

Årsredovisning
för
Brf Essinge Mälarstrand
769608-5526

Räkenskapsåret
2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Brf Essinge Mälärstrand, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 boytan 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 st</u>	5 rum och kök
152 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har bytt försäkringsbolag till Brandkontoret, där nu föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade.

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, angoringsväg för Lux 5 och Lux 6. Föreningens andel är 50 %.

h
G
MLi

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2018-2019 är 1 377 (1 337) kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 495 055 000 (365 454 000) kr, varav byggnadsvärdet är 234 055 000 (197 454 000) kr och markvärde 261 000 000 (168 000 000) 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	Valvet Förvaltning AB
Lokalvård	Städpoolen AB
Internetleverantör	TeleNor
TV grundutbud	TeleNor
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Hissar	Kone
Besiktning hissar	Kiwa
Sophantering	SUEZ
Trädgårdsskötsel	Elfströms
Uthyrning av gästrum	Tempo
Service tvättstuga	Electrolux
Garageport	UNA-Portar
Värmestyrning	eGain
Låssystem	Axlås
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 9.

Handwritten notes: "1/2 6/4 7/11" and "HAB" with a checkmark.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 november 2018 haft följande sammansättning:

Mikael Lindström	Ordförande
Carin Atmer	Ledamot
Lennart Lindblad	Ledamot
Hannele Björksell	Ledamot
Thomas Kervefors	Ledamot
Ulf Palmqvist	Ledamot
Michael Borgudd	Ledamot, avgick i april 2019

Britt-Inger Ericsson	Suppleant
Fredrik Mässing	Suppleant
Helena Myhrman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Thomas Kervefors, Mikael Lindström, Carin Atmer, Britt-Inger Ericsson, Fredrik Mässing och Helena Myhrman.

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

Bengt Leisved
Erik Snabb
Jan-Eric Wilén

Portombud

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entrépartier renoverade/oljade
Rensning av frånluftskanaler
Takfläktar renoverade, två utbytta
Fasadrenoveringsbehov? En tillsatt grupp har arbetat med frågan och krav gentemot JM
Ny fastighetsförsäkring (gemensamt bostadsrättstillägg ingår inte längre)
Hjärtstartare till varje trapphus och utbildning i hjärt- och lungräddning
Ny digital plattform för styrelsearbetet
Ny Energideklaration
Radonmätning

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "Mli" and other illegible marks.

Planerade verksamheter för 2019/20

Renovering/målning av trapphus
Översyn av postboxar, ev bytas ut
Fortsatt arbete med fasadfrågan och krav gentemot JM
Omförhandling av Fastighetsförvaltning och energileverantör, ev. tillsammans med övriga Brf i Luxområdet

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 230 (233) medlemmar. Under året har 10 (21) medlemmar tillträtt samt 13 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (11) överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	9 454	9 415	9 517	9 376
Resultat efter finansiella poster	197	1 742	771	497
Avskrivningar	-1 745	-1 745	-1 745	-1 745
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 942	3 488	2 516	2 242
Soliditet (%)	81,37	81,05	80,51	80,24
Skuldränta (%)	0,70	0,70	1,13	1,93
Fastighetslån kr/kvm	7 313	7 476	7 733	7 855
Fond för fastighetsunderhåll (tkr)	6 719	6 412	6 105	5 798
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.

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fond för fastighetsunderhåll

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

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet

Handwritten signatures and initials, including "MLi".

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för fast.underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	387 908 000	6 412 337	5 165 160	1 742 420	401 227 917
Disposition av föregående års resultat:		307 150	1 435 270	-1 742 420 0	0
Årets resultat				197 180	197 180
Belopp vid årets utgång	387 908 000	6 719 487	6 600 430	197 180	401 425 097

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 600 430
årets vinst	197 180
	6 797 610

disponeras så att till föreningens fond för fastighetsunderhåll avsättes i ny räkning överföres	307 150 6 490 460 6 797 610
---	--

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "H. Li" and other illegible markings.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 454 304	9 415 348
Summa rörelseintäkter		9 454 304	9 415 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 512 758	-4 327 522
Övriga externa kostnader	4	-1 061 880	-661 705
Personalkostnader	5	-290 434	-281 326
Avskrivningar		-1 745 400	-1 745 400
Summa rörelsekostnader		-8 610 472	-7 015 953
Rörelseresultat		843 832	2 399 395
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 652	-656 975
Summa finansiella poster		-646 652	-656 975
Resultat efter finansiella poster		197 180	1 742 420
Årets resultat		197 180	1 742 420

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

490 076 005

491 821 405

Summa materiella anläggningstillgångar

490 076 005

491 821 405

Summa anläggningstillgångar

490 076 005

491 821 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

2 699 421

2 655 631

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

447 028

448 111

Summa kortfristiga fordringar

3 146 449

3 103 742

Kassa och bank

Kassa och bank

136 372

118 874

Summa kassa och bank

136 372

118 874

Summa omsättningstillgångar

3 282 821

3 222 616

SUMMA TILLGÅNGAR

493 358 826

495 044 021

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

387 908 000

387 908 000

Fond för fastighetsunderhåll

6 719 487

6 412 337

Summa bundet eget kapital

394 627 487

394 320 337

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 600 430

5 165 161

Årets resultat

197 180

1 742 420

Summa fritt eget kapital

6 797 610

6 907 581

Summa eget kapital

401 425 097

401 227 918

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

89 846 000

91 682 000

Summa långfristiga skulder

89 846 000

91 682 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

164 000

Leverantörsskulder

228 272

362 678

Skatteskulder

477 618

472 184

Övriga kortfristiga skulder

94 204

135 272

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 287 635

999 969

Summa kortfristiga skulder

2 087 729

2 134 103

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

493 358 826

495 044 021

MLI

Kassaflödesanalys

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		197 180	1 742 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 745 400	1 745 400
Förändring av skatteskuld/fordran		6 000	18 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 948 580	3 506 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 083	31 195
Förändring av leverantörsskulder		-134 406	111 226
Förändring av kortfristiga skulder		246 597	158 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 061 854	3 807 021
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 000 000	-3 164 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-3 164 000
Årets kassaflöde		61 854	643 021
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 534 673	1 891 652
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 596 527	2 534 673

K. G. M.
MLI

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

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	7 576 944	7 576 944
Hyror garage	1 687 120	1 619 243
Hyror förråd	86 700	90 750
Hyror gästlägenhet, möteslokal, nycklar mm	64 606	106 809
Avgift andrahandsupplåtelse	23 632	15 102
Laddstolpar el-bilar	15 302	6 500
	9 454 304	9 415 348

Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
El	200 543	174 250
Fjärrvärme	1 342 207	1 347 641
Vatten- och avlopp	221 638	210 109
Avfallshantering	117 934	118 944
Fastighetsförsäkring	170 765	138 509
Kabel-tv	137 120	141 098
Bredband	264 480	262 580
Fastighetsskötsel	117 425	118 412
Trädgårdsskötsel	75 863	90 193
Städning	225 259	205 939
Snöröjning/sandning	28 980	34 501
Hiss, besiktningar och serviceavtal	82 902	76 653
Radonmätning	43 750	0
Löpande underhåll trädgård och utemiljö	0	180
Övriga löpande reparationer, vattenskador mm	344 678	250 558
Underhåll fasader, målning av träpaneler mm	1 006 560	515 394
Underhåll ventilation	378 875	122 668
Underhåll trapphus, målning	173 750	0
Gemensamhetsanläggning Garage	355 929	319 444
Gemensamhetsanläggning Sopsug	137 924	137 924

Handwritten signature/initials

Administration för uthyrningar	12 900	20 800
Förbrukningsinventarier (hjärtstartare mm)	54 953	3 061
Förbrukningsmaterial (ljuskällor mm)	18 323	38 665
	5 512 758	4 327 523

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Fastighetsskatt	30 550	34 540
Kommunal fastighetsavgift	209 304	203 224
Revisionsarvode extern revisor	32 312	30 844
Ekonomisk förvaltning	151 376	148 938
Telefon och porto	22 266	20 572
Föreningsgemensamma kostnader	23 469	22 403
Konsultkostnader	0	812
Arvode kontraktsskrivning	9 900	14 400
Energideklaration	11 875	0
Medlemsavg (Bostadsrätterna, Fastighetsägarna)	13 612	13 459
Energitjänster	78 933	78 554
Låsservice (startavgift ingick föregående år)	15 000	20 480
Kreditupplysningar och bankavgifter	5 748	4 838
Juridisk konsultation	412 352	52 400
Årsredovisning tryck	6 970	0
Övr tex styrelseproffset, lägenhetsbesiktningar, kontorsmatr	38 213	16 241
	1 061 880	661 705

Not 5 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	187 110	187 110
Arvode valberedning	7 560	7 560
Portombud	31 500	31 500
Sociala avgifter	61 264	52 156
Telefonersättningar	3 000	3 000
	290 434	281 326

MS
MLI

Not 6 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	504 978 200	504 978 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 978 200	504 978 200
Ingående avskrivningar	-13 156 795	-11 411 395
Årets avskrivningar	-1 745 400	-1 745 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 902 195	-13 156 795
Utgående redovisat värde	490 076 005	491 821 405
Taxeringsvärden byggnader	234 055 000	197 454 000
Taxeringsvärden mark	261 000 000	168 000 000
	495 055 000	365 454 000
Bokfört värde byggnader	340 353 005	342 098 405
Bokfört värde mark	149 723 000	149 723 000
	490 076 005	491 821 405

Not 7 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	239 266	239 832
Avräkningskonto förvaltare	2 460 155	2 415 799
	2 699 421	2 655 631

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsförsäkring	93 051	135 852
KabelTV	41 505	13 527
Bredband	66 120	22 040
Samfällighetsavgift sopsug	34 481	34 481
Samfällighetsavgift garage	89 095	95 624
Ekonomisk förvaltning	40 719	39 781
Fastighetsskötsel	0	28 443
Energitjänster	26 808	26 520
Låsservice	8 750	8 750
Medlemsskap Fastighetsägarna och Bostadsrätterna	6 861	6 751
Serviceavtal för hissar	39 638	36 342
	447 028	448 111

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek	0,32*	2020-01-30	25 000 000	27 000 000
Stadshypotek	0,80	2020-01-30	18 375 000	18 375 000
Stadshypotek	0,34*	2020-04-30	31 235 000	31 235 000
Stadshypotek	0,85	2021-04-30	15 236 000	15 236 000
Avgår kortfristig del			0	-164 000
			89 846 000	91 682 000

Förfaller senare än 5 år: 89 846 000 kr.

* Räntejusteras var tredje månad. Redovisad ränta gäller per 2019-06-30.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader	77 635	114 881
Fjärrvärme	55 573	54 763
Fastighetsel	11 335	13 661
Vatten och avlopp	36 956	0
Renhållning	8 523	7 773
Trädgårdsarbeten	15 036	9 856
Revision	30 000	30 000
Fönsterputs	26 250	0
Måsplock	12 500	15 000
Juridisk konsultation avs fasader	173 269	0
Valvet-täta väggar	0	27 587
Upplupna styrelsearvoden	68 045	0
Upplupna sociala avgifter	21 094	0
Förutbetalda hyror och avgifter	751 419	726 448
	1 287 635	999 969

Handwritten signature and initials: MLI


Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	124 000 000 124 000 000	124 000 000 124 000 000

Stockholm 2019-09-21



Mikael Lindström



Carin Atmer



Lennart Lindblad



Hannele Björksell



Thomas Kervefors



Ulf Palmqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

26/9 2019



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 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Målarstrand för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 26 september 2019



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor