

Årsredovisning
för
Brf Essinge Terrass
769613-0132

Räkenskapsåret
2017

Ki PD G MB
Ji MB

Styrelsen för Brf Essinge Terrass, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 januari 2016.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 5 i Stockholms kommun den 1 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sju våningar samt tre källarvåningar med totalt 100 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 8 040 kvm och lokalytan är 287 kvm. Föreningen disponerar 71 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
<u>2 st</u>	<u>6 rum och kök</u>
100 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med fastigheterna Köksfläkten 1-4 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik), 6 (Brf Essinge Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård 9) samt Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Föreningens andelstal är fastställt till 7 919/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 5 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Luxgaragets Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Luxgaragets Samfällighetsförening som sköter garage med gångväg, trappa och hiss. Föreningens andelstal är 71 av 445.

PD
Gr
KÅ
Zi
MB

Väsentliga servitut

Fastigheten har servitutsrätt för anläggning av markområde för bl.a. uteplatser. Belastar Köksfläkten 6 till förmån för Köksfläkten 5.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift 2013-2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 267 283 000 kr, varav byggnadsvärde 156 200 000 kr och markvärd 111 083 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och fastighetsjour med Valvet Stockholm AB. Avtal har tecknats med Städpoolen AB för trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 29 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften sänktes 10 % 1 januari 2016 och januari 2017 var avgiftsfri. Genomsnittlig årsavgift 2017 var 617 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

KÅ PD MB
Zi

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2017 haft följande sammansättning:

Mattias Bergh	Kassör
Gunilla Rosén	Ledamot
Pablo Demierre	Ledamot
Joakim Ålgårdh	Ledamot
Roger Björk	Ledamot, flyttat och avgått
Karin Åge	Suppleant
Linda Palmér	Suppleant
Carl Lindefelt	Suppelant
Belinda Johnsson	Valde på egen begäran att inte tillträda som styrelseledamot/suppleant

Vid ordinarie föreningsstämman avgick Lars-Inge Larsson, Thomas Bergström och Karin Åge som ledamöter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft [11] (11) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft nära kontakt med medlemmar, förvaltare, rådgivare, banker och leverantörer. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson, huvudansvarig
Marcus Petersson, suppleant

Valberedning

Anders Harling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017 innebar ytterligare ett år där föreningens ekonomi gynnades av det låga ränteläget och under året omsattes ett av föreningens större lån till betydligt lägre ränta med resultatet att föreningens lån nu är på historiskt låga nivåer. Den starka ekonomin möjliggjorde att styrelsen beslutade att även januari 2018 ska vara avgiftsfri. Föreningens totala pantsättning var vid start 2007 115 MSEK kronor, vilken till dags dato sjunkit till 98 MSEK.

Gästlägenheten har på grund av sitt stora fönster och sin ventilationslösning dragits med temperaturproblem. Ett luftvärmesystem har förberetts och kommer att installeras under 2018. Gästlägenheten har dessutom uppdaterats med en ny bäddsoffa, nya sängkläder, mattor samt gardiner.

En hjärtstartare monterades i entrén på Luxgatan 25 bredvis tvättstugan.

Efter att föreningen på årsstämman för 2016 beslutade att föreningen skulle söka bygglov för balkonginglasningar blev bygglov beviljat under 2017 för inglasningar av balkonger men väl ej för uteplatser och terrasser. På en extra stämma beslutades det att föreningen skall tillåta balkonginglasningar enligt beviljat bygglov varpå föreningen gick ut med en offertförfrågan till ett antal leverantörer. Resultatet av upphandlingen var att föreningen valde att utse Balkongrutan AB som exklusiv leverantör. Installationer planeras inledas under 2018.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KA", "PD", "GX", "MB", and "Z".

I Luxgaragets Samfällighetsförening installerades laddplatser för elbilar vilka föreningens medlemmar är berättigade att hyra.

Cykelparkeringen på innergården mellan Luxgatan 25 och 27 uppgraderades i samband med att ett träd som dött togs ned. Cykelrummen på Luxgatan 25 och 27 har också uppdaterats med hängande konstruktion för att öka antalet platser.

Nya säkrare postboxar har beställts till föreningens samtliga fyra hus med installation under januari 2018.

En vattenläcka uppstod mellan ytterväggen i huset på Primusgatan 87 och det trapphus som leder ner i garaget. Detta har åtgärdats i samarbete med byggherren JM i samband med byggarantin.

Ett avtal har slutits med vår fastighetsförvaltare Valvet om upprättande och därefter årlig uppföljning av föreningens underhållsplan för att säkerställa att denna följs. Det är i år 10 år sedan föreningens fastigheter byggdes och byggarantin har därmed löpt ut, vilket medför ett ökat behov av en kontinuerligt uppföljd underhållsplan. Valvet har i och med sitt uppdrag som förvaltare god kännedom om föreningens fastigheter.

Under räkenskapsåret har två städdagar eller gemensamhetsdagar genomförts med mycket gott resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 162 (163) medlemmar. Under året har 17 (21) medlemmar tillträtt samt 18 (22) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (14) överlåtelser. En medlem har under året ansökt och beviljats andrahandsuthyrning av sin lägenhet.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 544	6 511	7 570	7 094
Resultat efter finansiella poster	-1 191	-1 373	-1 132	-1 780
Avskrivningar	-3 006	-3 006	-3 006	-2 954
Resultat exkl avskrivningar	1 815	1 633	1 874	1 174
Soliditet (%)	73,33	73,27	72,84	72,50
Skuldränta (%)	1,07	1,45	2,46	2,76
Fastighetslån kr/kvm	12 165	12 276	12 610	12 827
Årsavgift kr/kvm *	617	617	748	685

* 2017, 2016 och 2014 var en månad avgiftsfri.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KÅ", "JD", "G", "MB", and "Z".

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 283 954
årets förlust	-1 191 201
	-2 475 155
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	392 000
i ny räkning överföres	-2 867 155
	-2 475 155

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

KÅ PD G MB
Z

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 544 360	6 510 664
Summa rörelseintäkter		6 544 360	6 510 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 054 746	-2 880 166
Övriga externa kostnader	4	-448 456	-440 418
Personalkostnader	5	-173 384	-115 751
Avskrivningar	6	-3 005 953	-3 005 953
Summa rörelsekostnader		-6 682 539	-6 442 288
Rörelseresultat		-138 179	68 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 379	5 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 401	-1 446 262
Summa finansiella poster		-1 053 022	-1 441 040
Resultat efter finansiella poster		-1 191 201	-1 372 664
Årets resultat		-1 191 201	-1 372 664

KR PD GY MB
Ji

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	368 372 965	371 378 918
Summa materiella anläggningstillgångar		368 372 965	371 378 918

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		368 422 465	371 428 418

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		84 324	37 478
Övriga fordringar	8	2 443 436	1 384 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	478 895	485 664
Summa kortfristiga fordringar		3 006 655	1 907 595

Kassa och bank

Kassa och bank		399 347	397 597
Summa kassa och bank		399 347	397 597
Summa omsättningstillgångar		3 406 002	2 305 192

SUMMA TILLGÅNGAR

371 828 467

373 733 610

KR PD LG MB

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

272 235 000

272 235 000

Fond för yttre underhåll

2 896 562

2 504 562

Summa bundet eget kapital

275 131 562

274 739 562

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 283 954

480 710

Årets resultat

-1 191 201

-1 372 664

Summa fritt eget kapital

-2 475 155

-891 954

Summa eget kapital

272 656 407

273 847 608

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

96 658 478

98 014 107

Summa långfristiga skulder

96 658 478

98 014 107

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

1 149 220

687 000

Leverantörsskulder

346 641

154 224

Skatteskulder

374 760

342 870

Övriga skulder

11

87 078

119 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

555 883

567 949

Summa kortfristiga skulder

2 513 582

1 871 895

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

371 828 467

373 733 610

Handwritten signatures and initials in blue ink: KÅ, PD, MB, and others.

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster *		-1 191 201	-1 372 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 005 953	3 005 953
Förändring skatteskuld/fordran		31 890	30 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 846 642	1 664 179
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-46 846	5 050
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 142	43 758
Förändring av leverantörsskulder		192 417	-122 957
Förändring av kortfristiga skulder		-44 840	31 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 925 231	1 621 692
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-893 409	-2 687 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-893 409	-2 687 000
Årets kassaflöde		1 031 822	-1 065 308
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 620 506	2 685 814
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 652 328	1 620 506

* varav betald ränta: 1 098 347 kronor.

KA PD GP MB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år från husens uppförande
Byggnadstillbehör/tillkommande utgifter	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 958 635	4 958 635
Hyror lokaler	591 468	580 711
Hyror bilplatser	888 986	876 560
Hyror gästlägenhet	43 500	33 300
Hyror förråd	31 709	31 544
Fakturerat Luxgaraget SFF	30 061	29 914
	6 544 359	6 510 664

