

Årsredovisning 2020

BRF ESSINGE MÄLARVIK

769610-1307



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ESSINGE MÄLARVIK

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 garagesamfälligheten.

Den totala boarean enligt senaste taxeringsbesked uppgår till 3 625 kvm, varav 2 958 kvm utgör lägenhetsarea, 667 kvm lokalarea varav 187 kvm kommersiella lokaler.

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

Oz

M

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.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mats Engman	Ordförande
Hans Werneholm	Ledamot
Ulf Nyström Pilov	Ledamot
Hanna Svensson	Ledamot
Niclas Almgren	Ledamot
Erik Kellner	Suppleant
Tony Regnhamn	Suppleant

VALBEREDNING

Erik Romell och Daniel Sandblom

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 2020-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

oz

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 mindre lokal främst avsedd för styrelsemöten.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen gjort följande:

Vi har målat om våra två trapphus och golv i källargång till garage. Samtliga luftfilter för tilluft i lägenheterna är bytta. Brandskyddet i fastigheten har uppgraderats med brandsläckare på varje våningsplan samt i vårt garage. Bytt till elektroniska informationstavlor i respektive trapphus och nya nummerskyltar till portarna. Trädgårdsgrupp har bildats under året. Samtliga köksfläktar/spiskåpor har bytts ut.

Föreningen har initierat ett första steg i att undersöka kvalitén på vår fastighetens fasader.

På grund av coronapandemin kunde vi inte genomföra vårt traditionella höstmingel.

oz

a

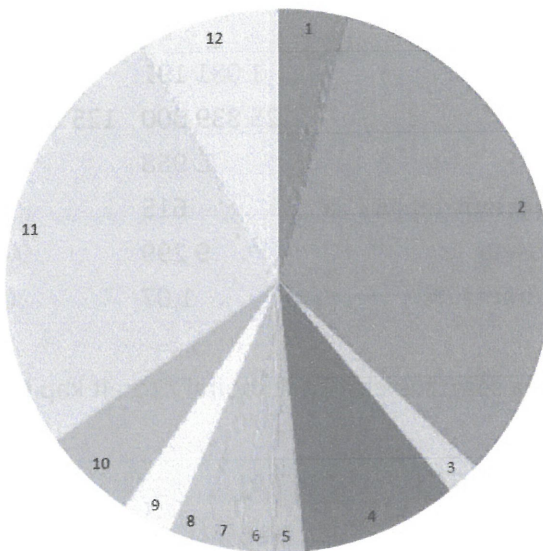
EKONOMI

Fördelning av våra kostnader.

Kostnadsfördelning 2020

1. Fastighetsskötsel och städ	144 736	4 %
2. Reparationer	1 196 049	33 %
3. El	72 365	2 %
4. Fjärrvärme	336 833	9 %
5. Vatten	73 605	2 %
6. Sophantering	62 092	2 %
7. Fastighetsförsäkring	89 251	2 %
8. Bredband/kabel-TV	66 645	2 %
9. Fastighetsavgift	108 405	3 %
10. Övriga kostnader	203 125	6 %
11. Avskrivningar	956 532	27 %
12. Räntekostnader	299 191	8 %

100 %



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

02

84

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 662 922	2 652 765	2 828 410	2 879 705
Resultat efter fin. poster	-1 053 664	-146 682	-312 372	-33 766
Soliditet, %	76	76	76	76
Kassalikviditet %	75	119	92	123
Yttre fond	1 081 191	1 104 579	1 405 050	1 331 100
Taxeringsvärde	125 839 000	125 839 000	96 150 000	96 150 000
Bostadsyta, kvm	2 958	2 958	2 958	2 958
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	615	683	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 299	9 467	9 601	9 802
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	0,96	1,27	1,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	33 902 000	-	-	33 902 000
Upplåtelseavgifter	58 003 000	-	-	58 003 000
Fond, yttre underhåll	1 104 579	-	-23 388	1 081 191
Balanserat resultat	-1 601 059	-146 682	23 388	-1 724 353
Årets resultat	-146 682	146 682	-1 053 664	-1 053 664
Eget kapital	91 261 838	0	-1 053 664	90 208 174

oz

oz

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 724 353
Årets resultat	-1 053 664
Totalt	-2 778 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	69 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-488 881
Balanseras i ny räkning	-2 358 136
	-2 778 017

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

02

Ek

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 662 922	2 652 765
Rörelseintäkter		1 199	2 979
Summa rörelseintäkter		2 664 121	2 655 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 257 373	-1 367 476
Övriga externa kostnader	4	-153 536	-148 296
Personalkostnader	5	-51 154	-58 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-956 532	-955 310
Summa rörelsekostnader		-3 418 594	-2 529 090
RÖRELSERESULTAT		-754 473	126 654
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 191	-273 336
Summa finansiella poster		-299 191	-273 336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 053 664	-146 682
ÅRETS RESULTAT		-1 053 664	-146 682

02

OK

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	6	117 553 278	118 503 654
Maskiner och inventarier	7	18 485	24 641
Summa materiella anläggningstillgångar		117 571 763	118 528 295

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **117 571 763** **118 528 295**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		3 437	94 767
Övriga fordringar		837 780	1 383 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 162	153 177
Summa kortfristiga fordringar		983 379	1 631 224

Kassa och bank

Kassa och bank		4 881	6 431
Summa kassa och bank		4 881	6 431

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **988 260** **1 637 655**

SUMMA TILLGÅNGAR **118 560 022** **120 165 950**

02

el

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 905 000	91 905 000
Fond för yttre underhåll	1 081 191	1 104 579
Summa bundet eget kapital	92 986 191	93 009 579

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 724 353	-1 601 059
Årets resultat	-1 053 664	-146 682
Summa fritt eget kapital	-2 778 017	-1 747 741

SUMMA EGET KAPITAL 90 208 174 91 261 838

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	16 382 260	27 507 024
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		16 412 260	27 537 024

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		11 124 764	496 000
Leverantörsskulder		126 341	216 239
Skatteskulder		214 990	214 880
Övriga kortfristiga skulder		21 453	26 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		452 040	413 833
Summa kortfristiga skulder		11 939 588	1 367 087

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 118 560 022 120 165 950

02

01

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 376 595	1 255 850
Resultat efter finansiella poster	-1 053 664	-146 682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	956 532	955 310
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-97 132	808 628
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 499	21 737
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 263	-313 619
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-82 896	516 746
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-496 000	-396 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-496 000	-396 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-578 896	120 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	797 700	1 376 595

02

OK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Essinge Mälarvik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	434 878	435 084
Hysesintäkter, p-platser	394 300	383 937
Årsavgifter, bostäder	1 818 744	1 818 744
Övriga intäkter	15 000	15 000
Summa	2 662 922	2 652 765

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Bredband	39 900	39 900
Fastighetsel	72 365	58 607
Fastighetsförsäkringar	89 251	86 505
Fastighetsskatt	108 405	106 585
Fastskötsel/teknisk förv arvode	50 776	50 012
Fjärrvärme	336 833	330 741
Gemensamhetsanläggning	77 740	76 764
Hiss serviceavtal	31 478	30 826
Hissbesiktning	3 624	4 370
Kabel-TV	26 745	26 088
Reparation och underhåll	1 092 886	247 316
Snöskottning och sandupptagning	26 474	22 753
Sophämtning	62 092	79 685
Städning	93 959	91 143
Trädgård och blommor	28 590	30 502
Vatten	73 605	70 106
Övriga köpta tjänster	7 550	5 928
Övriga serviceavtal	35 101	9 646
Summa	2 257 373	1 367 476

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	30 059	2 944
Juridiska kostnader	9 400	0
Kameral förvaltning	57 481	58 900
Revisionsarvoden	17 784	17 584
Övriga förvaltningskostnader	38 812	68 868
Summa	153 536	148 296

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, tjänstemän	45 000	45 000
Sociala avgifter	4 591	13 008
Övriga personalkostnader	1 563	0
Summa	51 154	58 008

oz

Sh

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 296 346	-6 347 193
Årets avskrivning	-950 376	-949 154
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 246 722	-7 296 346
Utgående restvärde enligt plan	117 553 278	118 503 654
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 142 340</i>	<i>36 142 340</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 316 000	62 316 000
Taxeringsvärde mark	63 523 000	63 523 000
Summa	125 839 000	125 839 000
NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Ingående ackumulerad avskrivning	-178 403	-172 247
Avskrivningar	-6 156	-6 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-184 559	-178 403
Utgående restvärde enligt plan	18 485	24 641

02

OK

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	9 682 260	9 732 260
Stadshypotek	2021-01-07	0,45 %	2 924 000	2 970 000
Stadshypotek	2021-02-15	0,45 %	8 150 764	8 550 764
Stadshypotek	2025-03-01	1,22 %	6 750 000	6 750 000
Summa			27 507 024	28 003 024
Varav kortfristig del av lån			11 124 764	
Avser amortering			496 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
Summa	34 000 000	34 000 000

NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari genomfördes stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler. Steg två i undersökning av våra fasader kommer troligen att genomföras kvartal två eller tre, detta beroende av coronapandemin.

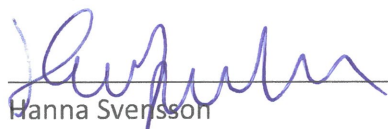
02

Oh

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 06

Ort och datum



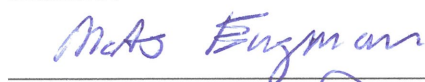
Hanna Svensson

Ledamot



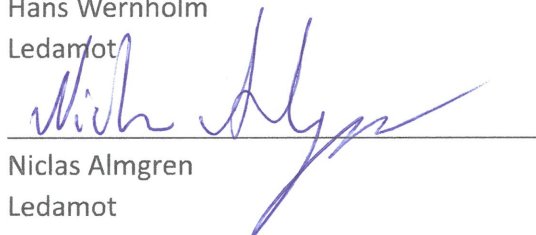
Hans Wernholm

Ledamot



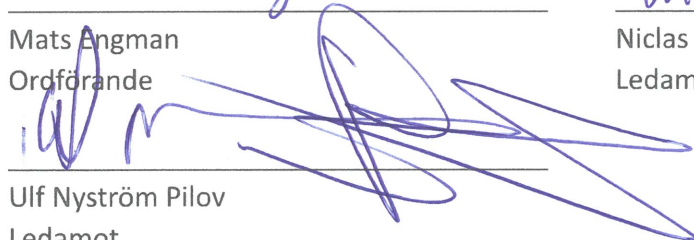
Mats Engman

Ordförande



Niclas Almgren

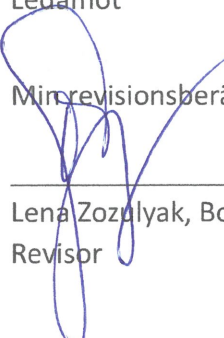
Ledamot



Ulf Nyström Pilov

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 11


Lena Zozulyak, BoRevision AB

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarpark för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 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, förfälskning, 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.

07

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 Mälarvik för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 11/05 2021

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