Årsredovisning 2019

Brf Essinge Terrass

Org nr 769613-0132

fastum

www.fastum.se | 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 bostadsrättslägenhet.

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma
= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Essinge Terrass, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 2019 uppgår till 1377 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 354 338 000 kr, varav byggnadsvärde 182 400 000 kr och markvärde 171 938 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat 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 framtagen underhållsplan. Januari 2019 var avgiftsfri. Genomsnittlig årsavgift 2019 var 617 kr/kvm boyta.

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

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Rickard Nygren	Ordförande
Mattias Bergh	Kassör
Annika Wennerström	Ledamot
David Wilde	Ledamot
Thérèze Buskas	Ledamot
Parmis Bonyadlou	Suppleant
Linda Palmér	Suppleant
Sebastian Näslund	Suppleant
Sadi Bouargoub	Suppleant

MB

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Gunilla Rosén och Joakim Ålgårdh som ledamöter.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 (15) 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
Anders Harling
Karin Åge

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 innebar ytterligare ett år där föreningens ekonomi gynnades av det låga ränteläget. Även om ränteläget är lågt kan vi framgent inte räkna med att binda förfallna lån till nya bottennivåer. Styrelsen arbetar med en räntestrategi där föreningen binder ungefär 2/3 av lånen med några års löptid och där ca 1/3 löper med rörlig ränta. Vid årsskiftet hade föreningen en genomsnittlig ränta på ca 0,83% jämfört med 0,81% året innan. Föreningens totala pantsättning var vid start 2007 ca 115 miljoner kronor och vid utgången av 2019 har föreningens lån sjunkit till ca 95,5 miljoner kronor. Den starka ekonomin resulterade i ett överskott i kassan om ca 3 miljoner kronor vilken delvis avses användas för extraamortering av föreningens lån. Givet att föreningens kostnader över tid har ökat har styrelsen beslutat att det inte kommer att vara någon avgiftsfri månad under 2020 till skillnad från tidigare år men att avgifterna är oförändrade.

Efter att hyreskontraktet med Edmond & Albert i lokalen på Primusgatan 85 sades upp under 2018 utan att hyresgästen frivilligt visade sig villig att lämna lokalen, lyckades föreningen under 2019 att återta lokalen. Under året har styrelsen arbetat med att finna en ny långsiktig hyresgäst för lokalen och diskussioner har förts med ett flertal intressenter utan att en lösning har kommit på plats. Arbete med att finna en ny hyresgäst kommer således att fortsätta under 2020.

Föreningen har under året fokuserat på brandskyddet och ett systematiskt brandskyddsarbete har upprättats med hjälp av Brandsäkra.

Under året har föreningen bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till Moderna Försäkringar. I samband med bytet har föreningen även anslutit sig till Fastum Försäkringsservice vilket är en tjänst som tillhandahålls av vår ekonomiska förvaltare Fastum där Fastum tar emot skadeanmälningar och hanterar våra försäkringsärenden.

Efter motion på årsstämman 2019 har föreningen anslutit sig till Stockholm stads system för sortering och hantering av matavfall.

Efter diskussion på årsstämman 2019 har föreningen utfört stamspolning i föreningens fastighet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 160 (162) medlemmar. Under året har 16 (21) medlemmar tillträtt samt 18 (21) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (13) överlåtelser.

PM

MB

Flerårsöversikt (tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	6 515	6 557	6 544	6 511
Resultat efter finansiella poster	-1 523	-1 213	-1 191	-1 373
Soliditet (%)	73,49	73,46	73,33	73,27
Avskrivningar	-3 006	-3 006	-3 006	-3 006
Resultat exkl avskrivningar	1 483	1 793	1 815	1 633
Skuldränta (%)	0,80	0,73	1,07	1,45
Fastighetslån kr/kvm	11 879	12 022	12 165	12 276
Årsavgift kr/kvm *	617	617	617	617

* 2019, 2018, 2017 och 2016 var en månad avgiftsfri.

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 281 477
årets förlust	-1 523 340
	-5 804 817

behandlas så att	
att i anspråktas ur yttre fond	-425 417
reservering fond för yttre underhåll	201 000
i ny räkning överföres	-5 580 400
	-5 804 817

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

MB

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 515 392	6 557 166
Summa rörelseintäkter		**6 515 392**	**6 557 166**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 466 326	-3 192 483
Övriga externa kostnader	4	-610 760	-679 265
Personalkostnader	5	-175 158	-174 874
Avskrivningar		-3 005 953	-3 005 953
Summa rörelsekostnader		**-7 258 197**	**-7 052 575**
Rörelseresultat		**-742 805**	**-495 409**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 535	-717 913
Summa finansiella poster		**-780 535**	**-717 913**
Resultat efter finansiella poster		**-1 523 340**	**-1 213 322**
Årets resultat		**-1 523 340**	**-1 213 322**

MB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	362 361 059	365 367 012
Summa materiella anläggningstillgångar		**362 361 059**	**365 367 012**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	49 500	49 500
Andra långfristiga fordringar	8	963 617	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 013 117**	**49 500**
Summa anläggningstillgångar		**363 374 176**	**365 416 512**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 898	5 250
Övriga fordringar	9	2 825 943	3 174 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	627 365	506 847
Summa kortfristiga fordringar		**3 493 206**	**3 686 115**
Kassa och bank			
Kassa och bank		396 547	398 097
Summa kassa och bank		**396 547**	**398 097**
Summa omsättningstillgångar		**3 889 753**	**4 084 212**
SUMMA TILLGÅNGAR		**367 263 929**	**369 500 724**

HB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		272 235 000	272 235 000
Fond för yttre underhåll		3 489 562	3 288 562
Summa bundet eget kapital		**275 724 562**	**275 523 562**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 281 477	-2 867 155
Årets resultat		-1 523 340	-1 213 322
Summa fritt eget kapital		**-5 804 817**	**-4 080 477**
Summa eget kapital		**269 919 745**	**271 443 085**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	94 384 739	95 509 258
Summa långfristiga skulder		**94 384 739**	**95 509 258**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 124 519	1 149 220
Leverantörsskulder		276 956	349 697
Skatteskulder		517 610	445 060
Övriga skulder	12	25 520	71 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 014 840	532 749
Summa kortfristiga skulder		**2 959 445**	**2 548 381**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**367 263 929**	**369 500 724**

MB

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 523 340	-1 213 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 005 953	3 005 953
Förändring skatteskuld/fordran		72 550	70 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 555 163**	**1 862 931**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-34 648	79 074
Förändring av kortfristiga fordringar		-188 404	-37 724
Förändring av leverantörsskulder		-72 741	3 056
Förändring av kortfristiga skulder		435 957	-38 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 695 327**	**1 868 779**
Investeringsverksamheten			
Förtidsbetalning av fjärrvärmeavgift för 2020-2023		-963 617	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-963 617**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 149 220	-1 149 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 149 220**	**-1 149 220**
Årets kassaflöde		**-417 510**	**719 559**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 371 888	2 652 329
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**2 954 378**	**3 371 888**

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

	2019	2018
Årsavgifter	4 958 635	4 958 635
Hyror lokaler	549 125	605 768
Hyror bilplatser	856 697	883 463
Hyror gästlägenhet	36 000	51 000
Hyror förråd	24 311	28 133
Fakturerat Luxgaraget SFF 2018 och 2019	63 766	0
Övriga intäkter	26 858	30 167
	6 515 392	**6 557 166**

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	105 319	109 307
Trädgårdsskötsel	40 793	32 614
Kostnader i samband med städdagar	3 752	1 445
Städkostnader	165 332	183 436
Hyra av entrémattor	15 075	14 819
Snöröjning/sandning	77 530	105 668
Hisskostnader	71 939	70 706
Systematiskt brandskyddsarbete	70 732	0
Besiktningskostnader	19 971	11 836
Inköp av parkeringstjänster	0	46 718
Gemensamhetsanläggning, garage	300 728	297 164
Gemensamhetsanläggning, sopsug	91 860	91 860
Reparationer	310 830	294 816
Periodiskt underhåll: Tak och fasad	243 554	0
Periodiskt underhåll: Hyreslokal	0	87 355
Periodiskt underhåll:Trapphus	0	90 596
Periodiskt underhåll: Montering fläkt	9 289	9 436
Periodiskt underhåll: Dörrar och lås invändigt	67 971	0
Periodiskt underhåll: Vatten och avlopp	104 604	0
OVK besiktning	1 950	0

Fastighetsel	179 641	149 967
Uppvärmning	829 503	780 282
Vatten och avlopp	194 846	191 765
Avfallshantering	124 276	123 484
Försäkringskostnader	97 262	87 225
Kabel-tv	128 498	179 166
Bredband	194 700	148 500
Förbrukningsinventarier	0	39 712
Förbrukningsmaterial	11 248	37 741
Trivselåtgärder	5 123	6 865
	3 466 326	**3 192 483**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	**2018**
Fastighetsskatt	123 380	122 830
Fastighetsavgift	137 700	133 700
Telefoni	7 380	9 436
Hemsida	4 154	4 603
Porto	8 080	7 200
Kundförluster, Edmond & Albert	27 215	111 210
Föreningsgemensamma kostnader	18 154	10 474
Revisionsarvode	29 333	30 213
Ekonomisk förvaltning	155 537	147 348
Bankkostnader	4 050	3 250
Konsultarvoden	34 345	33 520
Juridisk konsultation	29 313	0
Underhållsplan	0	29 333
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 049
Övriga poster	26 977	31 099
	610 760	**679 265**

Not 5 Personalkostnader

	2019	**2018**
Styrelsearvode	135 000	135 000
Sociala avgifter	40 158	39 874
	175 158	**174 874**

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**277 486 800**	**277 486 800**
Ingående avskrivningar	-17 254 788	-14 248 835
Årets avskrivningar	-3 005 953	-3 005 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 260 741**	**-17 254 788**
Redovisat värde mark	105 135 000	105 135 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**105 135 000**	**105 135 000**
Utgående redovisat värde	**362 361 059**	**365 367 012**
Taxeringsvärden byggnader	182 400 000	156 200 000
Taxeringsvärden mark	171 938 000	111 083 000
	354 338 000	**267 283 000**

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
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 2020-2023.
Den totala kostnaden för detta, som ger föreningen en rabatt på 5% var 1 689 455 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	268 113	200 227
Avräkningskonto förvaltare	2 557 830	2 973 791
	2 825 943	**3 174 018**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	70 888	90 818
Kabel-TV	32 736	32 661
Fastighetsskötsel	0	24 827
Bredband	48 400	49 500
Internet/hemsida/telefoni, föreningens	3 413	976
Gemensamhetsanläggning garage	77 235	75 182
Gemensamhetsanläggning, sopsug	22 965	22 965
Ekonomisk förvaltning	41 345	42 097

MB

Avräkning garagehyror	0	153 121
Debiterat för gästlägenhet	0	14 700
Fjärrvärme	330 383	0
	627 365	**506 847**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2019-12-31**	**Lånebelopp 2018-12-31**
Stadshypotek	0,42	2020-07-06	9 658 023	9 756 827
Stadshypotek	0,51	2020-12-30	9 000 819	9 000 819
Stadshypotek	0,52	2020-06-29	7 587 510	8 274 510
Stadshypotek	0,82	2021-06-01	35 432 906	35 796 322
Stadshypotek	1,10	2022-12-30	33 830 000	33 830 000
			95 509 258	**96 658 478**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 124 519	1 149 220

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	**2018-12-31**
Mervärdeskatt	25 520	71 655
	25 520	**71 655**

OB

MB

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	26 294	27 658
Styrelsearvoden	135 000	135 000
Sociala avgifter	42 417	42 417
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	13 880	16 908
Fjärrvärme	79 151	27 532
Avfallskostnader	13 639	6 723
Vatten- och avlopp	*32 554*	*0*
Snöröjning	5 615	10 575
Parkeringsadministration	0	4 642
Konsultarvoden	34 344	0
Förutbetalda avgifter och hyror	601 946	231 294
	1 014 840	**532 749**

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	*112 000 000*	*112 000 000*
	112 000 000	**112 000 000**

Stockholm

Rickard Nygren

Mattias Bergh

Annika Wennerström

David Wilde

Thérèze Buskas

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 2019 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 18 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor