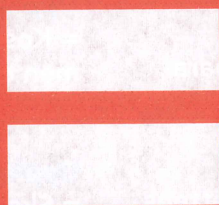


Årsredovisning

2019-07-01 –2020-06-30



Brf Essinge Mälarstrand

Org nr 769608-5526

fastum

www.fastum.se | 90 220

Styrelsen för Brf Essinge Mälarstrand, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 16 april 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Lux 5 i Stockholms kommun den 16 oktober 2002.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 152 bostadsrätter. Den totala boarean är 12 286 kvm. Föreningen disponerar 28 platser i eget källargarage och 78 platser i gemensamt garage. Föreningen är ej längre momsregistrerad för uthyrning av garageplatser förutom för uthyrning till ej boende i föreningen.

Lägenhetsfördelning:

72 st	2 rum och kök
38 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök
<u>8</u> st	5 rum och kök
152 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i följande gemensamhetsanläggningar:

- Lux samfällighetsförening förvaltar sopsuganläggningen. Föreningens andel är 15,3 %.
- Luxgaragets samfällighetsförening förvaltar det gemensamma garaget. Föreningens andel är 78/420.
- Lux ga:2, angöringsväg för Lux 5 och Lux 6. Föreningens andel är 50 %.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2019-2020 är 1 429 (1 377) kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 495 055 000 (495 055 000) kr, varav byggnadsvärdet är 234 055 000 (234 055 000) kr och markvärde 261 000 000 (261 000 000) kr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat följande avtal:

Teknisk förvaltning	Nabo
Lokalvård	Städpoolen AB
Internetleverantör	TeleNor
TV grundutbud	TeleNor
El	Ellevio och Göteborg Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Hissar	Hissen AB
Besiktning hissar	Kiwa
Sophantering	SUEZ
Trädgårdsskötsel	Elfströms
Uthyrning av gästrum	Tempo
Service tvättstuga	Electrolux
Garageport	UNA-Portar
Värmestyrning	eGain
Låssystem	Begelås AB
Brandskydd	Brand o Industriskydd

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 21 november 2002.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 617 kr/kvm boyta per år.

Avsättning tillfond för fastighetsunderhåll

Avsättning sker enligt stadgarna med 25 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 november 2019 haft följande sammansättning:

Mikael Lindström	Ordförande
Peggy Fagergren	Ledamot
Lennart Lindbladh	Ledamot
Hannele Björksell	Ledamot
Ulf Palmqvist	Ledamot
Britt-Inger Eriksson	Suppleant
Åke Nilsson	Suppleant
Mats Pahlson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Hannele Björksell, Lennart Lindbladh, Ulf Palmqvist, Britt-Inger Eriksson, Åke Nilsson och Mats Pahlson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Dessutom har ett antal möten hållits i olika grupper för att avhandla specifika frågeställningar. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Marie Nordlander	Ordinarie	Parameter Revision AB
Ole Deurell	Suppleant	Parameter Revision AB

Valberedning

Carin Atmer
Erik Snabb
Jan-Eric Wilén

Portombud

Lennart Lindbladh	Primusgatan 86
Kent Persson	Primusgatan 88
Jan-Erik Wilén	Primusgatan 94
Mats Bevegård	Primusgatan 96
Erik Rise	Primusgatan 98

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämmingsansökan gentemot JM angående fasaderna på föreningens fastigheter och felaktigheter i utförandet vid byggnationen inlämnad till Stockholms Tingsrätt.

Nya och omförhandlade avtal där föreningens kostnader minskats, t.ex. fastighetsförvaltare, ekonomisk förvaltare, fastighetsförsäkring, elavtal och avtal för service av hissar.

Ny digital underhållsplan.

Löpande underhåll, t.ex. ny grovtvättmaskin, även om det yttre underhållet varit begränsat i och med kommande fasadrenovering som blivit fördröjd på grund av tvisten med JM.

Den globala pandemin och dess inverkan på hela samhället har noggrant följts av styrelsen. Uthyrning av gemensamhetslokal, övermattningsrum och bastu har som en konsekvens under en längre period pausats, våra trappuppgångar har under en intensiv period spritats frekvent och den årliga vårstädningen har utförts av ett fåtal frivilliga medlemmar istället för den normala gemensamma aktiviteten.

Planerade verksamheter under 2020/2021

Fortsättning av den juridiska processen mot JM. Målet är att JM ska ta sitt ansvar och återställa felaktigheterna vid byggnationerna av våra fasader.

Utbyte av 12 frånluftsfläktar.

Rengöring av återstående ventilationskanaler samt borttagning av styrgivare i vissa kanaler.
OVK besiktning.

Underhåll/målning av trapphus.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 231 (230) medlemmar. Under året har 9 (10) medlemmar tillträtt samt 8 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (9) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	9 404	9 454	9 415	9 517
Resultat efter finansiella poster	1 812	197	1 742	771
Soliditet (%)	82,05	81,37	81,05	80,51
Avskrivningar	-1 747	-1 745	-1 745	-1 745
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	3 556	1 942	3 488	2 516
Skuldränta (%)	0,60	0,70	0,70	1,13
Fastighetslån kr/kvm	6 987	7 313	7 476	7 733
Fond för fastighetsunderhåll (tkr)	7 027	6 719	6 412	6 105
Årsavgift kr/kvm	617	617	617	617

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Fond för fastighetsunderhåll

Föreningens fond för fastighetsunderhåll före årets avsättning och uttag för verksamhetsåret.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för fast.underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	387 908 000	6 719 487	6 600 430	197 180	401 425 097
Disposition av föregående års resultat:		307 150	-109 970	-197 180	0
Årets resultat				1 811 764	1 811 764
Belopp vid årets utgång	387 908 000	7 026 637	6 490 460	1 811 764	403 236 861

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 490 461
årets vinst	1 811 764
	8 302 225
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	307 150
i ny räkning överföres	7 995 075
	8 302 225

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 404 410	9 454 304
Summa rörelseintäkter		9 404 410	9 454 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 886 345	-5 512 758
Övriga externa kostnader	4	-1 145 868	-1 061 880
Personalkostnader	5	-288 417	-290 434
Avskrivningar		-1 746 900	-1 745 400
Summa rörelsekostnader		-7 067 530	-8 610 472
Rörelseresultat		2 336 880	843 832
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 116	-646 652
Summa finansiella poster		-525 116	-646 652
Resultat efter finansiella poster		1 811 764	197 180
Årets resultat		1 811 764	197 180

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	488 330 605	490 076 005
Inventarier, verktyg och installationer	7	88 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		488 419 105	490 076 005
Summa anläggningstillgångar		488 419 105	490 076 005
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 493 823	2 699 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	450 277	447 028
Summa kortfristiga fordringar		1 944 100	3 146 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 062 226	136 372
Summa kassa och bank		1 062 226	136 372
Summa omsättningstillgångar		3 006 326	3 282 821
SUMMA TILLGÅNGAR		491 425 431	493 358 826

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		387 908 000	387 908 000
Fond för fastighetsunderhåll		7 026 637	6 719 487
Summa bundet eget kapital		394 934 637	394 627 487
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 490 461	6 600 430
Årets resultat		1 811 764	197 180
Summa fritt eget kapital		8 302 225	6 797 610
Summa eget kapital		403 236 862	401 425 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	85 846 000	89 846 000
Summa långfristiga skulder		85 846 000	89 846 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		320 127	228 272
Skatteskulder		487 612	477 618
Övriga kortfristiga skulder		101 035	94 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 433 795	1 287 635
Summa kortfristiga skulder		2 342 569	2 087 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		491 425 431	493 358 826

Kassaflödesanalys

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 811 764	197 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 746 900	1 745 400
Förändring av skatteskuld/fordran		6 893	6 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 565 557	1 948 580
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 249	1 083
Förändring av leverantörsskulder		91 854	-134 406
Förändring av kortfristiga skulder		152 992	246 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 807 154	2 061 854
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-90 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		-282 846	61 854
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 596 527	2 534 673
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 313 681	2 596 527

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	7 576 944	7 576 944
Hyror garage	1 663 603	1 687 120
Hyror förråd	77 370	86 700
Hyror gästlägenhet, möteslokal, nycklar mm	51 822	64 606
Avgift andrahandsupplåtelse	10 147	23 632
Laddstolpar el-bilar	19 224	15 302
Försäljning av LexCom utrustning + frakt	5 300	0
	9 404 410	9 454 304

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
El	173 127	200 543
Fjärrvärme	1 363 140	1 342 207
Vatten- och avlopp	212 131	221 638
Avfallshantering	110 789	117 934
Fastighetsförsäkring	112 424	170 765
Kabel-tv	167 355	137 120
Bredband	264 481	264 480
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	154 138	117 425
Trädgårdsskötsel	61 342	75 863
Städning	202 619	225 259
Snöröjning/sandning	15 884	28 980
Hiss, besiktningskostnader och serviceavtal	52 688	82 902
Övriga besiktningskostnader	20 326	0
Radonmätning	3 600	43 750
Reparation bostad	207 856	0
Övriga löpande reparationer, vattenskador mm	236 087	344 678
Underhåll fasader, målning av träpaneler mm	12 000	1 006 560
Underhåll ventilation	0	378 875
Underhåll trapphus, målning	0	173 750
Gemensamhetsanläggning Garage	348 888	355 929

Gemensamhetsanläggning Sopsug	137 924	137 924
Administration för uthyrningar	5 400	12 900
Förbrukningsinventarier (hjärtstartare mm)	9 250	54 953
Förbrukningsmaterial (ljuskällor mm)	14 896	18 323
	3 886 345	5 512 758

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskatt	30 550	30 550
Kommunal fastighetsavgift	217 208	209 304
Revisionsarvode extern revisor	35 500	32 312
Ekonomisk förvaltning	156 078	151 376
Telefon och porto	21 026	22 266
Föreningsgemensamma kostnader	16 754	23 469
Konsultkostnader	3 562	0
Arvode kontraktsskrivning	14 100	9 900
Energideklaration	0	11 875
Medlemsavg (Bostadsrätterna, Fastighetsägarna)	16 420	13 612
Energitjänster	75 286	78 933
Låsservice	15 000	15 000
Kreditupplysningar och bankavgifter	6 170	5 748
Juridisk konsultation	491 732	412 352
Årsredovisning tryck	6 970	6 970
Övr tex styrelseproffset, lägenhetsbesiktningar, kontorsmatr	39 512	38 213
	1 145 868	1 061 880

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	183 392	187 110
Arvode valberedning	7 560	7 560
Portombud	31 500	31 500
Sociala avgifter	57 465	61 264
Telefonersättning	2 500	3 000
Utbildning/kurs	6 000	0
	288 417	290 434

Not 6 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	504 978 200	504 978 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 978 200	504 978 200
Ingående avskrivningar	-14 902 195	-13 156 795
Årets avskrivningar	-1 745 400	-1 745 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 647 595	-14 902 195
Utgående redovisat värde	488 330 605	490 076 005
Taxeringsvärden byggnader	234 055 000	234 055 000
Taxeringsvärden mark	261 000 000	261 000 000
	495 055 000	495 055 000
Bokfört värde byggnader	338 607 605	340 353 005
Bokfört värde mark	149 723 000	149 723 000
	488 330 605	490 076 005

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Inköp, tvättmaskin	90 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 000	0
Årets avskrivningar	-1 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 500	0
Utgående redovisat värde	88 500	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	242 367	239 266
Avräkningskonto förvaltare	1 251 456	2 460 155
	1 493 823	2 699 421

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsförsäkring	96 867	93 051
KabelTV	42 173	41 505
Bredband	66 120	66 120
Samfällighetsavgift sopsug	34 481	34 481
Samfällighetsavgift garage	84 849	89 095
Ekonomisk förvaltning	41 937	40 719
Fastighetsskötsel	43 750	0
Energitjänster	26 975	26 808
Låsservice	8 750	8 750
Medlemskap Fastighetsägarna och Bostadsrätterna	4 375	6 861
Serviceavtal för hissar	0	39 638
	450 277	447 028

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek	0,80	2024-01-30	23 000 000	25 000 000
Stadshypotek	0,61	2021-01-29	18 375 000	18 375 000
Stadshypotek			0	31 235 000
Stadshypotek	0,84*	2020-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek	0,85	2021-04-30	15 236 000	15 236 000
Stadshypotek	0,71	2021-04-30	24 235 000	0
			85 846 000	89 846 000

Förfaller senare än 5 år: 85 846 000 kr.

* Räntejusteras var tredje månad. Redovisad ränta gäller per 2020-06-30.

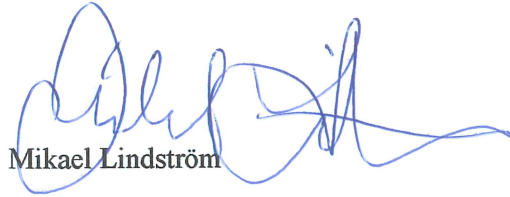
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader	108 274	77 635
Fjärrvärme	56 150	55 573
Fastighetsel	10 575	11 335
Vatten och avlopp	38 074	36 956
Renhållning	8 314	8 523
Trädgårdsarbeten	10 129	15 036
Revision	30 000	30 000
Fönsterputs	0	26 250
Måsplock	0	12 500
Juridisk konsultation avs fasader	280 603	173 269
Tryck av årsredovisning 18/19	6 970	0
Upplupna styrelsearvoden	68 045	68 045
Upplupna sociala avgifter	21 094	21 094
Förutbetalda hyror och avgifter	795 567	751 419
	1 433 795	1 287 635

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	124 000 000	124 000 000
	124 000 000	124 000 000


Stockholm 2020-10-13



Mikael Lindström



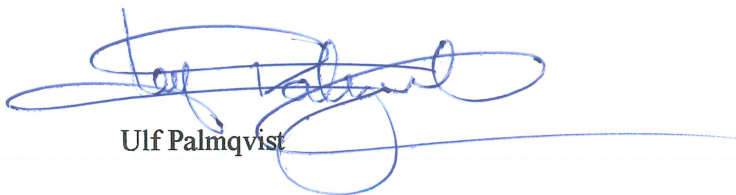
Peggy Fagergren



Lennart Lindblad




Hannele Björksell



Ulf Palmqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-10-14



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Mälarstrand
Org.nr. 769608-5526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarstrand för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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 revisionsred 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 Essinge Mälarstrand för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 revisionssed 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.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 oktober 2020

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor