

**BRF ESSINGE KAJ**

**Org nr 769612-9266**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2013**

*2*

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 24 april 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 898 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Fastigheten var under 2013 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Motsvarande försäkring är för 2014 tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essingen Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar GA 1 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.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA 2 tillsammans med Köksfläkten 1 (Brf Essinge Port). GA 2 består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart. Föreningens andelstal är fastställt till 36/110.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen hade under 2013 tecknat avtal med Valvet Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel. Lokalvård sköts av Städpoolen AB.

#### Ekonomisk förvaltning

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

*Handwritten signature:*  
Fastum UBC  
An

### Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Antal p-platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	36	2014-11-30

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av parkeringsplatser/ garage till externa hyresgäster.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Årsavgifter

Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad januari 2013. Från 2014 debiteras avgift alla månader. Den genomsnittliga årsavgiften med tolv månaders avgift är 712 kr/kvm.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 90 (90) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har elva (åtta) överlåtelser skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året

Styrelsen har under det gångna året haft 8 st styrelsemöten.

Styrelsen har bestått av fyra ledamöter och två suppleanter.  
Arbetsuppgifterna har (med olika viktning) fördelats mellan samtliga styrelsemedlemmar.

Föreningen har fortsatt god ekonomi.  
Ett av föreningens lån lades om i början av året (från 2,94% till 2,74%) vilket för året medfört en kostnadsänkning på c:a 35.000:- jfrt föregående år.

Valvet AB trädde från årets början in som teknisk förvaltare enär JM sagt upp sitt avtal med oss.

Datoriserad styrcentral för teknikövervakning har installerats.

Rensning/genomspolning av fastighetens stamavlopp gjordes under våren.

Under hösten genomfördes luftfilterbyte och installation av luftstyrväggar i samtliga lägenheters radiatorer (med ett undantag). Samtidigt utfördes s.k. OVK (= Obligatorisk VentilationsKontroll).

Offertter på en underhållsplan har tagits in från såväl Valvet som Fastum.  
Styrelsen tar ställning till dessa under början av 2014.

Sedvanlig genomgång av befintliga avtal har gjorts. Alla nuvarande leverantörer har fått nytt förtroende för 2014. Dock har styrelsen valt att byta försäkringsbolag (se nedan).

Städdagar har arrangerats under såväl vår som höst. I samband med höststädningen gjordes en cykelinventering som medförde utrensning av drygt 20 st "herrelösa" cyklar.

Cykelställ har införskaffats till innergården.

Specialutformat informationsblad kring sophantering har framtagits och distribuerats till våra medlemmar.

Bokningssystemet för vårt gästrum har förbättrats (kräver nu Fastums lägenhetsnummer).

Radonmätning har utförts i lägenheterna på markplanet (ej avslutad)

Professionell beskärning av buskar och träd gjordes i december.

Övrigt förtjänstfullt arbete med våra blomkrukor och planteringar har utförts av Gårdsgruppen.

Styrelsen fattade i november beslut om att inte höja avgifterna för 2014.

Styrelsen har under hösten genomgått utbildning i styrelsearbete. Ordförande och kassör har genomfört kurs hos Fastum. Sekreterare och ordinarie ledamot kurs hos Valvet.

Under året 2013 har styrelsen besvarat 163 st. anmälningar till gemensamt e-mail från medlemmar och andra intressenter. Därtill har ett stort antal ärenden, uppskattningsvis drygt 100 st, behandlats per post, telefon och/eller personlig direktkontakt.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i Fastum UBC Förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Essinge Kaj har den 29 januari 2013 tilldelats 25 aktier.

Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastighetsförsäkringen har av kostnadsskäl fr.o.m. årsskiftet flyttats från Trygg Hansa till Länsförsäkringar Stockholm Vi hade p.g.a. alltför många och omfattande skadeärenden blivit olönsamma för Trygg Hansa. Försäkringspremien skulle därav komma att fördubblas. Länsförsäkringar erbjöd emellertid ett såväl bättre som billigare alternativ (kostnadsbesparing c:a 20.000:-).

Tätare tömning av våra sopbehållare för plastförpackningar beställd (från var 4:e till var 2:a vecka).

Entrémattor införskaffade till samtliga portar (hyresavtal perioden november - april).

Ett av föreningen 3-åriga lån (3,82%) har avslutats hos Swedbank. Lånet har ersatts av ett 1-årigt lån (1,90%) hos Handelsbanken. Kostnadsänkning för året c:a 330.000:- jfrt föregående år.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

FA  
2

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2013 haft följande sammansättning :

Gunnel Fredriksson	Ledamot	Ordförande
Gert Vemmerstad	Ledamot	Kassör
Annica Wilson	Ledamot	Sekreterare
Frank Adriansson	Ledamot	
Christian Jungfeldt	Suppleant	
Liselotte Ritella	Suppleant	

Vid stämman avgick Lars Abelin samt Fia Mineur ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Holger Andersson  
Catharina Jung

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 augusti 2005.

### Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde för fastigheten per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	46 267	46 317	46 364
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	10 566	10 606	10 647
Genomsnittlig skuldränta %	3,34	3,47	3,74
Fastighetens belåningsgrad %	22,88	22,90	22,96

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

**Avsättning till yttre fond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	945 299
årets resultat	36 679

**981 978**

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll	
i enlighet med stadgarna, avsättes	122 450
i ny räkning överföres	859 528

**981 978**

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

*[Handwritten signature]*  
FA *[initials]*

		130101	120101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>-131231</b>	<b>-121231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		3 191 441	3 488 282
Hysesintäkter lokaler		20 514	20 514
Hysesintäkter garage	1	408 426	386 462
Övriga intäkter	2	91 794	66 683
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 712 175</b>	<b>3 961 941</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	3	-663 127	-525 208
Taxebundna kostnader	4	-606 538	-608 673
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-39 162	-37 297
Kabel-TV och bredband		-148 479	-146 904
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-66 325	-33 920
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 523 631</b>	<b>-1 352 002</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-33 651	-24 919
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsättningar	5	-68 039	-56 275
Revisionsarvode		-28 964	-28 470
Arvode för ekonomisk förvaltning		-82 460	-79 459
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-213 114</b>	<b>-189 123</b>
Avskrivningar	6	-247 081	-230 609
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 728 349</b>	<b>2 190 207</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga finansiella intäkter	7	37 500	0
Ränteintäkter		3 331	7 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552	-800
Räntekostnader för fastighetslån		-1 731 949	-1 807 422
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 691 670</b>	<b>-1 800 341</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>36 679</b>	<b>389 866</b>
Skatt, åter skatt för ränteintäkter		0	20 767
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>36 679</b>	<b>410 633</b>

68  
FA  
ofw

**BALANSRÄKNING** NOT 131231 121231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 226 614 597 226 861 678  
**Summa materiella anläggningstillgångar 226 614 597 226 861 678**

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav 7 37 500 0  
**Summa finansiella anläggningstillgångar 37 500 0**

**Summa anläggningstillgångar 226 652 097 226 861 678**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Skattekonto 60 020 93 730  
Avräkningskonto förvaltare 1 512 135 872 896  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 771 409 905 044  
**Summa kortfristiga fordringar 2 343 564 1 871 670**

Kassa och bank

Handkassa 1 070 170  
Bank 339 551 306 675  
**Summa kassa och bank 340 621 306 845**

**Summa omsättningstillgångar 2 684 185 2 178 515**

**SUMMA TILLGÅNGAR 229 336 282 229 040 193**

*Handwritten signature and initials*  
FA

**BALANSRÄKNING** NOT 131231 121231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		94 954 000	94 954 000
Upplåtelseavgifter		80 021 000	80 021 000
Föreningens fond för yttre underhåll		693 883	571 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>175 668 883</b>	<b>175 546 433</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		945 299	657 116
Årets resultat		36 679	410 633
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>981 978</b>	<b>1 067 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 650 861</b>	<b>176 614 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Fastighetslån		51 550 000	51 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 550 000</b>	<b>51 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		183 185	68 666
Skatteskulder		100 245	67 840
Momsskuld		21 580	21 622
Övriga kortfristiga skulder	11	29 539	24 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	600 872	293 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 135 421</b>	<b>676 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>229 336 282</b>	<b>229 040 193</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		53 100 000	53 100 000
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

BT  
CW  
FA  
APW

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.\* Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som beräknas inflyta.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Avskrivning enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter ca 70 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan, årets avskrivning motsvarar 0,15 %  
Årets avskrivningar uppgår till 247 081 kr (230 609 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 263 553 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning

## NOTER

### 1 Hyresintäkter garage

	2013	2012
Hyresintäkt garage	483 400	483 400
Garage outhyrda	-29 593	-53 998
Inköp parkeringstjänst	-45 381	-42 940
	<b>408 426</b>	<b>386 462</b>

\*förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

*Handwritten signature and initials*  
FA

Brf Essinge Kaj  
769612-9266

10(13)

## 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Övernattnings-/gästlägenhet	36 800	21 000
Ersättning för radiatorer	22 560	0
Försäkringsersättning, hiss	31 534	41 410
Övrigt	900	4 273
	<b>91 794</b>	<b>66 683</b>

## 3 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel	59 256	62 798
Städning entreprenad	52 224	50 640
Snöröjning	21 100	10 304
Gemensamhetsanläggning sopor	41 952	38 664
Gemensamhetsanläggning garage	99 608	215 980
Löpande reparationer	71 646	34 699
Självrisker	7 845	0
Spolning av avloppsledningar	77 828	0
Underhåll ventilation/radiatorer	54 866	0
OVK-besiktning inklusive filterbyte	28 964	0
Hissar	102 757	92 464
Trädgårdskostnader	22 924	7 092
Förbrukningsmaterial	3 229	413
Förbrukningsinvent.	15 220	7 858
Städdag/Aktivitet	3 708	1 930
Radonmätning	0	2 366
	<b>663 127</b>	<b>525 208</b>

## 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	87 492	84 731
Uppvärmning	399 562	399 230
Vatten	78 553	82 491
Sophämtning	40 931	42 221
	<b>606 538</b>	<b>608 673</b>

## 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Styrelsearvode	55 000	45 000
Sociala kostnader	13 039	11 275
	<b>68 039</b>	<b>56 275</b>

FA

## 6 Byggnader och mark

	131231	121231
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	164 870 394	164 870 394
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>164 870 394</b>	<b>164 870 394</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 138 322	-907 713
Årets avskrivningar	-247 081	-230 609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 385 403</b>	<b>-1 138 322</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	63 129 606	63 129 606
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>63 129 606</b>	<b>63 129 606</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>226 614 597</b>	<b>226 861 678</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 426 000	88 392 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	52 000 000
	<b>144 426 000</b>	<b>140 392 000</b>

## 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2013	2012
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB (556730-0883)	37 500	0
25 aktier á 1 500 kr.		

## 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	131231	121231
Förutbetalda försäkringspremier	59 777	39 162
Förutbetalda bredbandskostnader	22 856	22 536
Förutbetald fastighetsskötsel	12 062	0
Förutbetald kabel-TV	15 144	14 493
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 838	21 308
Förutbetald gemensamhetskostnad sopsug	10 488	10 488
Förutbetald drift bokninssystem	3 082	3 082
Förutbet fast avgift fjärrvärme 2014 - 2016	540 204	720 272
Förutbetald vattenkostnad	10 441	0
Avräkning garagehyror	74 517	73 703
	<b>771 409</b>	<b>905 044</b>

*Handwritten signature and initials:*  
AW  
FA

**9 Eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	571 433	657 116	410 633
Disposition av före- gående års resultat			122 450	288 183	-410 633
Årets resultat					36 679
Belopp vid årets utgång	<b>94 954 000</b>	<b>80 021 000</b>	<b>693 883</b>	<b>945 299</b>	<b>36 679</b>

**10 Långfristiga skulder**

	<b>131231</b>	<b>121231</b>
Swedbank 3,82 % bundet till 2014 01 24 *	17 247 750	17 314 750
Swedbank 3,41 % bundet till 2015 01 23	17 254 500	17 320 500
Swedbank 2,94 % bundet till 2013-03-28	0	17 314 750
Swedbank 2,74 % bundet till 2016-01-27	17 247 750	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-200 000	-200 000
	<b>51 550 000</b>	<b>51 750 000</b>

\* Lånet flyttat till Stadshypotek med 1,90 % ränta bunden till 2015-01-30.

**11 Övriga kortfristiga skulder**

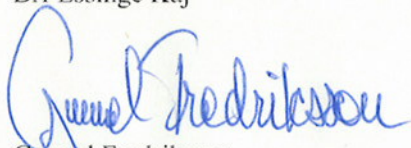
	<b>131231</b>	<b>121231</b>
Personalskatt	16 500	13 500
Avräkning lagst sociala avgifter	13 039	11 275
	<b>29 539</b>	<b>24 775</b>


ST  
FA

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>131231</b>	<b>121231</b>
Upplupna räntekostnader	128 987	132 083
Upplupna rev.arvoden	30 000	30 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	27 005	35 399
Upplupen vattenkostnad	0	6 038
Upplupen sophämningskostnad	3 278	6 787
Upplupen elkostnad	8 311	8 766
Upplupen fastighetsskötsel	5 915	12 011
Upplupen samfällighetskostnad	74 705	32 399
Upplupen kostnad parkeringsadministration	7 452	7 371
Förutbetalda hyror/avgifter	315 219	22 254
	<b>600 872</b>	<b>293 108</b>

Stockholm den *23 april 2014*  
Brf Essinge Kaj

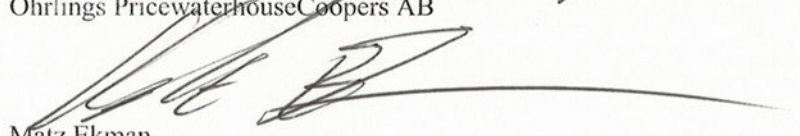
  
Gunnel Fredriksson  
Ordförande

  
Gert Vemmerstad  
Kassör

  
Annica Wilson  
Sekreterare

  
Frank Adriansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den *24 april 2014*  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj,  
org.nr 769612-9266**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2013 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 24 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor