

# Årsredovisning 2019

**BRF ESSINGE MÄLARVIK**  
769610-1307

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-11-10.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen förvärvade den 11 februari 2004 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholms stad. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Köksfläkten 4 på adressen Primusgatan 75-81 i Stockholm. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 6-7 våningar innehållande 35 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser i källargaraget gemensamt med Köksfläkten 3 och dessutom 10 platser på nedre garageplanet i den gemensamma garageanläggningen med 480 kvm yta. Föreningen har 187 kvm för kommersiella lokaler.

Den totala boarean enligt senaste taxeringsbesked uppgår till 3 625 kvm, varav 2 958 kvm utgör lägenhetsarea och 667 kvm lokalarea.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
14 st 4 rum och kök

#### Föreningens lokaler

Verksamhet	Momspliktig	Yta	Löptid
A.A.E Consulting AB, redovisningsbyrå	Ja	42	2021-09-30
Karlsson Uddare, mäklare	Ja	46	2022-09-30
Deli Lilla Essingen, café/restaurang	Ja	99	2023-09-30

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras i enlighet med föreningens underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 2004.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Styrelsens sammansättning

Kenneth Jävervall	Ordförande	
Dagmar Wallerstedt	Ledamot	
Ulf Nyström Pilov	Ledamot	
Fatemeh Ommat-Mohammedi	Ledamot	
Thomas Unsgaard	Ledamot	Lämnat styrelsen under året
Erik Kellner	Suppleant	
Kjell Mejhert	Suppleant	

Valberedning

Daniel Kvist och Johan Palmqvist.

Firmateckning

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

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlings Installationservice AB
Städning	Städpoolen AB
Mark- och trädgårdsunderhåll, snöröjning	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-18.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-04-02.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en lokal främst avsedd för styrelsemöten. *oz*

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna:

I. Garage med 445 platser, vår andel 10/445.

II. Sopsuganläggning, vårt andelstal 0,06912.

III. Garage och gård, gemensam med Köksfläkten 3, Brf Luxviken, vårt andelstal 44/100.

IV. Angöringsväg och trappa, gemensam med Köksfläkten 2 och 3, vårt andelstal 13/100.

### Övrig verksamhetsinformation

Under året 2019 har föreningen gjort följande. Vi har kontrollerat fastigheten för radon och utan anmärkning. Samtliga luftfilter för tilluft i lägenheterna är bytta. Vi har köpt in och installerat hjärtstartare (1 i varje port) samt med leverantör genomfört utbildning av dessa. Vi har målat om utvändiga träfasader på fastigheten i enlighet med underhållsplan. Under glada former på våren så har vi genomfört en städdag med tillhörande korvgrillning, och under hösten haft en mingelkväll på Pappas Deli.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

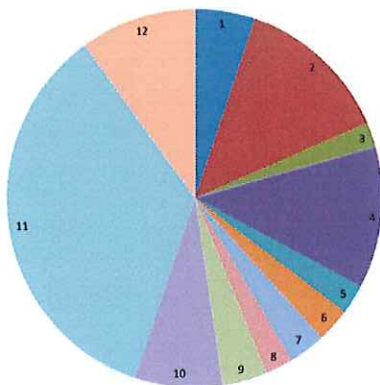
#### Ekonomi

Ekonomin är fortsatt god.

#### Kostnadsfördelning 2019

1. Fastighetsskötsel och städ	141 155	5%
2. Reparationer	366 777	13%
3. El	58 607	2%
4. Fjärrvärme	330 741	12%
5. Vatten	70 106	3%
6. Sophantering	79 685	3%
7. Fastighetsförsäkring	86 505	3%
8. Bredband/kabel-TV	65 988	2%
9. Fastighetsavgift	106 585	4%
10. Övriga kostnader	206 304	8%
11. Avskrivningar	955 310	35%
12. Räntekostnader	273 366	10%

100%



### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 652 765	2 828 410	2 879 705	2 794 921
Resultat efter fin. poster	-146 682	-312 372	-33 766	-224 368
Soliditet, %	76	76	76	75
Kassalikviditet %	119	92	123	119
Yttre fond	1 104 579	1 405 050	1 331 100	1 257 150
Taxeringsvärde	125 839 000	96 150 000	96 150 000	96 150 000
Bostadsyta, kvm	2 958	2 958	2 958	2 958
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	683	683	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 467	9 601	9 802	10 106
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,27	1,70	1,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 902 000	-	-	33 902 000
Upplåtelseavgifter	58 003 000	-	-	58 003 000
Fond, yttre underhåll	1 405 050	-	-300 471	1 104 579
Balanserat resultat	-1 589 158	-312 372	300 471	-1 601 059
Årets resultat	-312 372	312 372	-146 682	-146 682
<b>Eget kapital</b>	<b>91 408 520</b>	<b>0</b>	<b>-146 682</b>	<b>91 261 838</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 601 059
Årets resultat	<u>-146 682</u>
Totalt	<b>-1 747 741</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-113 388
Balanseras i ny räkning	<u>-1 724 353</u>
	<b>-1 747 741</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 652 765	2 828 410
Rörelseintäkter		2 979	7 580
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 655 744</b>	<b>2 835 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 367 476	-1 579 461
Övriga externa kostnader	4	-148 296	-191 432
Personalkostnader	5	-58 008	-57 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 310	-952 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 529 090</b>	<b>-2 781 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 654</b>	<b>54 444</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 336	-366 923
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-273 336</b>	<b>-366 816</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-146 682</b>	<b>-312 372</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-146 682</b>	<b>-312 372</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	118 503 654	119 452 807
Maskiner och inventarier	7	24 641	30 797
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>118 528 295</i>	<i>119 483 605</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>118 528 295</i>	<i>119 483 605</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		94 767	97 665
Övriga fordringar		13 115	39 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 177	145 754
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>261 059</i>	<i>282 796</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 376 595	1 255 850
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 376 595</i>	<i>1 255 850</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 637 655</i>	<i>1 538 646</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>120 165 950</b>	<b>121 022 250</b>

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		91 905 000	91 905 000
Fond för yttre underhåll		1 104 579	1 405 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 009 579</b>	<b>93 310 050</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 601 059	-1 589 158
Årets resultat		-146 682	-312 372
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 747 741</b>	<b>-1 901 530</b>

#### Summa eget kapital

91 261 838 91 408 520

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	27 507 024	27 903 024
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 537 024</b>	<b>27 933 024</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		496 000	496 000
Leverantörsskulder		216 239	484 448
Skatteskulder		214 880	215 820
Övriga kortfristiga skulder		26 135	36 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413 833	447 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 367 087</b>	<b>1 680 707</b>

#### Summa eget kapital och skulder

120 165 950 121 022 250

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 255 850</b>	<b>849 268</b>
Resultat efter finansiella poster	-146 682	-312 372
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	955 310	952 869
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>808 628</b>	<b>640 497</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 737	-139 886
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-313 619	471 983
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>516 746</b>	<b>972 594</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-396 000	-566 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-396 000</b>	<b>-566 012</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>120 746</b>	<b>406 582</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 376 595</b>	<b>1 255 850</b>

*Handwritten signature in blue ink.*

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Essinge Mälarvik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	435 084	420 174
Hysesintäkter, p-platser	383 937	372 460
Årsavgifter, bostäder	1 818 744	2 020 776
Övriga intäkter	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>2 652 765</b>	<b>2 828 410</b>

*[Handwritten signatures]*

<b>Not 3, Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktningkostnader	0	13 585
Bredband	39 900	40 565
Entrepkostn städ	91 143	86 485
Fastighetsel	58 607	61 361
Fastighetsförsäkringar	86 505	82 511
Fastighetsskatt	106 585	108 295
Fastskötsel/teknisk förv arvode	50 012	73 293
Fjärrvärme	330 741	338 064
Gemensamhetsanläggning	76 764	76 083
Hiss serviceavtal	30 826	0
Hissbesiktning	4 370	3 294
Kabel-TV	26 088	25 602
Planerade underhåll	113 388	374 421
Snöskottning och sandupptagning	22 753	26 185
Sophämtning	79 685	58 173
Trädgård och blommor	30 502	0
Vatten	70 106	70 164
Övriga köpta tjänster	5 928	10 996
Övriga rep./underhåll	133 928	125 026
Övriga serviceavtal	9 646	5 358
<b>Summa</b>	<b>1 367 476</b>	<b>1 579 461</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2 944	11 964
Kameral förvaltning	58 900	57 725
Konsultkostnader	0	46 930
Revisionsarvoden	17 584	16 784
Övriga förvaltningskostnader	68 868	58 029
<b>Summa</b>	<b>148 296</b>	<b>191 432</b>

<b>Not 5, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	13 008	12 784
Styrelsearvoden	45 000	45 000
<b>Summa</b>	<b>58 008</b>	<b>57 784</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	125 800 000	125 800 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	125 800 000	125 800 000
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 347 193	-5 400 483
Årets avskrivning	-949 154	-946 710
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-7 296 346	-6 347 193
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>118 503 654</b>	<b>119 452 807</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 142 340</i>	<i>36 142 340</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	62 316 000	54 200 000
Taxeringsvärde mark	63 523 000	41 950 000
<b>Summa</b>	<b>125 839 000</b>	<b>96 150 000</b>

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	203 044	203 044
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	203 044	203 044
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-172 247	-166 087
Avskrivningar	-6 156	-6 159
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-178 403	-172 247
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>24 641</b>	<b>30 797</b>

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	9 732 260	9 782 260
Stadshypotek	2020-01-07	0,45 %	2 970 000	3 016 000
Stadshypotek	2020-02-14	0,49 %	8 550 764	8 850 764
Stadshypotek	2020-03-01	1,49 %	6 750 000	6 750 000
<b>Summa</b>			<b>28 003 024</b>	<b>28 399 024</b>

Varav amorteras inom 12 månader

496 000

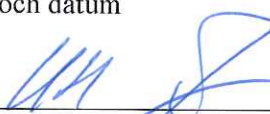
02

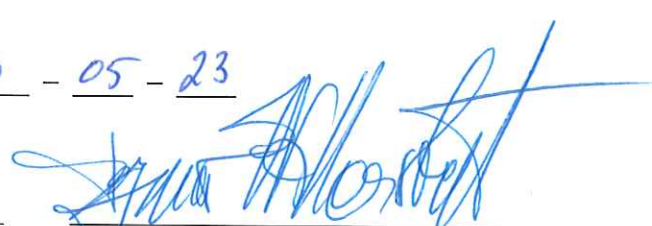



<b>Not 9, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	34 000 000	34 000 000
<b>Summa</b>	<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>

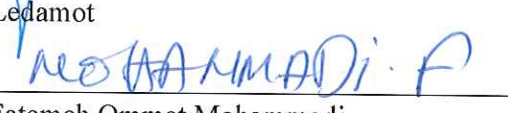
## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 23  
Ort och datum

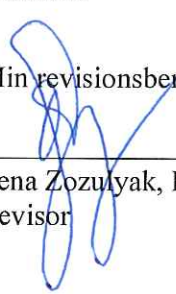
  
Kenneth Jäveryall  
Ordförande

  
Dagmar Wallerstedt  
Ledamot

  
Ulf Nyström  
Ledamot

  
Fatemeh Ommat Mohammadi  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 25

  
Lena Zozulyak, BoRevision AB  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Mälارvik, org.nr. 769610-1307

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälارvik för räkenskapsåret 2019.

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 31 december 2019 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 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.

### Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 revisionsmed 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. 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 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 upplýsningar.
- 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 upplýsningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplýsningar 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 upplýsningarna, 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.

02



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essinge Mälmarvik för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 Revisorers 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 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 25/05 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor