

Årsredovisning för

Brf Essingepalatset

769607-1146

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Essingepalatset
org. nr 769607-1146

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Essingepalatset får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Patent- och Registreringsverket (PRV) den 14 maj 2001. Föreningen förvärvade fastigheten den 4 juni 2002. Av fastighetens 30 lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet 23 lägenheter till bostadsrätter och sju lägenheter förblev hyresrätter. Sedan 2004 har ytterligare fyra lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Föreningen har därmed vid årsskiftet 2011/2012 tjugosju medlemslägenheter samt tre hyresrätter och tre lokaler, upplåtna med hyresrätt.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2019-01-01-2019-05-21

Ann Olin	ledamot, ordförande
Mikaela Johansson	ledamot, kassör
David Ström	ledamot
Monika Rahmström	ledamot
Bengt Eriksson	suppleant
Peter Grannas	suppleant
Lena Johansson	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2019 och vid konstituerande styrelseammanträde efter stämman valde följande styrelse:

David Ström	ledamot, ordförande
Mikaela Johansson	ledamot, kassör
Monika Rahmström	ledamot
Sanna Marling	ledamot
Bengt Eriksson	suppleant
Lena Johansson	suppleant

Vid föreningsstämman valdes Daniel Källberg (sammankallande) och Tor Ekwurtzel till valberedning.

Firmatecknare är styrelsen eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2019 haft kontinuerliga kontakter i ärenden som rör föreningen samt hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Arvoden

Under året har styrelsearvoden betalats ut med 46 500 kr och arbetsgivaravgifter 14 610 kr.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2019 valdes till föreningens revisor: Christer Fröjd, auktoriserad revisor, Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB

Allmänt om fastigheten

Fastigheten byggdes 1938 och ombildades till BRF år 2002.

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

Vid ombildningen var fastigheten i relativt nedgången. Ett intensivt renoveringsarbete i början av 2000-talet har skapat en välskött fastighet. Här är några investeringar värda att nämna:

- 2004-2009** utfördes stambyte, nya eldragningar, fasadrenovering, renovering av trapphus, yttertak, omgjutning av balkonger. I samband med detta installerades säkerhetsdörrar och samtliga lägenheters badrum kaklades.
- 2012** renoverades tvättstugan och utrustades med nya tvättmaskiner, tumlare och torkskåp.
- 2014** gjordes en omfattande ombyggnad av gården, en ny mur mot parkeringen byggdes, ett bättre fall på gräsmattan skapades och en ny gräsmatta anlades.
- 2015** En dränkbar pump i dagvattenavloppet vid garaget installerades, pumpen ska förebygga översvämning i garage och källare.
- 2015** byggdes det nya sopskåpet på gården.
- 2016** byttes all armatur i trapphusen till energieffektiv belysning med rörelsedetektor.
- 2016** Nya fönster, ytterkarmar och tilluftsventiler byggdes, enligt ovan.
- 2017** Renovering av fjärrvärmeanläggning och värmesystem.
- 2018** Byggdes säkerhetsräcken, gångbro och snöräcken på taket.
- 2019** Byttes all armatur i källaren byttes ut och rörelsedetektorer installerades som tändar lamporna när man rör sig där.

Händelser under året

En energideklaration genomfördes av fastigheten, något som ska göras var 10:e år. Anmärkning på varmvattenpumpen i pannrummet, men efter ytterligare inspektion identifierades inget fel. Källaren fick besök av en råtta och först Nomor och sedan Anticimex placerade ut fällor i källaren.

Upplåtelse och överlåtelse

Under 2019 har lägenheterna 010, 011, 016 och 019 överlåtits till nya medlemmar.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Torkvinden 2 med adress Badstrandsvägen 27 - 29, 112 65 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1938, innehåller 30 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 1 338 m² och med följande fördelning:

24 st	1 rok
6 st	2 rok

Dessutom innehåller byggnaden tre lokaler med en sammanlagd yta av 173 m².

Föreningen upplåter vid årsskiftet 2008/2009 27 lägenheter med bostadsrätt och tre lägenheter och tre lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 36 594 000 kr (föregående år 28 780 000 kr), varav 13 339 000 kr faller på byggnaden och 23 255 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 34 800 000 kr bostäder och 1 794 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har genom avtal skötts av Calculare i Österskär AB. Stämningen har genom avtal skötts av Andersson & Johansson AB.

Enligt föreningens stadgar har avsättning till reparationsfonden skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för 2019 eller med 109 782 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
Stadshypotek	rörligt 1,6	3 mån	494 558	-	494 558
Stadshypotek	rörligt 1,6	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Stadshypotek	rörligt 1,6	3 mån	1 536 640	-	1 536 640
Stadshypotek	rörligt 1,6	3 mån	1 276 095	-	1 276 095
Stadshypotek	rörligt 1,35	3 mån	1 161 000	-	1 161 000
Stadshypotek	2,34	2020-01-30	1 182 000	-	1 182 000
Stadshypotek	rörligt 1,6	3 mån	1 200 000	-	1 200 000
Stadshypotek	rörligt 1,6	3 mån	948 150	-	948 150
Stadshypotek	rörligt 1,6	3 mån	100 000	-	100 000
Totalt			8 898 443	-	8 898 443

Ställda panter: 10 416 000 kr. Ansvarsförbindelser är inga.

Nyckeltal i kr

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift/kvm bostadrättsyta	662	662	662	828	828
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 422	7 422	7 672	8 172	7 743
Elkostnad/kvm totalyta	21	26	15	15	13
Värmekostnad/kvm totalyta	156	154	160	182	186
Vattenkostnad/kvm totalyta	45	50	47	45	40

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Reparations- & balkongfond	Ansamlade förluster	Redovisat' årsresultat
Belopp vid årets ingång	15 671 875	2 508 213	790 065	-3 784 632	-66 692
Disposition av föregående års resultat				-66 692	66 692
Avsättning reparationsfond			109 782	-109 782	
Avsättning balkongfond			37 800		
Årets resultat					-124 537
Belopp vid årets utgång	15 671 875	2 508 213	937 647	-3 961 106	-124 537

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-124 537
jämte ansamlade förluster, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-3 961 106
Balanseras i ny räkning	-4 085 643

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 170 878	1 161 472
SUMMA INTÄKTER		<u>1 170 878</u>	<u>1 161 472</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-70 148	-59 174
Reparationer		-71 348	-22 232
Taxebundna kostnader		-360 967	-371 799
Övriga driftskostnader		-41 467	-39 711
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-78 063	-73 444
Personalkostnader m.m.		-61 110	-59 796
Summa driftskostnader		<u>-683 103</u>	<u>-626 156</u>
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-401 703	-401 707
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	5	-4 780	-2 788
Summa avskrivningar		<u>-406 483</u>	<u>-404 495</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 089 586</u>	<u>-1 030 651</u>
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	6	-146 579	-143 604
Summa finansiella poster		<u>-146 579</u>	<u>-143 604</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-59 250	-53 910
Summa skatter		<u>-59 250</u>	<u>-53 910</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-124 537</u>	<u>-66 692</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	15 786 944	16 188 647
Mark		7 566 400	7 566 400
Inventarier och maskiner	5	40 232	45 012
		<u>23 393 576</u>	<u>23 800 059</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 393 576</u>	<u>23 800 059</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	48 152	67 225
		<u>48 152</u>	<u>67 225</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	725 865	395 683
Summa omsättningstillgångar		<u>774 017</u>	<u>462 908</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 167 593</u>	<u>24 262 967</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 671 875	15 671 875
Upplåtelseavgift		2 508 213	2 508 213
Reparations- och balkongfond		937 647	790 065
		<u>19 117 735</u>	<u>18 970 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 961 106	-3 784 632
Årets resultat		-124 537	-66 692
		<u>-4 085 643</u>	<u>-3 851 324</u>
Summa eget kapital		<u>15 032 092</u>	<u>15 118 829</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	<i>10</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 898 443	8 898 443
<i>Kortfristiga skulder</i>	<i>11</i>		
Leverantörsskulder		51 095	67 571
Skatteskulder		6 813	4 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 150	173 357
Summa kortfristiga skulder		<u>237 058</u>	<u>245 695</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 167 593</u>	<u>24 262 967</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-65 287	-12 782
Betald skatt	-59 250	-53 910
Avsättning balkongfond	37 800	37 800
Justering för posten som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	406 483	404 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	319 746	375 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	19 073	-8 545
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-8 637	6 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 182	373 512
Investeringsverksamheten		
Investering i fastigheten	-	-122 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-122 550
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+)/Minskning (-) av långfristiga skulder	-	-300 000
Upptagna lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-300 000
Årets kassaflöde	330 182	-49 038
Likvida medel vid årets början	395 683	444 721
Likvida medel vid årets slut	725 865	395 683

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,07%
Stomkompl/innerväggar 1,51%
Värme och VS 2%, 2,14%
Gården 1,43%, 1,55%, 1,67%, 1,77%, 1,88%, 2,5%
Fasad 2,06%, 2,14%
Fönster 1,87%
Yttertak 1,77%, 2,22%
Restpost 3,7%
Altaner/balkonger 2,5%
EI 3,46%
Inventarier 20 %
Maskiner 10 %

Komponentindelning

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	793 848	793 848
Hyror bostäder	169 041	166 221
Hyror lokaler	148 320	142 440
Fastighetsskatt, lokaler	6 120	6 120
TV-avgift	6 180	6 180
Överlåtelseavgifter	2 324	3 411
Pantsättningsavgifter	2 325	910
Sopvaktshantering	13 200	13 200
Parkeringsavgift	21 600	21 600
Andrahandsuthyning	7 200	7 000
Diverse intäkter	720	542
Summa	1 170 878	1 161 472

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städning	31 921	32 925
Snöröjning	6 462	3 205
Sotning och OVK	3 025	
Mattor	4 000	4 148
Gården	17 910	11 750
Förbrukningsmaterial	5 831	5 008
Korttidsinventarier	999	2 138
Summa	70 148	59 174

Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation lokaler	1 571	
Reparation VVS	18 752	18 419
Reparation elinstallationer	46 875	
Reparation tak	4 150	3 813
Summa	71 348	22 232

Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	31 761	39 351
Värme	234 969	232 289
Vatten	68 416	75 131
Sophämtning	25 821	25 028
Summa	360 967	371 799

Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	23 447	22 077
Kabel-TV och bredband	18 020	17 634
Summa	41 467	39 711

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	12 000	12 000
Utgift styrelse och stämma	444	2 000
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	4 069	2 024
Konsultarvoden	938	938
Avgifter till organisation	4 890	4 800
Övriga driftskostnader	12 222	8 182
Summa	78 063	73 444

Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	46 500	45 500
Arbetsgivaravgifter	14 610	14 296
Summa	61 110	59 796

Not 4 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 159 180	21 084 430
- Nyanskaffningar		74 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 970 533	-4 568 826
- Årets avskrivning enligt plan	-401 703	-401 707
Redovisat värde vid årets slut	15 786 944	16 188 647
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:	7 566 400	7 566 400
Redovisat värde vid årets slut	7 566 400	7 566 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	13 339 000	11 931 000
Taxeringsvärde mark:	23 255 000	16 849 000
Summa taxeringsvärde	36 594 000	28 780 000

Not 5 Inventarier och maskiner

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	291 686	243 886
-Nyanskaffningar		47 800
	<u>291 686</u>	<u>291 686</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-246 674	-243 886
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 780	-2 788
	<u>-251 454</u>	<u>-246 674</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 232	45 012

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Låneräntor	144 236	141 308
Skatteränta	23	
Kapital- och bankkostnader	2 320	2 296
Summa	146 579	143 604

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt lokaler	17 940	13 800
Fastighetsavgift	41 310	40 110
Summa	59 250	53 910

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	16 545	33 932
Skattekonto	137	160
Skattefordran		3 294
Förskottsbetalda kostnader	31 470	29 839
Summa	48 152	67 225

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	725 865	395 683
Summa	725 865	395 683

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån Stadshypotek	494 558	494 558
Lån Stadshypotek	1 000 000	1 000 000
Lån Stadshypotek	1 536 640	1 536 640
Lån Stadshypotek	1 276 095	1 276 095
Lån Stadshypotek	1 161 000	1 161 000
Lån Stadshypotek	1 182 000	1 182 000
Lån Stadshypotek	1 200 000	1 200 000
Lån Stadshypotek	948 150	948 150
Lån Stadshypotek	100 000	100 000
Summa	8 898 443	8 898 443

Not 11 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	51 095	67 571
Skatteskuld	6 813	4 767
Upplupna räntekostnader	18 259	16 770
Upplupna kostnader	50 441	53 829
Förskottsbetalda avgifter	76 107	68 527
Förskottsbetalda hyror	34 343	34 231
Summa	237 058	245 695

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	10 875 000	10 875 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2020

David Ström

Mikaela Johansson

Monika Rahmström

Sanna Marling

Min revisionsberättelse har avgivits den 2020

Christer Fröjd, auktoriserad revisor
Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB

Paul 

David Ström, ordförande

Monica Rahmström  ledamot

Monica Rahmström

Emma Månberg

SAMANTHA MÅNBERG

ledamot

Micaela Johansson 

MICAELA JOHANSSON

Min revisionsbeställelse har upgjorts den 16-2020


Christin Flörj
Revl. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essingepalatset

Org.nr 769607-1146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essingepalatset 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 2019-12-31 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Bostadsrättsföreningen Essingepalatset för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 1/6 2020



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor