 103	0
Gästlägenhet	17 000	41 800	0
Öresutjämnning	0	75	0
Försäkringsersättning	0	33 498	0
Övriga intäkter	0	1 158	0
	7 719 696	8 169 122	8 122 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-194 000	-186 772	-220 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-10 697	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-110 000	-109 620	-150 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-100 000	-61 302	-100 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-183 562	-100 000
Städning entreprenad	-149 000	-134 046	-146 000
Städning enligt beställning	0	0	-11 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-30 267	-28 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	30 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 704	-10 000
Myndighetstillsyn	-2 500	-3 330	-5 000
Gemensamma utrymmen	-50 000	-42 442	-120 000
Gård	-50 000	-7 574	-15 000
Serviceavtal	-57 000	-42 723	-58 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-17 523	-12 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	-6 750	0
Störningsjour och larm	-6 000	-2 520	-5 000
Brandskydd	0	-5 250	-10 000
	-863 500	-850 081	-985 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-29 738	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 475	0
Lås	0	-13 231	0
VVS	0	-14 664	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 050	0
Ventilation	0	-105 495	0
Elinstallationer	0	-13 053	0
Bredband	0	-1 875	0
Hiss	0	-8 907	0
Tak	0	-12 031	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 713	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 451	0
Vattenskada	0	-76 688	0
	-250 000	-292 371	-150 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-601 500	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-90 625	0
Entré/trapphus	0	-246 550	-862 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-135 250	0
Tak	0	-113 281	0
Balkonger/altaner	0	-8 700	0
	-601 500	-594 406	-862 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 253 300	-1 282 761	-1 600 000
Vatten	-218 000	-213 761	-205 000
Sophämtning/renhållning	-215 000	-237 145	-230 000
Grovsopor	-15 000	-14 990	-20 000
	-1 701 300	-1 748 657	-2 055 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-130 000	-115 301	-93 000
Bredband	-332 000	-328 243	-326 000
	-462 000	-443 544	-419 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-212 000	-207 660	-208 000
	-212 000	-207 660	-208 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-18 000	-18 512	-12 500
Juridiska åtgärder	0	0	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-4 081	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 625	-24 000
Föreningskostnader	-20 000	-16 414	-20 000
Styrelseomkostnader	-1 500	-1 248	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 890	0
Förvaltningsarvode	-184 000	-176 888	-179 000
Administration	-10 000	-10 372	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-10 222	-5 000
Konsultarvode	-5 000	-2 449	-20 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 610	-8 000
	-280 500	-273 760	-295 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-136 500	-135 900	-134 500
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-39 857	-40 000
	-177 500	-175 757	-174 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 661 200	-1 661 154	-1 661 100
Förbättringar	-540 000	-148 933	-21 100
	-2 201 200	-1 810 086	-1 682 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 749 500	-6 396 323	-6 831 200
RÖRELSERESULTAT	970 196	1 772 799	1 290 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	79	0
Låneräntor	-900 000	-886 758	-1 400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-718	0
	-900 000	-887 397	-1 400 000
RESULTAT	70 196	885 402	-109 200