

Årsredovisning 2022

BRF ESSINGE MÄLARVIK

769610-1307



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ESSINGE MÄLARVIK

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

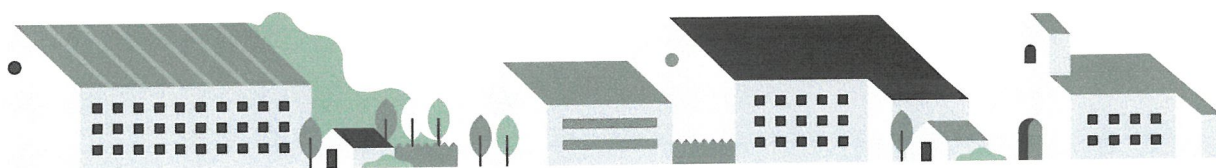
INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

SIDA:

4
10
11
13
14

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



TB ME
JP
TF Oh

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 kommer 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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	2024-09-30
Karlsson Uddare, mäklare	Ja	46	2025-09-30
Deli Lilla Essingen, café/restaurang	Ja	99	2023-09-30

oe

TB JP NE
TF Oh

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
Tomas Borg	Ledamot
Timour Fastovski	Ledamot
Erik Kellner	Ledamot
Johan Palmqvist	Ledamot
Layth Garabet	Suppleant
Thomas Unsgaard	Suppleant

VALBEREDNING

Erik Romell och Daniel Sandblom (avflyttad)

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 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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



TS JP ME
JK Ok

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

På grund höjda priser på el, fjärrvärme och reparationer samt kraftigt höjda räntor beslutades om en avgiftshöjning på 15% från november 2022.

Beslutades att, i samråd med lokalhyresgästerna, byta ut markiserna till lokalerna.

Under året har vi haft höga kostnader för reparation av våra hissar, vilket inte var budgeterat.

Vi utreder frågan om behovet av fasadrenovering. Vid besiktning upptäcktes inga akuta behov.

Årets föreningsstämma genomfördes traditionsenligt på Pappas Deli.

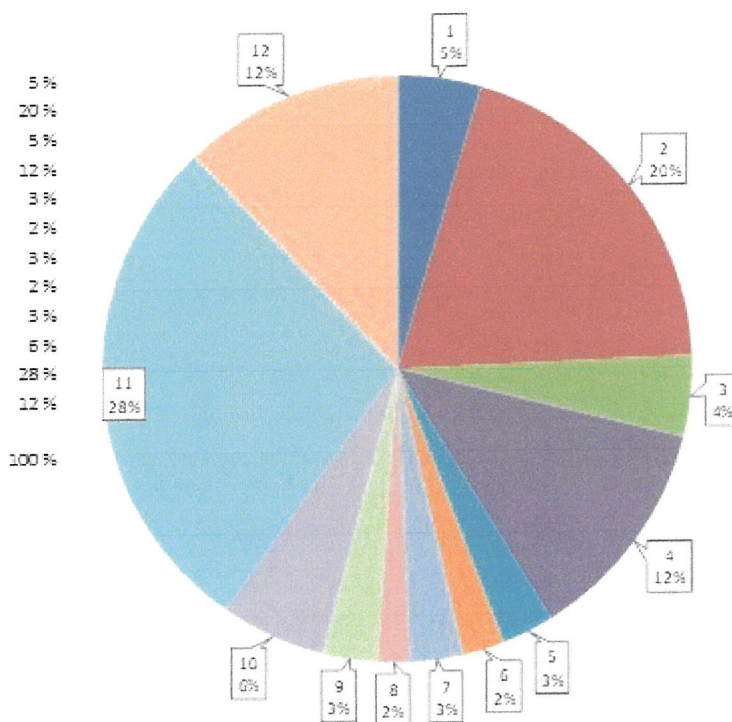
07

EKONOMI

Fördelning av våra kostnader.

Kostnadsfördelning 2022

1. Fastighetskötsel och städ	155 096	5 %
2. Reparationer	671 734	20 %
3. El	152 889	5 %
4. Fjärrvärme	420 156	12 %
5. Vatten	98 353	3 %
6. Sophantering	76 913	2 %
7. Fastighetsförsäkring	98 534	3 %
8. Bredband/kabel-TV	59 778	2 %
9. Fastighetsavgift	101 465	3 %
10. Övriga kostnader	194 579	6 %
11. Avskrivningar	956 532	28 %
12. Räntekostnader	406 938	12 %



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

07

TB JP ME
CF EH

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 653 207	2 625 384	2 662 922	2 652 765
Resultat efter fin. poster	-742 098	-742 840	-1 053 664	-146 682
Soliditet, %	76	76	76	76
Yttre fond	287 933	661 310	1 081 191	1 104 579
Taxeringsvärde	163 830 000	125 839 000	125 839 000	125 839 000
Bostadsyta, kvm	2 958	2 958	2 958	2 958
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	629	615	615	615
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 106	9 143	9 299	9 467
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,09	1,07	0,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	33 902 000	-	-	33 902 000
Upplåtelseavgifter	58 003 000	-	-	58 003 000
Fond, yttre underhåll	661 310	-	-373 377	287 933
Balanserat resultat	-2 358 136	-742 840	373 377	-2 727 599
Årets resultat	-742 840	742 840	-742 098	-742 098
Eget kapital	89 465 334	0	-742 098	88 723 236

oz

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 727 599
Årets resultat	-742 098
Totalt	-3 469 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-89 713
Balanseras i ny räkning	-3 469 984
	-3 469 697

