

Årsredovisning för

Brf Esplanaden

714400-0234

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Esplanaden, 714400-0234, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Esplanaden 12 A-D, 14 A-B, 16 A-B samt 18 A-D.

Föreningen registrerades 28 december 1954. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1 december 1958 och nuvarande stadgar registrerades 18 februari 2019.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som regelbundet uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde f.n 82 781 000= 248 343 kr)

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Hästen 9, Norrtälje kommun förvärvades 1954. Fastigheten bebyggdes under åren 1956 - 1958 och består av 4 st hus i 3 våningar med 102 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 5 st lägenheter med hyresrätt, 18 st garageplatser samt 28 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar/hyresgäster. Föreningen har även 13 st lokaler för uthyrning. Byggnadernas nybyggnadsår / värdeår är 1958. Byggrätt ovan mark är 9 427 m², bostädernas boyta 6 211 m², lokalernas yta 1 968 m². Energideklarationen utförd 2009-12-16 visar att huset använder 140 kWh/m² och år.

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar

Lägenhetsfördelning

Bostadsrätter

15 st 1 rok, 57 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 3 rok med uthyrningsdel, 7 st 4 rok, 2 st 4 rok med uthyrningsdel, totalt 102 lgh.

Hyreslägenheter

5 st

Åtgärder

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

2020

Balkongrenovering

Rivning skorsten

2019

Fönsterrenovering.

2018

Målning utsida fönster lokaler Drottninggatan

2017

Besiktning av balkongerna

Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar/högtrycksspolning och rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar

Målningsarbete källare/tvättstuga hus 18

Byte av torkaggregat i tvättstuga 3

2016

Stampolning

Byte uttag motorvärmare

Byte torktumlare

2015

Ombyggnad lokaler/lokalhyresgäst Anpassningar

2014

Byte tvättmaskin (tvättstuga 3)

Installation lekutrustning

Byte värmväxlare

Takmåning hus 16

2013

ordningsställande av 4 st parkeringsplatser

Byte tvättmaskin, mangel, torktumlare, torkskåp (tvättstuga 2)

Renovering garageinfarter hus 18

Takvärmearläggning hus 14

2012

Inklädnad takfot

Sensorbelysning källare

Byte grovtvättmaskin

2011

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) / besiktning

2010

Rensning ventilationskanaler lägenheter

Omglasning fasadparti lokaler hus 14

2009

Renovering hyreslokal (Vaddö Begravningsbyrå)

Renovering fasad hus 14

Renovering kök hyreslägenhet 122

2008

Ombyggnad lokal (Thunholms Byggnads AB)

Nedmontering fläktanläggning tak hus 14

1999-2007

Grävning/dränering stora delar runt alla hus

2007

Tillbyggnad soprum och förråd

Ombyggnad lokal för uthyrning (BGC Medical)

Byte vattenledning vid insättning av ny huvudservis

Byte huvudstam elledning

2006

Installation bredband

2005

Renovering/ommåning samtliga trapphus, nya postfack och anslagstavlor

Byte till säkerhetsdörrar

2004

Installation kabel TV

2003

Nybyggnad tak över portar samt 2 st cykelställ

1999

Renovering samtliga yttertak

1998

Renovering samtliga skorstenar

Elstigarbyte

Stambyte

1996-1997

Renovering samtliga garagedörrar

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	4 417	4 179	4 205	4 397	4 320
Resultat efter finansiella poster	8	-119	158	11	145
Soliditet (Eget kapital/totala tillgångar)	40	46	62	55	49
Taxeringsvärde fastighet	82 781	82 781	74 024	74 024	74 024
-varav bostäder	51 000	51 000	44 000	44 000	44 000
-varav mark bostäder	24 800	24 800	23 200	23 200	23 200
-varav lokaler	4 317	4 317	4 660	4 660	4 660
varav mark lokaler	2 664	2 664	2 164	2 164	2 164
Årsavgift/m2 bostadsyta	480	457	431	428	428
Bankskuld/m2 bostadsyta	2 860	1 928	1 236	1 255	1 577
Belåningsgrad % (skuld/tax värde)	21	14	10	10	13
Avskrivning bostadsyta	130	126	78	78	77
Värmekostnad per m2 totalyta	99	107	111	106	114
Elkostnad per m2 totalyta	37	43	43	41	41
Vattenkostnad per m2 totalyta	78	72	65	64	61

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad.

Antalet medlemslägenheter är 102 st. Under året har 18 st (2019: 18 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen max 2,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap i överlåtelseavgift.

Pantsättningsavgiften är högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan för underrättelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse uppgår till högst 10% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond
Bundet eget kapital			
Ingående balans	7 621 500	3 528 718	288 800
Summa	7 621 500	3 528 718	288 800
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		248 343	
Summa		248 343	
Vid årets utgång	7 621 500	3 777 061	288 800
Fritt eget kapital			
Ingående balans	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	-	1 003 641	-119 338
<i>Årets resultat</i>			
Vinstdisposition		-367 682	119 338
Årets resultat			7 612
Summa	-	635 959	7 612
Vid årets utgång	-	635 959	7 612

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 643 571, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	248 343
Balanseras i ny räkning	395 228
Summa	643 571

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 417 297	4 179 216
Övriga rörelseintäkter	3	41 059	35 776
		<u>4 458 356</u>	<u>4 214 992</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-2 967 488	-3 013 294
Övriga externa kostnader	5	-176 883	-307 507
Personalkostnader	6	-333 734	-159 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-837 303</u>	<u>-782 979</u>
Rörelseresultat		<u>142 948</u>	<u>-47 965</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-135 336</u>	<u>-71 373</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>7 612</u>	<u>-119 338</u>
Resultat före skatt		<u>7 612</u>	<u>-119 338</u>
Årets resultat		<u>7 612</u>	<u>-119 338</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	26 464 828	21 685 461
Inventarier, verktyg och installationer	9	121 327	54 098
		<u>26 586 155</u>	<u>21 739 559</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 591 155</u>	<u>21 744 559</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 419	5 358
Aktuell skattefordran		-	673
Övriga fordringar		3 503	10 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 149	101 891
		<u>113 071</u>	<u>118 216</u>
Kassa och bank		<u>4 305 726</u>	<u>4 668 543</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 418 797</u>	<u>4 786 759</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 009 952</u>	<u>26 531 318</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 621 500	7 621 500
Fond för yttre underhåll		3 777 061	3 528 718
Reservfond		288 800	288 800
		<u>11 687 361</u>	<u>11 439 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		635 959	1 003 641
Årets resultat		7 612	-119 338
		<u>643 571</u>	<u>884 303</u>
Summa eget kapital		<u>12 330 932</u>	<u>12 323 321</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 320 000	11 775 000
		<u>4 320 000</u>	<u>11 775 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	13 445 000	200 000
Leverantörsskulder		232 668	1 707 473
Skatteskulder		4 891	-
Övriga kortfristiga skulder		65 344	46 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		611 117	478 738
		<u>14 359 020</u>	<u>2 432 997</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 009 952</u>	<u>26 531 318</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 612	-119 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m lansspråktagande av yttre fond		837 303	782 981
		<u>844 915</u>	<u>-990 591</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		844 915	-326 948
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 145	-15 082
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 318 978	1 505 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-468 918	1 163 625
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-5 714 899	-7 109 859
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		31 000	647 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 683 899	-6 462 515
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 000 000	4 500 000
Amortering av lån		-210 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 790 000	4 300 000
Årets kassaflöde		-362 817	-998 890
Likvida medel vid årets början		4 668 543	5 667 433
Likvida medel vid årets slut		4 305 726	4 668 543

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av kostnader avseende byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	30-70
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 70 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50-70 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fönster fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt 30-50 år
- Balkonger 40 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 978 337	2 836 912
Hyror lägenheter	110 196	110 196
Hyror lokaler	956 258	830 500
Eldebitering	264 861	278 687
Avgår: moms på eldebitering	-42 730	
Hyror garage, p-platser	150 375	122 921
Summa	4 417 297	4 179 216

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	29 172	15 855
Andrahandsuthyrningar	11 887	16 416
Övrigt	-	3 505
Summa	41 059	35 776

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	361 898	349 556
Avgår: moms på eldebitering	-42 730	
Fjärrvärme	809 065	880 196
Vatten	636 098	568 796
Renhållning och städning	134 615	128 185
Försäkringspremier	106 205	93 954
Fastighetsavgift	153 803	147 339
Fastighetsskatt	68 910	68 219
Kabel TV	181 872	212 870
Fastighetsskötsel	282 100	546 367
Reparation och underhåll	275 652	1 008 403
Varav mot yttre fond	-	-990 591
Totalt	2 967 488	3 013 294

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Konsultarvode	10 781	147 353
Kostnader möten	17 526	7 850
Medlemsavgifter	8 360	8 190
Mäklararvode	-	3 300
Bankkostnader	4 849	11 935
Kameral förvaltning	107 334	110 865
Revisionsarvode	11 614	10 089
Övriga kostnader	16 419	15 775
Totalt	176 883	315 357

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1
Totalt	1	1

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	125 000	125 000
Löner	145 450	
Sociala kostnader	63 284	34 177
Totalt	333 734	159 177

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	135 336	71 373
Summa	135 336	71 373

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	34 819 511	29 049 464
-Nyanskaffningar	5 615 774	7 109 859
-Avyttringar och utrangeringar	-75 000	-1 339 812
Vid årets slut	40 360 285	34 819 511
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 134 050	-13 072 016
-Utrangeringar	44 000	
-Återförda avskrivningar		692 467
-Årets avskrivning	-805 407	-754 501
Vid årets slut	-13 895 457	-13 134 050
Redovisat värde vid årets slut	26 464 828	21 685 461

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	504 757	504 757
-Nyanskaffningar	99 125	
-Avyttringar och utrangeringar	-90 000	
	<u>513 882</u>	<u>504 757</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-450 659	-422 181
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	90 000	
-Årets avskrivning	-31 896	-28 478
	<u>-392 555</u>	<u>-450 659</u>
Redovisat värde vid årets slut	121 327	54 098

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 11 Övriga lån till kreditinstitut

				2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	Amortering per år	Slutförfallodag		
Nordea	1,15 %	90 000	2024-10-16	4 410 000	4 500 000
Nordea	0,64 %	80 000	2021-04-06	3 677 500	3 737 500
Nordea	0,80 %	80 000	2021-04-06	3 677 500	3 737 500
Nordea Hypotek	0,60 %	120 000	2021-12-03	6 000 000	-
				<u>17 765 000</u>	<u>11 975 000</u>

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Ställda säkerheter för övriga skulder

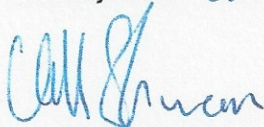
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 053 000	19 053 000
	<u>19 053 000</u>	<u>19 053 000</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

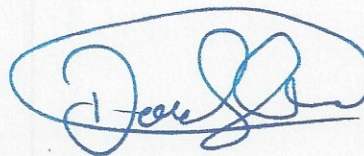
Förväntade åtgärder 2021
VVS spolning
OVK Ventilation
Besiktning VVS
Spolning sopkärl

Underskrifter

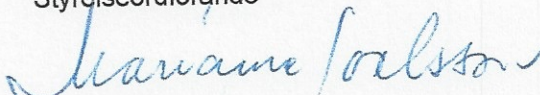
Norrtälje 2021-05-28



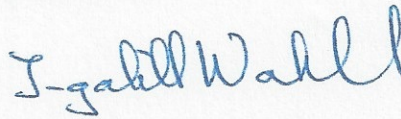
Martin Söderman Gustafsson
Styrelseordförande



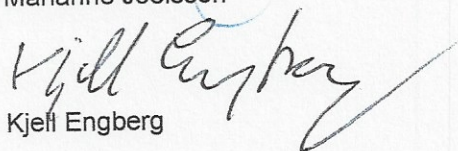
David Forslin



Marianne Joelsson



Ingaliil Wahlund



Kjell Engberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-04



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

[Faint signature]

[Faint text]

[Faint signature]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint signature]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint signature]

[Faint text]

[Faint signature]

[Faint text]

[Faint text]

[Faint signature]

[Faint text]

[Faint text]

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esplanaden

Org.nr 714400-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2020 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 *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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsbedömning 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.

Norrtälje den 4 juni 2021



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor