



Årsredovisning 2019



Brf Essinge Kaj

Org nr 769612-9266

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Essinge Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 fastighet 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 5 oktober 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 30 november 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 898 kvm. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
<u>12 st</u>	5 rum och kök
53 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar GA 1 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA 2 tillsammans med Köksfläkten 1 (Brf Essinge Port). GA 2 består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart. Föreningens andelstal är fastställt till 36/110.

gn.


Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 210 914 000 kr, varav byggnadsvärde 106 914 000 kr och markvärde 104 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Valvet Stockholm AB. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 maj 2006.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 732 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boyta för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

Anders Fredriksson	Ordförande
Joakim Nilsson	Ledamot (ekonomi)
Annica Wilson	Ledamot (sekreterare)
Katrin Fahlgren	Ledamot
Erik Aanstad	Ledamot
Fredrik Nordlöf	Suppleant
Gert Vemmerstad	Suppleant
Olle Strähle	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

97


Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Tomas Eklund
Jonas Burman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenoveringen som JM utfört slutfördes i början av året och med en avslutande besiktning i mars månad. Under våren och sommaren återställdes grönytor och planteringar av JM's entreprenör. Innan årets slut genomfördes ommålning av entréer och trapphus.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 90 (88) medlemmar. Under året har 18 (8) medlemmar tillträtt samt 14 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (5) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	1 549 683	-1 580 168	-205 912	174 738 603
Disposition av föregående års resultat			122 450	-328 362	205 912	0
Årets resultat					-1 026 782	-1 026 782
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	1 672 133	-1 908 530	-1 026 782	173 711 821

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 059	3 962	4 148	3 957	3 951
Resultat efter finansiella poster	-1 027	-206	-147	-384	-421
Soliditet (%)	78,93	78,78	78,21	78,00	77,69
Avskrivning	-1 801	-1 801	-1 788	-1 758	-1 758
Resultat exkl avskrivningar	774	1 595	1 641	1 374	1 337
Skuldränta (%)	1,14	1,13	1,07	1,13	1,76
Fastighetslån kr/kvm	9 057	9 363	9 708	9 912	10 116
Årsavgifter kr/kvm	732	711	711	711	711

Nyckeltalsdefinitioner

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 avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 908 530
årets förlust	-1 026 782
	-2 935 312
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	122 450
extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
i anspråk tas av yttre fond	-442 563
i ny räkning överföres	-2 615 199
	-2 935 312

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 059 418	3 962 348
Summa rörelseintäkter		4 059 418	3 962 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 368 102	-1 340 712
Övriga externa kostnader	4	-304 131	-320 029
Personalkostnader	5	-88 792	-174 274
Avskrivningar	6	-1 800 567	-1 800 567
Summa rörelsekostnader		-4 561 592	-3 635 582
Rörelseresultat		-502 174	326 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 150	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 758	-532 678
Summa finansiella poster		-524 608	-532 678
Resultat efter finansiella poster		-1 026 782	-205 912
Årets resultat		-1 026 782	-205 912

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

216 378 489

218 179 056

Summa materiella anläggningstillgångar

216 378 489

218 179 056

Summa anläggningstillgångar

216 378 489

218 179 056

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

3 050 831

3 085 317

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

211 000

92 642

Summa kortfristiga fordringar

3 261 831

3 177 959

Kassa och bank

Kassa och bank

450 131

439 527

Summa kassa och bank

450 131

439 527

Summa omsättningstillgångar

3 711 962

3 617 486

SUMMA TILLGÅNGAR

220 090 451

221 796 542

ad.


Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

174 975 000

174 975 000

Fond för yttre underhåll

1 672 133

1 549 683

Summa bundet eget kapital

176 647 133

176 524 683

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 908 530

-1 580 168

Årets resultat

-1 026 782

-205 912

Summa fritt eget kapital

-2 935 312

-1 786 080

Summa eget kapital

173 711 821

174 738 603

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

42 861 500

45 861 500

Summa långfristiga skulder

42 861 500

45 861 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 500 000

0

Leverantörsskulder

253 518

167 398

Skatteskulder

211 782

184 012

Övriga skulder

10

0

299

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 551 830

844 730

Summa kortfristiga skulder

3 517 130

1 196 439

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

220 090 451

221 796 542

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från husens uppförande

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 586 069	3 481 572
Hyror lokaler	21 646	21 166
Hyror garage	432 450	437 650
Hyresbortfall garage	-7 000	-6 750
Hyror gästlägenhet	20 500	27 750
Övriga intäkter	5 754	960
	4 059 419	3 962 348

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	59 782	50 425
Trädgårdsskötsel	62 524	0
Städning	75 944	67 376
Hyra av entrémattor	9 640	11 731
Snöröjning/sandning	18 140	21 065
Hisskostnader	87 814	78 323
Besiktningkostnader	4 720	1 130
Inköp av parkeringstjänster	0	3 433
Gemensamhetsanläggning, sopsug	55 140	55 140
Gemensamhetsanläggning, garage 2018 + 2019	212 000	0
Reparationer	222 061	55 170
Hissreparationer	33 436	5 636
Trädgård och utemiljö	0	433
Planerat underhåll: trapphus	442 563	0
Planerat underhåll: tak	0	49 500
Planerat underhåll: ventilation/radiatorer	32 200	0
OVK-besiktning	30 313	0
Fastighetsel	96 863	92 509
Uppvärmning	452 864	446 700
Vatten och avlopp	109 200	107 394
Avfallshantering	63 993	48 759
Försäkringskostnader	114 828	82 642

Kabel-tv	64 642	63 911
Bredband	94 756	94 756
Förbrukningsinventarier t ex fjärrkontroller garage	0	1 808
Förbrukningsmaterial t ex ljuskällor	22 745	2 871
Korttidshyra hjärtstartare	1 934	0
	2 368 102	1 340 712

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	29 140	39 000
Fastighetsavgift	72 981	71 391
Telefon och porto	5 136	8 282
Hemsida	3 136	5 284
Föreningsgemensamma kostnader	62 058	5 068
Revisionsarvode	18 125	30 000
Ekonomisk förvaltning	86 384	80 692
Bankkostnader	825	425
Konsultarvoden	0	21 963
Juridisk konsultation	0	35 625
Övriga poster (bokningsdrift, externa tjänster, mm)	26 346	22 299
	304 131	320 029

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	80 000	140 000
Sociala avgifter på arvoden	8 792	34 274
	88 792	174 274

Ändrat arvode enligt stämmobeslut 2019, vilket gör att det upplupna kostnaderna har blivit korrigerade.
Därav missvisande saldo på styrelsearvode och soc. avg.

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	228 426 639	228 300 013
Inköp: Uppgradering av lås lgh- och källardörrar		126 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 426 639	228 426 639
Ingående avskrivningar	-10 247 583	-8 447 016
Årets avskrivningar	-1 800 567	-1 800 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 048 150	-10 247 583
Utgående redovisat värde	216 378 489	218 179 056
Taxeringsvärden byggnader	106 914 000	91 880 000
Taxeringsvärden mark	104 000 000	67 000 000
	210 914 000	158 880 000
Bokfört värde mark	63 129 606	63 129 606
	63 129 606	63 129 606

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	115 781	79 561
Avräkningskonto förvaltare	2 935 050	3 005 756
	3 050 831	3 085 317

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	16 371	16 160
Gemensamhetsanläggning	13 785	13 786
Fastighetsskötsel	0	12 860
Bredband	23 689	23 689
Sopsug	855	0
Hemsida	934	375
Nox, Finans, licens för underhållsplan	7 290	5 750
Fastighetsförsäkring	121 205	0
Ekonomisk förvaltning	20 906	20 022
Hiss serviceavtal	5 965	0
	211 000	92 642

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek			0	14 500 000
Stadshypotek			0	15 113 750
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	16 247 750	16 247 750
Stadshypotek	1,14	2022-01-30	14 500 000	0
Stadshypotek	1,06	2023-01-30	13 613 750	0
Avgår kortfristig del			-1 500 000	0
			42 861 500	45 861 500

Belopp som förfaller efter 5 år: 42 861 500 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	0	299
	0	299

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	87 888	86 508
Uppvärmning	58 299	56 639
Fastighetsel	7 466	8 788
Renhållning	17 093	5 233
Reserverat för garagekostnader GA 2	360 000	148 000
Snöskottning	6 050	1 439
Energideklaration	11 250	0
Styrelsearvoden	80 000	140 000
Sociala avgifter	25 600	43 400
Arvode för revision	42 250	42 250
Förutbetalda avgifter och hyror	361 631	312 473
Hissreparationer	27 500	0
Vatten och avlopp	18 241	0
Trivselåtgärder	5 999	0
Deler Måleri, underhåll trapphus	442 563	0
	1 551 830	844 730

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av lånen har omsatts den 30 januari 2020 med en bindningstid av fyra år. Samtidigt gjordes en extra amortering på 1.5 miljoner kronor. Det nya lånet är på 14 747 750 kronor till en ränta på 0,84 %. Tidigare ränta var 1,34 %.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

Stockholm

19/4 2020



Anders Fredriksson
Ordförande



Joakim Nilsson



Annica Wilson



Katrin Fahlgren



Erik Aanstad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

BoRevision i Sverige AB



Erik Davidsson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Essinge Kaj, org.nr. 769612-9266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Kaj för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essinge Kaj för år 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 25 maj 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB