

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

# Årsredovisning 2020

för

## Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

769622-1832

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Handläggare: Natalie Rad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har förvärvat fastigheten Katten 2 i Täby kommun 2013-02-13 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 1-6 våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea 6124 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 72 parkeringsplatser, samtliga i garage. Av dessa p-platser är 12 p-platser försedda med laddplatser för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns utrymmen såsom lägenhetsförråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, städredskapsrum samt två utrymmen för källsortering.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Täby Katten 1 (Brf Magnolian). Gemensamhetsanläggning omfattar ansvar över innegården och garage, garagestädning, belysning och el. Föreningen har särskilda GA-möten för underhåll och förbättringar. Beslut tas dock av respektive föreningsstyrelse.

#### *Väsentliga servitut*

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut för tappvatten-, spillvatten-, värme-, värmeåtervinningsledningar, linspänd belysning samt infästning av stuprör upplåtet i fastigheten Katten 2 ( Brf Esplanaden i Täby). Föreningens fastighet belastas av servitut för tappvattenledningar, fettavskiljare, ventilation, nödutrymning, el-och telefonledningar, värmeledningar, köldbärarledningar samt spillvattenledningar.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr / m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. För att långsiktigt planera föreningens underhållsbehov upprättades 2018 en underhållsplan som sträcker sig till 2038. Därtill följer styrelsen regelbundet under året utfallet av resultaträkning och likviditet och reviderar såväl underhållsplan som budget vid behov.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är 582 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2022.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@home AB per den 1 januari 2020. Avtalet gäller till den 31 december 2022.

#### *Övriga avtalspartners*

Bostadsrätterna	Minol Mätteknik AB
Berendsen	PwC
DB Tak AB	Ren Standard AB
Ellevio AB	JM Home
Finlarm AB	Rofas
Folkfilter AB	Telia/Trippl play
Fortum	Täby Kommun
Kiwa Sverige AB	
Kone AB	

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat kronor 800 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan samt ytterligare 1 415 500 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

#### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 305 865 000 kr

Under året har tio bostadsrätter överlåtits (tre). Styrelsen har under året inte medgivit att några lägenheter upplåtits i andrahand (tre).

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	107
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	109

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Juri Nerep	Ledamot	Ordförande
Tomas Randér	Ledamot	
Charlotte Kjellman Göterfelt	Ledamot	
Anita Ekstedt	Suppleant	
Hans Flodén	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Kjell Argelius, Pär Isaksson, Stefan Tokics och Kerstin Winlöf ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterCoopers AB Ordinarie  
Huvudansvarig Ella Bladh

Öhrlings PricewaterCoopers AB Suppleant

#### *Valberedning*

Lena Åkergren Sammankallande  
Eva Sahlberg

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 juli 2017.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	456	575	472	135
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 766	1 766	1 766	1780
Resultat exkl avskrivningar tkr	2 222	2 341	2 238	1915
Årets amorteringar tkr	2 216	500	500	1952
Årets likvidöverskott	6	1841	1738	-37

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	4 483	4 496	4 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	456	575	472
Soliditet, %	81,61	81,03	80,79
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 042	48 331	48 619
Lån per kvm boarea, kr	8 823	9 184	9 259
Fastighetens belåningsgrad, %	18	19	19
Genomsnittlig skuldränta %	0,55	0,54	0,49

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 856 000	150 009 000	918 500	-676 988	574 866	<b>242 681 378</b>
Reservering yttre fond			153 100	-153 100		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				574 866	-574 866	<b>0</b>
Årets resultat					456 246	<b>456 246</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>91 856 000</b>	<b>150 009 000</b>	<b>1 071 600</b>	<b>-255 222</b>	<b>456 246</b>	<b>243 137 624</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	-255 222
årets resultat	456 246
	<b>201 024</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll	153 100
Balanseras i ny räkning	47 924
	<b>201 024</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 483 057	4 496 499
Övriga rörelseintäkter	3	112 500	1 460
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>4 595 557</b>	<b>4 497 959</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 419 893	-1 498 120
Övriga externa kostnader	5	-515 402	-239 009
Personalkostnader	6	-134 883	-116 355
Avskrivningar		-1 766 208	-1 766 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 836 386</b>	<b>-3 619 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>759 171</b>	<b>878 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 468	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 393	-303 409
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>456 246</b>	<b>574 866</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>456 246</b>	<b>574 866</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>456 246</b>	<b>574 866</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	294 210 240	295 976 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 210 240</b>	<b>295 976 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>294 210 240</b>	<b>295 976 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 530	4 020
Övriga fordringar		1 918 265	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 322	50 627
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 022 117</b>	<b>54 647</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 678 430	3 454 385
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 678 430</b>	<b>3 454 385</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 700 547</b>	<b>3 509 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>297 910 787</b>	<b>299 485 480</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		241 865 000	241 865 000
Fond för yttre underhåll		1 071 600	918 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>242 936 600</b>	<b>242 783 500</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-255 222	-676 988
Årets resultat		456 246	574 866
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>201 024</b>	<b>-102 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>243 137 624</b>	<b>242 681 378</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	42 361 875	55 745 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 361 875</b>	<b>55 745 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	11 668 250	500 000
Leverantörsskulder		59 548	82 796
Skatteskulder		96 360	86 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	587 130	389 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 411 288</b>	<b>1 058 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>297 910 787</b>	<b>299 485 480</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år  
förutom föreningens fastighetslån. Se även not 9 om Skulder till kreditinstitut.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för  
förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.  
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan  
tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär  
avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Dörröppnare	20 år

#### Övrigt

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre  
underhåll.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 568 553	3 565 141
Hysesintäkter Garage och p-platser	833 780	856 800
Övriga ersättningar från bostadrätthavare och hyresgäster	80 022	74 518
Andra intäkter	702	40
	<b>4 483 057</b>	<b>4 496 499</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Bidrag från Naturvårdsverket	112 500	0
	<b>112 500</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsel	193 457	193 901
Uppvärmning	301 966	301 838
Vatten	121 782	118 076
Sophämtning	33 710	51 527
Fastighetsskötsel och städ	144 804	247 548
Snöröjning	0	16 750
Bredband	195 650	158 638
Försäkring	49 341	44 603
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	48 180	48 180
Övriga driftskostnader	0	129 059
Reparation Byggnad	271 102	24 095
Reparation Hiss	12 758	103 905
Övriga underhållskostnader	47 143	60 000
	<b>1 419 893</b>	<b>1 498 120</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	10 750	75 426
Arvode teknisk förvaltning	226 202	121 576
Konsultarvode	0	11 132
Revisionsarvode	35 500	30 875
Serviceavtal	102 566	0
Övriga externa kostnader	140 384	0
	<b>515 402</b>	<b>239 009</b>

Styrelsearvode för 2020 och 2019 redovisas under Personalkostnader (Not 6)

### Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvoden	105 818	91 836
Arbetsgivaravgifter	29 065	24 519
	<b>134 883</b>	<b>116 355</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 650 000	306 650 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 650 000</b>	<b>306 650 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 673 552	-8 907 352
Årets avskrivningar	-1 766 208	-1 766 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 439 760</b>	<b>-10 673 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 210 240</b>	<b>295 976 448</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 818 000	118 818 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	<b>173 818 000</b>	<b>173 818 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	4 818 000	4 818 000
	<b>173 818 000</b>	<b>173 818 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	8 189	0
Försäkringspremier	17 003	15 375
Övriga förutbetalda kostnader	64 130	35 252
	<b>89 322</b>	<b>50 627</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken*	0,40	2021-12-03	10 868 250	11 018 250
Nordea	0,64	2022-01-20	11 172 750	13 188 250
Nordea	0,54	2022-02-16	16 056 875	16 056 875
Nordea	0,54	2022-02-16	15 932 250	15 982 250
			<b>54 030 125</b>	<b>56 245 625</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			11 668 250	500 000

*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring 2021-12-03 om sammanlagt 10 868 250 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.*

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	21 742	19 187
Värme	39 342	39 544
Styrelsearvoden inkl. arbetsgivaravgifter	125 112	119 574
Räntekostnader	27 105	31 207
Förutbetalda hyresintäkter	343 664	4 315
Övriga upplupna kostnader / reserver	30 164	175 724
	<b>587 129</b>	<b>389 551</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Juri Nerep  
Ordförande

Tomas Randér

Charlotte Kjellman Göterfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## TOMAS RANDÉR

Styrelseledamot

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2021-04-09 10:05:09Z



## Helena Charlotte Göterfelt

Styrelseledamot

Serienummer: 19631023xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2021-04-09 10:06:15Z



## Juri Nerep

Styrelseledamot

Serienummer: 19480311xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2021-04-09 10:09:22Z



## ELLA BLADH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19570728xxxx

IP: 84.17.xxx.xxx

2021-04-09 11:13:50Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby, org.nr 769622-1832

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby för år 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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.
- 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 eventuella 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 Esplanaden i Täby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

*2021-04-09 11:21:51 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post