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	88 221	93 614
Trädgårdsskötsel	66 602	55 812
Kostnader i samband med städdagar	2 099	0
Städkostnader	158 701	160 870
Hyra av entrémattor	13 061	14 561
Snöröjning/sandning	78 623	70 872
Hisskostnader	69 178	67 587
Inköp av parkeringstjänster	43 923	46 029
Gemensamhetsanläggning, garage	279 852	279 852
Gemensamhetsanläggning, sopsug	91 860	91 860
Reparationer	170 688	185 822
Hissreparationer	15 375	6 179
Trädgård och utemiljö	2 261	6 859
Periodiskt underhåll: Montage av kameror	0	102 448
Periodiskt underhåll: Montering fläkt	60 379	0
Periodiskt underhåll: Cykelkrokar	24 800	0
Periodiskt underhåll: Konstgräsmatta	85 575	0
Periodiskt underhåll: Plattläggning och flytt cykelställ	83 388	0
Fastighetsel	138 379	130 799
Uppvärmning	856 008	881 510

KÅ PD GP
Zi MB

Vatten och avlopp	182 347	168 637
Avfallshantering	100 124	101 508
Försäkringskostnader	75 846	68 666
Kabel-tv	127 522	119 066
Bredband	202 250	172 500
Förbrukningsinventarier	8 294	13 441
Förbrukningsmaterial	29 390	41 674
	3 054 746	2 880 166

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	122 830	122 830
Fastighetsavgift	65 700	63 400
Telefoni	9 528	7 693
Hemsida	3 923	3 923
Porto	7 245	6 300
Föreningsgemensamma kostnader	17 104	13 167
Revisionsarvode	29 951	29 340
Ekonomisk förvaltning	146 490	139 077
Bankkostnader	3 250	3 250
Konsultarvoden	3 656	3 480
Underhållsplan	0	9 324
Bygglovsavgifter	8 700	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 902	4 860
Övriga poster	25 177	33 775
	448 456	440 419

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	135 000	90 000
Sociala avgifter	38 384	25 751
	173 384	115 751

Ki PD MB
7 MB

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Ingående avskrivningar	-11 242 882	-8 236 929
Årets avskrivningar	-3 005 953	-3 005 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 248 835	-11 242 882
Redovisat värde mark	105 135 000	105 135 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	105 135 000	105 135 000
Utgående redovisat värde	368 372 965	371 378 918
Taxeringsvärden byggnader	156 200 000	156 200 000
Taxeringsvärden mark	111 083 000	111 083 000
	267 283 000	267 283 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	49 500	49 500
	49 500	49 500

33 st aktier à 1 500 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 2 310 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	190 455	161 544
Avräkningskonto förvaltare	2 252 981	1 222 909
	2 443 436	1 384 453

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	78 969	68 666
Kabel-TV	32 415	42 494
Fastighetsskötsel	19 551	19 227
Bredband	49 500	53 750
Gemensamhetsanläggning garage	69 963	69 963
Gemensamhetsanläggning, sopsug	22 965	22 965
Ekonomisk förvaltning	37 711	40 299
Avräkning garagehyror	153 121	148 800
Debiterat för gästlägenhet	14 700	19 500
	478 895	485 664

KIA
PD
Z
MB
G

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,45	3 mån	9 855 631	9 880 332
Stadshypotek	0,45	3 mån	9 000 819	9 000 819
Stadshypotek	0,90	2018-06-30	8 961 510	9 648 510
Stadshypotek	0,82	2018-12-30	33 830 000	33 830 000
Stadshypotek	0,82	2021-06-01	36 159 738	36 341 446
Avgår kortfristig del av lån			-1 149 220	-687 000
			96 658 478	98 014 107

Förfaller senare än fem år: 92 051 598 kr

Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	87 078	119 852
	87 078	119 852

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

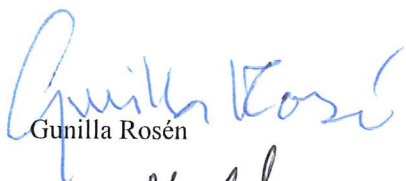
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	27 539	71 233
Styrelsearvoden	135 000	90 000
Sociala avgifter	42 417	28 278
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	13 629	12 603
Fjärrvärme	130 333	128 319
Avfallskostnader	8 227	8 701
Snöröjning	8 203	12 934
Reparationer och förbrukningsmaterial	5 300	14 465
Parkeringsadministration	3 745	3 639
Kabel-tv	0	10 624
Förutbetalda avgifter och hyror	151 491	157 153
	555 884	567 949

Not 13 Ställda säkerheter

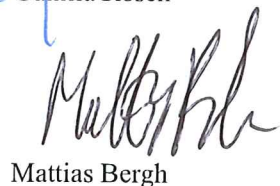
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	112 000 000	112 000 000
	112 000 000	112 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ki", "H", "GE", "M", and "MB".

Stockholm 20/5-2018


Gunilla Rosén


Pablo Demierre


Mattias Bergh


Joakim Ålgårdh


Karin Åge (i egenskap av suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass, org.nr 769613-0132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Pr

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor