



Årsredovisning 2022



Brf Essinge Terrass

Org nr 769613-0132

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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

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

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 5 i Stockholms kommun den 1 februari 2006. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sju våningar samt tre källarvåningar med totalt 100 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 8 040 kvm och lokalytan är 287 kvm. Föreningen disponerar 71 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med fastigheterna Köksfläkten 1-4 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik), 6 (Brf Essinge Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård 9) samt Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Föreningens andelstal är fastställt till 7 919/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 5 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Luxgaragets Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Luxgaragets Samfällighetsförening som sköter garage med gångväg, trappa och hiss. Föreningens andelstal är 71 av 445.

Väsentliga servitut

Fastigheten har servitutsrätt för anläggning av markområde för bl.a. uteplatser. Belastar Köksfläkten 6 till förmån för Köksfläkten 5.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2022 uppgår till 1 519 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 467 052 000 kr, varav byggnadsvärde 223 400 000 kr och markvärde 243 652 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel och fastighetsjour med Nabo (Nabolaget AB). Avtal har tecknats med Städpoolen AB för trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 29 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Genomsnittlig årsavgift 2022 var 693 kr/kvm bostadsrättare.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 haft följande sammansättning:

Mattias Dahl	Ordförande
Mattias Bergh	Ledamot
Ruth Sylwan	Ledamot
Linda Palmér	Ledamot
Gunilla Rosén	Ledamot
Sadi Bouargoub	Suppleant
Fredrik Bågenholm	Suppleant
Richard Welstadius	Suppleant
Niklas Volcz	Suppleant

Vid ordinare föreningsstämma har Karin Nilsson Snellman avgått som ledamot. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft nära kontakt med medlemmar, förvaltare, rådgivare, banker och leverantörer. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Ordinarie: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (Per Andersson, huvudansvarig)
Suppleant: Marcus Petersson (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)

Valberedning

Karin Åge
Therese Enros

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter ett flertal år med sjunkande räntor, vilket möjliggjort att föreningen har kunnat hålla avgifterna oförändrade under ett antal år, beslutade styrelsen i slutet av 2021 att höja föreningens avgifter med 3,0% för 2022 för att möta ökande kostnader. Under 2022 hamnade världsekonomin och den svenska ekonomin i ett prekärt läge, dels beroende på en hög inflationstakt efter coronapandemin vilket resulterade i kraftigt stigande priser på tjänster och produkter, och dels beroende på en energikris till följd av kriget i Ukraina vilket resulterade i kraftigt höjda energipriser. Sammantaget resulterade detta även i kraftigt höjda marknadsräntor både på kort och lång sikt.

Under året omsattes ett av föreningens större lån om ca 34 miljoner kronor vilket dessförinnan löpt med bunden ränta över fyra år. I samband med omsättningen av lånet beslutade styrelsen att lånet skall löpa vidare med rörlig ränta till dess att styrelsen beslutar om annat. Vid årsskiftet hade föreningen ca 43 av 92 miljoner kronor, motsvarande 47%, av sina lån med bunden ränta.

För att möta kostnadsökningar för produkter, tjänster, energi och räntor beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter och hyror för parkering med 35% från och med januari 2023.

Balkonginglasningar

Under året löpte föreningens bygglov för att glasa in balkonger ut. Totalt valde 39 medlemmar att glasa in sina balkonger.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 158 (159) medlemmar. Under året har 12 (21) medlemmar tillträtt samt 13 (23) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (14) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 407	7 071	6 949	6 515
Resultat efter finansiella poster	-835	-4 231	-1 235	-1 523
Soliditet (%)	73,74	73,48	73,62	73,49
Avskrivningar	-3 006	-3 006	-3 006	-3 006
Resultat exkl avskrivningar	2 171	-1 226	1 770	1 483
Skuldränta (%)	0,85	0,77	0,84	0,80
Fastighetslån kr/kvm	11 320	11 588	11 731	11 879
Årsavgift kr/kvm*	693	673	673	617

*Januari månad avgiftsfri 2019.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 999 000	122 236 000	3 466 145	-7 016 787	-4 231 458	264 452 900
Disposition av föregående års resultat:			201 000	-4 432 458	4 231 458	0
Årets resultat					-834 861	-834 861
Belopp vid årets utgång	149 999 000	122 236 000	3 667 145	-11 449 245	-834 861	263 618 039

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 449 245
årets förlust	-834 861
	-12 284 106

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 987 000
att ianspråktas ur yttre fond	-259 923
i ny räkning överföres	-14 011 183
	-12 284 106

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 406 535	7 071 221
Summa rörelseintäkter		7 406 955	7 071 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 539 144	-6 751 132
Övriga externa kostnader	4	-702 802	-637 265
Personalkostnader	5	-196 165	-174 035
Avskrivningar		-3 005 953	-3 005 953
Summa rörelsekostnader		-7 444 064	-10 568 385
Rörelseresultat		-37 109	-3 497 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		276	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 028	-734 294
Summa finansiella poster		-797 752	-734 294
Resultat efter finansiella poster		-834 861	-4 231 458
Årets resultat		-834 861	-4 231 458

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	353 343 200	356 349 153
Summa materiella anläggningstillgångar		353 343 200	356 349 153
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	49 500	49 500
Andra långfristiga fordringar	8	0	302 851
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	352 351
Summa anläggningstillgångar		353 392 700	356 701 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 897	1 444
Övriga fordringar	9	3 395 994	2 531 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	687 869	665 423
Summa kortfristiga fordringar		4 087 760	3 197 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 156	3 292
Summa kassa och bank		3 156	3 292
Summa omsättningstillgångar		4 090 916	3 201 223
SUMMA TILLGÅNGAR		357 483 616	359 902 727

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

272 235 000

272 235 000

Fond för yttre underhåll

3 667 145

3 466 145

Summa bundet eget kapital

275 902 145

275 701 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 449 245

-7 016 788

Årets resultat

-834 861

-4 231 458

Summa fritt eget kapital

-12 284 106

-11 248 246

Summa eget kapital

263 618 039

264 452 899

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

33 979 242

43 073 453

Summa långfristiga skulder

33 979 242

43 073 453

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

57 037 352

50 092 361

Leverantörsskulder

1 391 284

551 478

Skatteskulder

581 700

536 760

Övriga skulder

12

67 077

74 043

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

808 922

1 121 733

Summa kortfristiga skulder

59 886 335

52 376 375

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

357 483 616

359 902 727

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-834 861	-4 231 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 005 953	3 005 953
Förändring skatteskuld/fordran	44 940	9 400

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 216 032 -1 216 105

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 453	38 455
Förändring av kortfristiga fordringar	63 843	-34 120
Förändring av leverantörsskulder	839 806	245 888
Förändring av kortfristiga skulder	-319 777	58 202

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 797 451 -907 680

Investeringsverksamheten

Återbetalning av fordran för lägre fjärrvärmeavgift	302 851	330 383
---	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

302 851 330 383

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 149 220	-1 149 220
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 149 220 -1 149 220

Årets kassaflöde

951 082 -1 726 517

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 175 307	3 901 824
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 126 389 2 175 307

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år från husens uppförande
Byggnadstillbehör/tillkommande utgifter	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 571 708	5 409 420
Hyror lokaler	718 948	624 075
Hyror bilplatser	948 771	920 759
Laddstolpar el-bilar	9 000	2 500
Hyror gästlägenhet	39 000	32 700
Hyror förråd	14 832	13 200
Fakturerat Luxgaraget SFF	53 669	48 820
Övriga intäkter	50 607	19 747
	7 406 535	7 071 221

* Föregående år låg laddstolpar för elbilar med under övriga intäkter.
Det är ändrat och ligger nu på en egen rad i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	108 752	104 385
Trädgårdsskötsel	44 227	42 490
Kostnader i samband med städdagar	2 714	1 537
Städkostnader	174 893	167 087
Hyra av entrémattor	18 463	18 252
Snöröjning/sandning	67 408	209 757
Serviceavtal porttelefon	39 111	39 938
Övriga serviceavtal	5 347	0
Hisskostnader	81 383	80 555
Systematiskt brandskyddsarbete	28 047	24 559
Besiktningsskostnader	18 585	95 145
Inköp av parkeringstjänster	40 613	40 613
Gemensamhetsanläggning, garage	360 647	308 940
Gemensamhetsanläggning, sopsug	88 033	91 860
Reparationer	288 506	254 510
Hissreparationer	3 938	17 573

Periodiskt underhåll: Övrigt	64 123	25 642
Periodiskt underhåll: Fasader	106 334	0
Periodiskt underhåll: Ventilation	8 200	0
Periodiskt underhåll: Tak	77 673	0
Periodiskt underhåll: Vatten och avlopp	0	3 265 274
OVK besiktning	3 593	94 796
Fastighetsel, el laddstolpar	282 668	176 485
Uppvärmning	815 840	874 748
Vatten och avlopp	239 808	227 624
Avfallshantering	125 581	115 359
Försäkringskostnader	79 649	77 591
Kabel-tv	136 785	134 457
Bredband	198 000	198 000
Korttidshyra inventarier	5 664	3 401
Förbrukningsinventarier	2 190	16 928
Förbrukningsmaterial	13 537	35 010
Trivselätgärder	8 832	8 616
	3 539 144	6 751 132

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	160 520	123 380
Fastighetsavgift	151 900	147 100
Fastighetavg ändrad taxering	-1 200	0
Telefoni	10 020	14 134
Hemsida	9 000	953
Porto	8 291	9 645
Föreningsgemensamma kostnader	39 422	14 457
Revisionsarvode	30 556	28 356
Ekonomisk förvaltning	171 387	171 985
Teknisk förvaltning	4 278	0
Underhållsplan	35 160	0
Bankkostnader	2 496	3 750
Konsultarvoden	2 450	9 000
Projektleddning	8 800	77 245
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	64 560	32 226
	702 802	637 265

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	155 000	135 000
Sociala avgifter	41 165	39 035
	196 165	174 035

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Ingående avskrivningar	-26 272 647	-23 266 694
Årets avskrivningar	-3 005 953	-3 005 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 278 600	-26 272 647
Redovisat värde mark	105 135 000	105 135 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	105 135 000	105 135 000
Utgående redovisat värde	353 343 200	356 349 153
Taxeringsvärden byggnader	223 400 000	182 400 000
Taxeringsvärden mark	243 652 000	171 938 000
	467 052 000	354 338 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	49 500	49 500
	49 500	49 500

33 st aktier à 1 500 kr.

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

Förtidsbetalning av fjärrvärmeavgifter för 2024, 0 kr.

Den totala kostnaden för detta, som ger föreningen en rabatt på 5% var 1 689 455 kr.

Den del som avser 2023 finns redovisad under Förutbetalad kostnad not 10.

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	272 747	359 048
Avräkningskonto förvaltare	3 123 235	2 172 016
Danske Bank	12	0
	3 395 994	2 531 064

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	65 172	73 724
Kabel-TV	37 202	34 193
Fastighetsskötsel	33 107	26 007
Bredband	54 874	49 500
Telefoni	3 340	0
Gemensamhetsanläggning garage	92 834	89 458
Gemensamhetsanläggning, sopsug	9 569	7 655
Ekonomisk förvaltning	44 904	43 271
Brandskydd	11 868	11 232
Fakturerat Luxgaraget SFF	21 751	0
Hemsida	9 000	0
Fjärrvärme	302 851	330 383
Driftövervakning	1 397	0
	687 869	665 423

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,240	2023-03-30	32 830 000	33 830 000
Stadshypotek	3,091	2023-06-29	5 751 530	6 348 522
Stadshypotek	2,149	2023-07-06	9 361 611	9 460 415
Stadshypotek	0,55	2023-12-30	8 730 795	8 820 803
Stadshypotek	0,62	2025-06-01	34 342 658	34 706 074
			91 016 594	93 165 814

Kortfristig del av långfristig skuld	57 037 352	50 092 361
--------------------------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 57 037 352 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 363 416 kr
Lån som förfaller inom ett år: 56 673 936 kr

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatt	42 977	49 943
Deponerad lokalhyra	24 100	24 100
	67 077	74 043

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	60 877	19 758
Styrelsearvoden	135 000	135 000
Sociala avgifter	42 417	42 417
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	40 219	17 373
Fjärrvärme	92 240	98 006
Avfallskostnader	8 963	9 039
Vatten- och avlopp	44 450	36 868
Snöröjning	10 573	10 080
Reparationer och förbrukningsmaterial	0	29 637
Besiktningsskostnader	0	25 864
Förutbetalda avgifter och hyror	344 183	667 691
	808 922	1 121 733

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	112 000 000	112 000 000
	112 000 000	112 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering

Mattias Dahl
Ordförande

Mattias Bergh

Ruth Sylwan

Linda Palmér

Gunilla Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Essinge_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 13:13:06

Dokumentet är undertecknat av:

	GUNILLA ROSÉN (19510720XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 11:36:02
	RUT MARIE SYLWAN (19550630XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 11:49:54
	MATTIAS DAHL (19740611XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 10:13:08
	MATTIAS BERGH (19750217XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 09:22:53
	LINDA PALMÉR (19750925XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-13 08:28:56
	PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor	2023-05-15 13:13:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Essinge_Terrass.pdf (260908 byte)

CCF9EBB290D61387D084E4518033F10C7958B2843C43CB48516347AEA4C8A07DF1D0BB0983E082B23047
ECDEEC481A8EE057E5F6F9461C6062B3C5DDA21E32ED

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass, org.nr 769613-0132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass för år 2022.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 13:17:02

Dokumentet är undertecknat av:



PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor

2023-05-15 13:17:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (138883 byte)

F3ED3B9EA9BB33133AB725944661F26BCD9F7335AE5E86ABC2EDB35E7587718A38731DD7057D034A00E0
CF585A578C9077DF3EE036FE88B913CAFC6D69A7FB226

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support