

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Essingeviken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Essingeviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2027.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1996-01-29 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
Olivier Corbun	Ledamot
Anders Folke Hagbjörk	Ledamot
Kjell Åke Karlsson	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 Sammankallande
Göran Cnattingius
Anders Lindström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

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

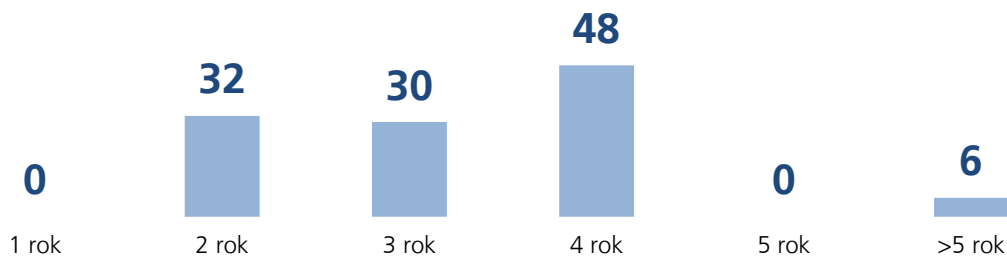
Fastigheterna bebyggdes 1995 - 1996 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1995.

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
Elcentraler och elanläggning
Kabel-TV anläggning

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 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Dilfogar, översyn och tvättning av fasader	2015 - 2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmepumpar, UC, injustering värme, byte stamventiler VV	2015-2017	Bergvärme kommer att införas
Målning gemensamma utrymmen	2017	Gästrummet
Tvättning av plåttak, rensning och riktning av hängrännor	2017	
Målning trapphus 9st	2017-2018	fördelas på flera år

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	Fortum resp Bixia
Sophämtning	Sita, Trafikkontoret och Sortera
Snöröjning	Thomas Glaad
Trädgårdskötsel	PJS Trädgårdstjänst
Telefoni för larm	Telia
Hissar	Amsler AB
Värmepumpar, kontroll och service	Kylmontage
Garageport	UNA
Entrémattor	Berendsen Textil

Föreningens ekonomi

Utöver i övrigt redovisat ekonomiskt utfall samt diverse nyckeltal, kan följande noteras;

Elavtal, föreningens fasta 5 åriga avtal gick ut per den 1/10, styrelsen beslutade att övergå till ett rörligt avtal i avvaktan på resultatet av bergvärmeinstallationen och därvid en lägre framtida elförbrukning som i nuläget bör innebära en lägre prisnivå.

Föreningen har avseende bergvärmeinstallationen ett lånelöfte som täcker kommande kapitalbehov.

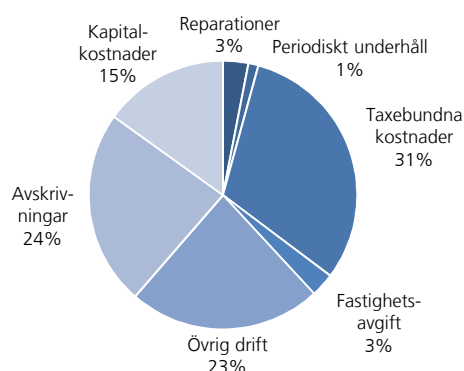
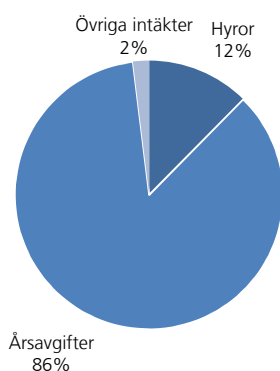
Enligt styrelsens beslut fastställdes oförändrade årsavgifter för år 2017, gällande ränteläget är därvid en avgörande faktor.

Föreningen har en god likviditet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 202 245	3 008 317
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 280 880	8 263 552
Finansiella intäkter	189	992
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 807
	8 281 069	8 276 351
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 377 574	5 110 625
Finansiella kostnader	1 069 728	1 428 634
Ökning av materiella anläggningstillgångar	147 888	0
Ökning av kortfristiga fordringar	14 120	43 163
Minskning av långfristiga skulder	2 375 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	98 758	0
	8 083 068	8 082 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 400 246	3 202 245
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	198 001	193 929

*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 1 268 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 ordinarie underhåll kan särskilt följande noteras;

Föreningen fick en ny nätleverantör av bredband/tv och it-telefoni, Bredbandsbolaget. De har dock haft vissa problem med distributionen, vilket styrelsen också har påpekat för bolaget.

Nytt avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel hos SBC, vilka nu hanterar detta i egen regi. Tidigare underleverantör Driftia finns ej längre med. Avtalet hamnade dessutom en lägre kostnadsnivå och är 1 årigt.

Bolaget Svensk Arbetsklättring påbörjade en taktvätt samt att rensa hängrännor mm på ett av föreningens hus. Markiser och balkonger blev kraftigt nersmutsade, varför jobbet stoppades. Samtal fördes med bolaget och åtgärden kommer att ske på annat sätt till våren 2017.

Gästrum, total renovering avseende färg, ljus och möbler. Arbete påbörjades direkt efter trettondagen 2106. Det helt nya och fräscha uthyrningsrummet har sedan tidigare tillgång till dusch och Wifi.

En arbetsgrupp för den yttre miljön bildades, då föreningens grönytor med träd och häckar behöver förnyas. Styrelsen bjöd in intresserade medlemmar att delta. Styrelsen arbetar med att upphandla en ny trädgårdsmästare för att hjälpa oss i detta arbete med att utveckla vårt fina område.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 188 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 189 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	636	723	725
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 230	6 442	6 575	7 092
Elkostnad/m ² totalyta	147	142	135	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	118	157	196
Soliditet (%)	66	65	65	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 151	22	1 709	108
Nettoomsättning (tkr)	8 144	8 179	9 144	8 129

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	8 235 414	500 000	-1 021 991	8 757 405
S:a bundet eget kapital	138 315 896	500 000	-1 021 991	138 837 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 902 759	-500 000	1 044 019	1 358 740
Årets resultat	1 151 482	1 151 482	-22 028	22 028
S:a fritt eget kapital	3 054 241	651 482	1 021 991	1 380 768
S:a eget kapital	141 370 137	1 151 482	0	140 218 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 151 482
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 402 759
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	3 054 241

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

80 474
3 134 715

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 144 419	8 178 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 461	84 677
Summa rörelseintäkter		8 280 880	8 263 552
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 953 373	-4 626 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 078	-318 117
Personalkostnader	Not 6	-165 124	-166 496
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 682 285	-1 703 257
Summa rörelsekostnader		-6 059 860	-6 813 882
RÖRELSERESULTAT		2 221 021	1 449 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 728	-1 428 634
Summa finansiella poster		-1 069 539	-1 427 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 151 482	22 028
ÅRETS RESULTAT		1 151 482	22 028

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	209 136 197	210 818 482
Pågående byggnation	Not 9	147 888	0
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		209 284 085	210 818 482
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		209 284 085	210 818 482
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		219	605
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 368 679	3 213 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 710	91 709
Summa kortfristiga fordringar		3 510 608	3 305 330
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		33 899	27 056
Summa kassa och bank		33 899	27 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 544 507	3 332 386
SUMMA TILLGÅNGAR		212 828 592	214 150 868

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 080 482	130 080 482
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 235 414	8 757 405
Summa bundet eget kapital		138 315 896	138 837 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 902 759	1 358 740
Årets resultat		1 151 482	22 028
Summa fritt eget kapital		3 054 241	1 380 768
SUMMA EGET KAPITAL		141 370 137	140 218 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	68 334 510	70 709 510
Summa långfristiga skulder		68 334 510	70 709 510
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		348 365	395 067
Skatteskulder		46 180	86 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 229 400	1 240 718
Summa kortfristiga skulder		3 123 945	3 222 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 828 592	214 150 868

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Yttre anläggning	Fullt avskriven	10 år
Kabel TV	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 694 814	5 423 652
Årsavgifter - Kapital	1 401 659	1 701 036
Hyror parkering	64 260	64 260
Hyror garage	880 425	880 600
Hyror förråd	80 475	85 650
Tvättstuga	6 865	7 605
Gästlägenhet	15 846	16 000
Öresutjämning	75	72
	8 144 419	8 178 875

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	135 261	84 285
Övriga intäkter	1 200	392
	136 461	84 677

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	212 354	203 872
	Fastighetsskötsel beställning	23 593	38 893
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	109 263	108 184
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 213	44 349
	Snöröjning/sandning	60 595	67 615
	Städning entreprenad	142 956	138 912
	Städning enligt beställning	10 710	10 500
	Mattvätt/Hyrmattor	29 055	27 562
	Hissbesiktning	5 531	13 034
	Myndighetstillsyn	2 160	4 200
	Gemensamma utrymmen	4 775	8 505
	Gård	27 901	10 338
	Serviceavtal	72 369	39 818
	Förbrukningsmateriel	5 877	11 553
	Störningsjour och larm	7 269	7 731
	Fordon	0	49
		757 621	735 115
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 792	0
	Sophantering/återvinning	0	14 956
	Entré/trapphus	8 011	1 883
	Lås	11 171	14 673
	VVS	5 141	1 250
	Ventilation	0	9 677
	Elinstallationer	1 038	24 403
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	938
	Bredband	3 100	0
	Hiss	41 443	25 421
	Fönster	0	938
	Vattenskada	137 715	269 703
	Övrigt	0	3 975
		220 411	367 817
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	5 863
	Entré/trapphus	33 834	0
	Hiss	0	59 063
	Huskropp utvändigt	0	957 065
	Mark/gård/utemiljö	46 640	0
		80 474	1 021 991
	Taxebundna kostnader		
	El	1 773 301	1 712 906
	Vatten	203 341	182 102
	Sophämtning/renhållning	223 360	222 929
	Grovsopor	14 990	18 387
		2 214 992	2 136 324
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 860	81 594
	Kabel-TV	43 688	87 324
	Bredband	344 119	0
		477 667	168 918
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	202 208	195 848
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 953 373	4 626 013

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	12 213	10 301
	Juridiska åtgärder	0	1 413
	Inkassering avgift/hyra	3 400	2 300
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	17 125
	Föreningskostnader	15 453	29 763
	Styrelseomkostnader	1 335	1 138
	Fritids- och trivselkostnader	1 299	0
	Förvaltningsarvode	172 159	165 282
	Administration	9 968	8 288
	Korttidsinventarier	0	15 428
	Konsultarvode	12 516	59 469
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 610	7 610
		259 078	318 117
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	132 900	133 500
	Sociala kostnader	32 224	32 996
		165 124	166 496
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 661 154	1 661 154
	Förbättringar	21 131	42 103
		1 682 285	1 703 257

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 680 581	226 680 581
	Utgående anskaffningsvärde	226 680 581	226 680 581
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 862 099	-14 158 842
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 682 285	-1 703 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 544 384	-15 862 099
	Planenligt restvärde vid årets slut	209 136 197	210 818 482
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	150 512 000	143 166 000
	Taxeringsvärde mark	136 000 000	96 000 000
		286 512 000	239 166 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	281 000 000	234 000 000
	Lokaler	5 512 000	5 166 000
		286 512 000	239 166 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	147 888	0
		147 888	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 225	20 225
	Utgående anskaffningsvärde	20 225	20 225
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 225	-20 225
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 225	-20 225
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	2 332	37 827		
	Klientmedel hos SBC	3 366 347	3 175 189		
		3 368 679	3 213 016		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31		
	Försäkring	30 342	29 175		
	Kabel-TV	0	21 844		
	Serviceavtal	22 327	33 080		
	Bostadsrätterna	7 610	7 610		
	Bredband	81 431	0		
		141 710	91 709		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	8 757 405	8 397 780		
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 021 991	-140 375		
	Vid årets slut	8 235 414	8 757 405		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2016-12-31	2015-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	Swedbank	0,282 %	5 453 200	5 553 200	Rörligt
	Swedbank	1,190 %	13 687 500	14 062 500	2019-06-19
	Swedbank	2,570 %	9 914 000	10 414 000	2017-12-20
	Swedbank	0,282 %	9 000 000	10 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,282 %	9 312 310	9 312 310	Rörligt
	Swedbank	3,110 %	9 900 000	10 300 000	2019-12-18
	Swedbank	0,282 %	12 567 500	12 567 500	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		69 834 510	72 209 510	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-1 500 000	
			68 334 510	70 709 510	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 334 510 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	98 539 000	98 539 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bergvärmeprojektet innebär att 15 borrhål kommer att göras, vilka blir 290 meter djupa. Arbetet påbörjas f.m. ca. vecka 11 och kommer därefter pågå i 6 veckor. Borrningen kommer att ske vid området kring vår tomtgräns mot Mälaren in mot våra fastigheter. Vår festlokal i hus nr: 8 kommer under denna tid vara avstängd, personalen från borrhämsfirman kommer att ha lokalen för ombyte och rast.

Det nyrenoverade gästrummet kommer öppnas igen för uthyrning per den 1/3 2017.

Taktvätt och rensning av hängrännor kommer att ske.

Upprustning av föreningens grönytor med träd och häckar, därvid kommer även ett nytt avtal med en trädgårdsmästare att tecknas.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	192 898	208 871
	Sophämtning	14 538	14 286
	Extern revisor	24 000	24 000
	Arvoden	132 900	133 500
	Sociala avgifter	39 870	41 400
	Ränta	137 123	140 741
	Utlägg vattenskada	25 056	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	663 015	677 920
		1 229 400	1 240 718

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 5 2017

Helene Marie Josette G Brumagne
Ledamot

Olivier Corbun
Ledamot

Anders Folke Hagbjörk
Ledamot

Kjell Ake Karlsson
Ledamot

Mark Olof Oldmar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2017

Per Artvin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingeviken
Org.nr. 716422-7089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingeviken för år 2016.

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 2016 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 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

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 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 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 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. 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 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 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 Essingeviken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisions sed 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 24 maj 2017



Per Artvin
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 695 000	5 694 814	5 693 000
Årsavgifter - Kapital	1 400 000	1 401 659	1 400 000
Hyror parkering	64 000	64 260	57 000
Hyror garage	882 000	880 425	869 000
Hyror förråd	81 000	80 475	82 000
Tvättstuga	0	6 865	6 000
Gästlägenhet	0	15 846	15 000
Öresutjämning	0	75	0
Försäkringsersättning	0	135 261	0
Övriga intäkter	0	1 200	0
	8 122 000	8 280 880	8 122 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-220 000	-212 354	-210 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-23 593	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-150 000	-109 263	-110 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-100 000	-43 213	-40 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-60 595	-100 000
Städning entreprenad	-146 000	-142 956	-140 000
Städning enligt beställning	-11 000	-10 710	-11 000
Mattvätt/Hyrmattor	-28 000	-29 055	-27 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	30 000	0	0
Hissbesiktning	-10 000	-5 531	-11 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-2 160	-2 500
Gemensamma utrymmen	-120 000	-4 775	-9 000
Gård	-15 000	-27 901	-15 000
Serviceavtal	-58 000	-72 369	-56 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-5 877	-15 000
Störningsjour och larm	-5 000	-7 269	-5 000
Brandskydd	-10 000	0	-2 500
	-985 000	-757 621	-779 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-250 000
Tvättstuga	0	-12 792	0
Entré/trapphus	0	-8 011	0
Lås	0	-11 171	0
VVS	0	-5 141	0
Elinstallationer	0	-1 038	0
Bredband	0	-3 100	0
Hiss	0	-41 443	0
Vattenskada	0	-137 715	0
	-150 000	-220 411	-250 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-154 000
Entré/trapphus	-862 000	-33 834	0
VVS	0	0	-446 000
Tak	0	0	-130 000
Mark/gård/utemiljö	0	-46 640	0
	-862 000	-80 474	-730 000

Taxebundna kostnader			
El	-1 600 000	-1 773 301	-1 770 000
Vatten	-205 000	-203 341	-210 000
Sophämtning/renhållning	-230 000	-223 360	-230 000
Grovsopor	-20 000	-14 990	-25 000
	-2 055 000	-2 214 992	-2 235 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-93 000	-89 860	-90 000
Kabel-TV	0	-43 688	-400 000
Bredband	-326 000	-344 119	0
	-419 000	-477 667	-490 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-208 000	-202 208	-199 000
	-208 000	-202 208	-199 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-12 500	-12 213	-10 000
Juridiska åtgärder	-5 000	0	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 400	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 125	-25 000
Föreningskostnader	-20 000	-15 453	-20 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 335	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 299	0
Förvaltningsarvode	-179 000	-172 159	-170 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-10 000	-9 968	-20 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Konsultarvode	-20 000	-12 516	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 610	-7 000
	-295 500	-259 078	-289 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-134 500	-132 900	-135 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-32 224	-42 400
	-174 500	-165 124	-177 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 661 100	-1 661 154	-1 661 100
Förbättringar	-21 100	-21 131	-21 100
	-1 682 200	-1 682 285	-1 682 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 831 200	-6 059 860	-6 831 600
RÖRELSERESULTAT	1 290 800	2 221 021	1 290 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	98	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	18	0
Låneräntor	-1 400 000	-1 069 605	-1 400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-123	0
	-1 400 000	-1 069 539	-1 400 000
RESULTAT	-109 200	1 151 482	-109 600