

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Essingeviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1995 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Olle Roback	Ordförande
Helene Marie Josette G Brumagne	Ledamot
Mikael Comstedt	Ledamot
Gunilla Kristina Ekedahl	Ledamot
Anders Folke Hagbjörk	Ledamot
Anu Kristiina Tolonen	Ledamot
Britt Ingeborg Tryding	Ledamot

Mark Olof Oldmar	Suppleant
Eva Maria Elisabeth Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Artvin	Ordinarie Extern	Nexia Revision Stockholm
------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Filip Gustafsson
Kjell-Åke Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Essingearvet 39	1995	Stockholm
Essingearvet 41	1996	Stockholm
Essingearvet 40	2013	Stockholm
Essingearvet 42	2013	Stockholm
Essingearvet 43	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmecentral.

Byggnadsår och ytor

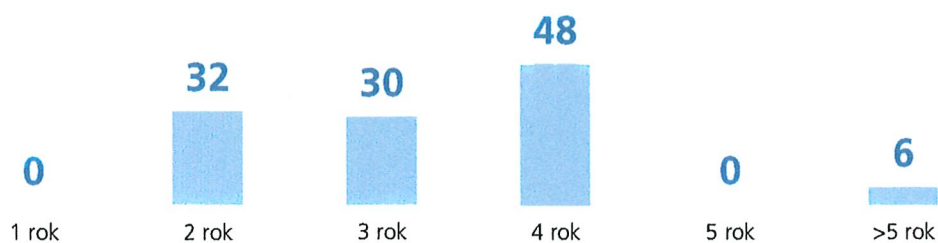
Fastigheterna bebyggdes 1995 - 1996 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 085 m², varav 11 210 m² utgör lägenhetsyta och 875 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu, pingisrum och motionslokal
Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet
Garage och parkeringsplatser
Tvättstuga
Styrelserum och förråd
Markanläggning och utebelysning
Värmecentral och värmekulvertar
Elcentral och elanläggning

Kommentar

i hus 7
i hus 8
i hus 8
i hus 7
i hus 7
i hus 5

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1995 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades inför varje budgetår.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Uppgradering av nedre lekplats	2020	
Belysning i garage	2020	
Spolning av avloppsstammar	2019	
Installerat fyra st ladduttag i garaget	2019	
Festlokalen har uppgraderats	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av stamventiler värme	2021	Hus 1 - 9
Utbyte av radiatorventiler	2021	Sannolikt i samband med stamventiler
Utbyte stamventiler för kall- och varmvatten i källare och garage	2022	Hus 1 - 6
Utbyte av stamventiler för kall- och varmvatten i källaren	2022	Hus 7 - 9
Renovering av hissar	2022 - 2025	Underhåll hus 1 - 9
Utbyte av garageport	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Loudden
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning (trapphus)	JC Miljöstäd AB
Bredband	Telenor Sverige AB
El, anslutning resp förbrukning	Ellevio samt Göta Energi
Sophämtning	SUEZ Recycling AB, Stockholm Avfall AB och Sortera Scandinavien AB
Snöröjning	JC Miljöstäd AB
Trädgårdsskötsel	JC Miljöstäd AB
Telefoni för larm	TeliaSonera Sverige AB
Hissar	Amsler Hiss AB
Värmepumpar, kontroll och service	Kylgruppen H & W AB
Garageport	UNA Portservice AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och likviditeten stabil. Utöver ordinarie amortering av lånen, har amortering av lånet avseende bergvärmeinstallationen skett med 750 tkr, motsvarande den besparing som skett i form av lägre elkostnader. Beloppet är i linje med föregående år.

Styrelsen har tagit beslut att inte amortera av lånen ytterligare, för att ha medel för att finansiera det större underhåll av ventiler i alla radiatorer som sannolikt planeras till sommaren 2021.

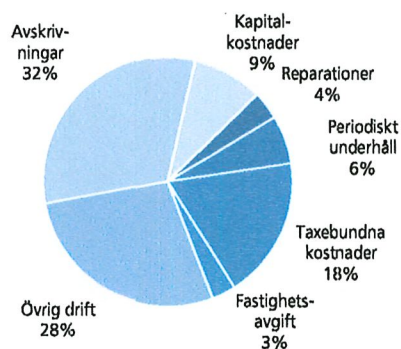
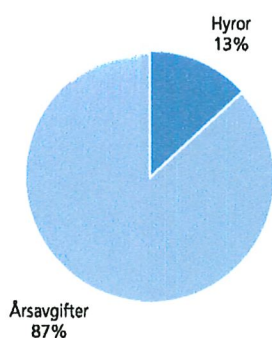
Avgifterna har varit oförändrade jämfört med föregående år. För år 2021 är avgifterna oförändrade totalt sett för föreningen, men en justering har skett mellan driftandelen och kapitalandelen. Driftandelen har höjts med 1% och kapitalandelen sänkts med 10%. Föreningens driftskostnader har således ökat något medan fortsatt låga marknadsräntor i kombination med att några lån har kunnat sättas om till lägre räntenivå.

Resultatet avviker positivt jämfört med budgeten, främst beroende på årets mycket låga elpriser och underhållsarbete som kommer att ske under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 521 447	4 208 748
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 755 645	7 829 460
Finansiella intäkter	19	132
Minskning kortfristiga fordringar	1 008	63 894
	7 756 672	7 893 486
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 146 190	4 197 511
Finansiella kostnader	641 930	868 114
Minskning av långfristiga skulder	2 200 000	3 375 000
Minskning av kortfristiga skulder	118 351	140 162
	7 106 471	8 580 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 171 648	3 521 447
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	650 201	-687 300

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredningen kring möjligheten att på ett juridiskt korrekt sätt och utan omfattande ekonomisk risk ersätta avtalen för de medlemmar som innehar ett avtal gällande rättigheten att utnyttja marken i anslutning till respektive bostadsrätt kvarstår att utföra. Det finns idag några olika varianter av avtal som sannolikt har lite olika juridisk innebörd. Ambitionen är att samtliga berörda har enhetligt utformade avtal. Anlitad juridisk expertis arbetar idag med frågan.

Lekplatsen har helrenoverats med nya redskap och ny markbeläggning till en kostnad av 300.000kr inkl.moms

Garaget har försetts med nya LED-armaturer och styrs av ljud och tänds automatiskt.

Alla 4 laddningsplatser i garaget är nu uthyrda. Föreningen undersöker om vi ska utöka antalet.

Föreningen började i februari att sortera matavfall vilket kommer att bli obligatoriskt för alla hushåll från år 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 187

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	599	599	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 800	5 996	6 297	6 471
Elkostnad/m ² totalyta	58	77	80	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	17	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	72	66	73
Soliditet (%)	68	68	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	782	577	385	885
Nettoomsättning (tkr)	7 746	7 761	7 766	8 134

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 210 m² bostäder och 875 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	69 920 500	0	0	69 920 500
Upplåtelseavgifter	60 159 982	0	0	60 159 982
Fond för yttre underhåll	8 858 012	500 000	-338 576	8 696 588
S:a bundet eget kapital	138 938 494	500 000	-338 576	138 777 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 279 616	-500 000	915 807	3 863 810
Årets resultat	781 683	781 683	-577 231	577 231
S:a fritt eget kapital	5 061 299	281 683	338 576	4 441 040
S:a eget kapital	143 999 793	781 683	0	143 218 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	781 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 779 617
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	5 061 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	441 068
att i ny räkning överförs	5 502 368

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 746 234	7 760 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 411	68 526
Summa rörelseintäkter		7 755 645	7 829 460
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 636 424	-3 611 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 908	-408 914
Personalkostnader	Not 6	-179 858	-177 471
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 185 862	-2 186 736
Summa rörelsekostnader		-6 332 051	-6 384 247
RÖRELSERESULTAT		1 423 594	1 445 213
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 930	-868 114
Summa finansiella poster		-641 911	-867 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		781 683	577 231
ÅRETS RESULTAT		781 683	577 231

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13	205 906 690
	205 906 690	208 092 552
Summa materiella anläggningstillgångar	205 906 690	208 092 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	205 906 690	208 092 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	219	7 475
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 155 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	170 192
	4 325 902	3 478 706
Summa kortfristiga fordringar	4 325 902	3 478 706
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	17 324	215 327
Summa kassa och bank	17 324	215 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 343 226	3 694 033
SUMMA TILLGÅNGAR	210 249 916	211 786 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 080 482	130 080 482
Fond för yttre underhåll	Not 11	8 858 012	8 696 588
Summa bundet eget kapital		138 938 494	138 777 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 279 616	3 863 810
Årets resultat		781 683	577 231
Summa fritt eget kapital		5 061 299	4 441 040
SUMMA EGET KAPITAL		143 999 793	143 218 110
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 926 310	65 714 510
Summa långfristiga skulder		32 926 310	65 714 510
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 088 200	1 500 000
Leverantörsskulder		159 231	305 926
Skatteskulder		20 731	17 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 055 651	1 030 886
Summa kortfristiga skulder		33 323 813	2 853 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 249 916	211 786 584

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bergvärme	10 år	10 år
Kabel TV	Fullt avskriven	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 043 967	5 808 727
Årsavgifter - Kapital	665 029	901 259
Hyror parkering	57 120	61 285
Hyror garage	880 950	869 610
Hyror förråd	81 000	81 000
Elintäkter laddstolpe	2 050	0
Gästlägenhet	16 150	39 169
Öresutjämning	-32	-115
	7 746 234	7 760 934

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	16 917
Extra statligt stöd	0	49 569
Försäkringsersättning	8 931	0
Övriga intäkter	480	2 040
	9 411	68 526

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	202 996	199 862
	Fastighetskötsel beställning	11 033	19 481
	Fastighetskötsel gård entreprenad	133 856	122 978
	Fastighetskötsel gård beställning	122 818	86 178
	Snöröjning/sandning	29 959	94 071
	Städning entreprenad	184 922	169 995
	Städning enligt beställning	10 710	4 813
	Mattvätt/Hyrmattor	36 405	33 477
	Hissbesiktning	15 363	11 063
	Myndighetstillsyn	63 175	2 360
	Gemensamma utrymmen	4 759	49 266
	Garage/parkering	6 300	3 000
	Sophantering	0	4 538
	Gård	13 419	18 993
	Serviceavtal	54 998	51 693
	Förbrukningsmateriel	22 887	37 290
	Teleport/hissanläggning	6 750	6 750
	Brandskydd	2 649	11 091
	Fordon	90	0
		923 088	926 897
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	9 299
	Brf Lägenheter	0	8 650
	Lokaler	0	48 411
	Gemensamma utrymmen	5 863	5 376
	Tvättstuga	0	18 473
	Sophantering/återvinning	0	2 213
	Bastu/pool	31 171	0
	Entré/trapphus	2 206	1 922
	Lås	9 749	12 979
	VVS	10 849	17 391
	Ventilation	10 116	1 848
	Elinstallationer	-4 875	1 875
	Hiss	71 295	21 110
	Tak	8 766	10 140
	Balkonger/altaner	13 913	0
	Mark/gård/utemiljö	30 183	6 619
	Garage/parkering	0	44
	Vattenskada	64 415	41 213
		253 651	207 563
Periodiskt underhåll			
	VVS	0	102 500
	Ventilation	0	78 813
	Balkonger/altaner	0	58 125
	Mark/gård/utemiljö	318 568	0
	Garage/parkering	122 500	99 138
		441 068	338 576
Taxebundna kostnader			
	El	699 458	925 623
	Vatten	262 757	208 069
	Sophämtning/renhållning	300 000	279 856
	Grovsopor	18 990	16 990
		1 281 205	1 430 538

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	166 494	150 462
	Bredband	347 864	340 068
		514 358	490 530
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	223 054	217 022
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 636 424	3 611 126
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	3 786
	Medlemsinformation	66	0
	Tele- och datakommunikation	20 980	22 523
	Juridiska åtgärder	38 913	72 462
	Inkassering avgift/hyra	900	2 975
	Hysesförluster	576	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	22 875
	Föreningskostnader	19 406	17 270
	Styrelseomkostnader	0	1 951
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 129
	Förvaltningsarvode	192 072	189 210
	Administration	12 136	17 751
	Korttidsinventarier	0	22 124
	Konsultarvode	10 898	24 647
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 910	7 760
		329 908	408 914
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 900	139 500
	Sociala kostnader	37 958	37 971
		179 858	177 471
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 661 154	1 661 154
	Förbättringar	524 708	525 583
		2 185 862	2 186 736

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	231 831 095	231 831 095
	Utgående anskaffningsvärde	231 831 095	231 831 095
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 738 543	-21 551 807
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 185 862	-2 186 736
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 924 405	-23 738 543
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 906 690	208 092 552
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	169 729 000	169 729 000
	Taxeringsvärde mark	186 000 000	186 000 000
		355 729 000	355 729 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	350 000 000	350 000 000
	Lokaler	5 729 000	5 729 000
		355 729 000	355 729 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	357	400
	Klientmedel hos SBC	4 154 324	3 306 120
	Fordringar	810	292
		4 155 491	3 306 812
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	57 313	51 867
	Serviceavtal	16 031	16 031
	Bostadsrätterna	8 070	7 910
	Bredband	86 966	86 966
	Tele- och datakommunikation	1 812	1 645
		170 192	164 419
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 696 588	8 560 534
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-338 576	-363 946
	Vid årets slut	8 858 012	8 696 588

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,520 %	3 305 000	4 005 000	Rörligt
Swedbank	0,520 %	4 053 200	4 153 200	Rörligt
Swedbank	0,520 %	11 562 500	12 062 500	Rörligt
Swedbank	1,530 %	7 914 000	8 414 000	2022-12-22
Swedbank	0,980 %	9 000 000	9 000 000	2022-03-25
Swedbank	1,210 %	9 312 310	9 312 310	2024-03-25
Swedbank	0,520 %	12 567 500	12 567 500	Rörligt
Swedbank	0,980 %	7 300 000	7 700 000	2024-12-20
Summa skulder till kreditinstitut		65 014 510	67 214 510	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 088 200	-1 500 000	
		32 926 310	65 714 510	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 514 510 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	152 913 000	152 913 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

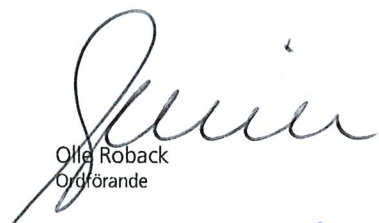
	2020-12-31	2019-12-31
El	87 795	77 588
Vatten	20 153	0
Sophämtning	30 604	33 141
Extern revisor	24 000	24 000
Arvoden	139 300	136 900
Sociala avgifter	43 768	43 014
Ränta	57 970	99 518
Avgifter och hyror	652 061	616 725
	1 055 651	1 030 886

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har uppstått störande ljud i vissa stammar för elementen. Föreningen har påbörjat en kontroll av våra stamventiler och kommer sannolikt byta ut samtliga efter värmesäsongen 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 2 2021



Olle Roback
Ordförande



Helene Marie Josette G Brumagne
Ledamot



Mikael Comstedt
Ledamot



Gunilla Kristina Ekedahl
Ledamot



Anders Folke Hagbjörk
Ledamot



Anu Kristiina Tolonen
Ledamot



Britt Ingeborg Tryding
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Per Artvin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingeviken
Org.nr. 716422-7089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 Brf Essingeviken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 15/4 2021

Per Artvin
Auktoriserad revisor