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



ME TP JP
GF DL

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 653 532	2 628 660
Summa rörelseintäkter		2 653 532	2 628 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-1 837 922	-1 918 219
Övriga externa kostnader	4	-117 684	-141 516
Personalkostnader	5	-76 898	-57 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-956 532	-956 532
Summa rörelsekostnader		-2 989 037	-3 073 974
RÖRELSERESULTAT		-335 505	-445 314
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		345	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 938	-297 526
Summa finansiella poster		-406 593	-297 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-742 098	-742 840
ÅRETS RESULTAT		-742 098	-742 840

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	115 652 526	116 602 902
Maskiner och inventarier	7	6 173	12 329
Summa materiella anläggningstillgångar		115 658 699	116 615 231
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 658 699	116 615 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 908	952
Övriga fordringar		833 043	689 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 480	145 106
Summa kortfristiga fordringar		1 020 431	835 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 427	3 977
Summa kassa och bank		2 427	3 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 022 858	839 814
SUMMA TILLGÅNGAR		116 681 556	117 455 044

02

ME TB JP
TF DA

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 905 000	91 905 000
Fond för yttre underhåll		287 933	661 310
Summa bundet eget kapital		92 192 933	92 566 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 727 599	-2 358 136
Årets resultat		-742 098	-742 840
Summa fritt eget kapital		-3 469 697	-3 100 976
SUMMA EGET KAPITAL		88 723 236	89 465 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 750 000	16 332 260
Summa långfristiga skulder		6 750 000	16 332 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	20 185 143	10 713 264
Leverantörsskulder		133 192	214 533
Skatteskulder		210 920	217 860
Övriga kortfristiga skulder		56 188	52 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		622 877	459 706
Summa kortfristiga skulder		21 208 320	11 657 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 681 556	117 455 044

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	673 806	797 700
Resultat efter finansiella poster	-742 098	-742 840
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	956 532	956 532
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	214 434	213 692
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 228	24 552
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 991	99 362
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	253 197	337 606
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	-110 381	-461 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 381	-461 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 816	-123 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	816 622	673 806

02

JP
ME TF DU

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	439 642	439 040
Hysesintäkter, p-platser	400 558	405 250
Intäktsreduktion	-74 800	-60 000
Årsavgifter, bostäder	1 859 988	1 818 744
Övriga intäkter	28 144	25 626
Summa	2 653 532	2 628 660

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	9 785	7 232
Bredband och Kabel-TV	59 778	63 254
Fasader	89 713	0
Fastighetsel	152 889	86 541
Fastighetsförsäkringar	98 534	93 810
Fastighetsskatt	101 465	109 455
Fastskötsel/teknisk förv arvode	52 870	51 631
Fastskötsel/teknisk förv extra	8 226	7 047
Fjärrvärme	420 156	395 826
Försäkringsärende/vattenskada	0	14 446
Gemensamhetsanläggningar	100 489	80 740
Hiss serviceavtal	33 528	32 568
Reparation och underhåll	341 806	590 274
Snöskottning och sandupptagning	13 599	32 500
Sophämtning	76 913	69 269
Städning	94 002	95 633
Trädgård och blommor	51 309	30 707
Vatten	98 354	78 793
Övriga gemensamma utrymmen	0	43 225
Övriga serviceavtal	34 506	35 267
Summa	1 837 922	1 918 219

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	7 377	2 962
Kameral förvaltning	54 968	57 509
Revisionsarvoden	18 750	18 125
Övriga förvaltningskostnader	36 589	62 920
Summa	117 684	141 516

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	16 998	12 707
Styrelsearvoden	59 900	45 000
Summa	76 898	57 707

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 197 098	-8 246 722
Årets avskrivning	-950 376	-950 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 147 474	-9 197 098
Utgående restvärde enligt plan	115 652 526	116 602 902
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 142 340</i>	<i>36 142 340</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 128 000	62 316 000
Taxeringsvärde mark	89 702 000	63 523 000
Summa	163 830 000	125 839 000
NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Ingående ackumulerad avskrivning	-190 715	-184 559
Avskrivningar	-6 156	-6 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-196 871	-190 715
Utgående restvärde enligt plan	6 173	12 329

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	9 582 260	9 632 260
Stadshypotek	2023-01-09	2,12 %	2 612 500	2 612 500
Stadshypotek	2023-02-15	2,76 %	7 990 383	8 050 764
Stadshypotek	2025-03-01	1,22 %	6 750 000	6 750 000
Summa			26 935 143	27 045 524

Varav kortfristig del

20 185 143

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
Summa	34 000 000	34 000 000

NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetarbetet beslöts att genomföra en ytterligare avgiftshöjning med 10% från andra kvartalet 2023. *02*

Underskrifter

Stockholm, 2023 - 04 - 20

Ort och datum

Mats Engman

Mats Engman
Ordförande

Timour Fastovski

Timour Fastovski
Ledamot

Johan Palmqvist

Johan Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 24

Lena Zozulyak, BoRevision AB
Revisor

Tomas Borg
Ledamot

Erik Kellner

Erik Kellner
Ledamot

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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 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 Mälarevik för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 24 / 04 2023

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor