

# Årsredovisning 2020

## Brf Essinge Kaj

Org nr 769612-9266

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 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 Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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 20 oktober 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 30 november 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 898 kvm. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
<u>12 st</u>	5 rum och kök
53 st	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

#### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälärvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälärstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar GA 1 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.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA 2 tillsammans med Köksfläkten 1 (Brf Essinge Port). GA 2 består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart. Föreningens andelstal är fastställt till 36/110.



#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 210 914 000 kr, varav byggnadsvärde 106 914 000 kr och markvärde 104 000 000 kr. Värdeår är 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabo. Trappstädningen sköts av PDS i Stockholm AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 maj 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. Årsavgiften uppgår till 732 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boyta för föreningens hus, vilket motsvarar 122 450 kr. Föreningens underhållsplan anger dock ett högre belopp, 500 000 kr, vilket också styrelsen tagit med i sitt förslag till resultatdispositionen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2020 haft följande sammansättning:

Olle Strähle	Ordförande
Joakim Nilsson	Ledamot (ekonomi)
Katrin Fahlgren	Ledamot (sekreterare)
Perina Höbinger	Ledamot
Fredrik Nordlöf	Suppleant
Gert Vemmerstad	Suppleant
Sara Santambrogio	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. En extrastämma har hållits. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

#### Revisorer



BoRevision i Sverige AB  
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Anders Fredriksson  
Erik Andreas Aanstad

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Samtliga träd i föreningens utemiljö har beskurits och ett antal av dem har helt avlägsnats pga sjukdom.

Ett större arbete kring utemiljön kommer att göras under kommande år där nyplanteringar och löpande skötsel kommer att planeras i samråd med fackmän inom området.

Brandsäkra har anlåtats som brandskyddsansvarig och utfört ett antal åtgärder för att säkra upp brandskyddet i fastigheterna. Fler åtgärder kommer att utföras under 2021.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 91 (90) medlemmar. Under året har 17 (18) medlemmar tillträtt samt 16 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (9) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	1 672 133	-1 908 530	-1 026 782	173 711 821
Disposition av föregående års resultat			-320 113	-706 669	1 026 782	0
Årets resultat					-141 180	-141 180
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 954 000</b>	<b>80 021 000</b>	<b>1 352 020</b>	<b>-2 615 199</b>	<b>-141 180</b>	<b>173 570 641</b>

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 053	4 059	3 962	4 148	3 957
Resultat efter finansiella poster	-141	-1 027	-206	-147	-384
Soliditet (%)	79,80	78,93	78,78	78,21	78,00
Avskrivning	-1 801	-1 801	-1 801	-1 788	-1 758
Resultat exkl avskrivningar	1 660	774	1 595	1 641	1 374
Skuldränta (%)	1,01	1,14	1,13	1,07	1,13
Fastighetslån kr/kvm	8 751	9 057	9 363	9 708	9 912
Årsavgifter kr/kvm	732	732	711	711	711

**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.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 615 199
årets förlust	-141 180
	<b>-2 756 379</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	-3 256 379
	<b>-2 756 379</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 052 580	4 059 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 052 580</b>	<b>4 059 418</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 482 712	-2 368 102
Övriga externa kostnader	4	-269 482	-304 131
Personalkostnader	5	-201 574	-88 792
Avskrivningar		-1 800 567	-1 800 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 754 335</b>	<b>-4 561 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>298 245</b>	<b>-502 174</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 605	5 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 030	-529 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 425</b>	<b>-524 608</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-141 180</b>	<b>-1 026 782</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-141 180</b>	<b>-1 026 782</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	214 577 922	216 378 489
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>214 577 922</b>	<b>216 378 489</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>214 577 922</b>	<b>216 378 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 215 261	3 050 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	258 508	211 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 473 769</b>	<b>3 261 831</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		452 437	450 131
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>452 437</b>	<b>450 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 926 206</b>	<b>3 711 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 504 128</b>	<b>220 090 451</b>

90.  


<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll		1 352 020	1 672 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>176 327 020</b>	<b>176 647 133</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 615 199	-1 908 530
Årets resultat		-141 180	-1 026 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 756 379</b>	<b>-2 935 312</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>173 570 641</b>	<b>173 711 821</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	42 861 500	42 861 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 861 500</b>	<b>42 861 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	1 500 000
Förskott från kunder		500	0
Leverantörsskulder		7 212	253 518
Skatteskulder		206 998	211 782
Övriga skulder	10	48 075	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	809 202	1 551 830
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 071 987</b>	<b>3 517 130</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 504 128</b>	<b>220 090 451</b>



## 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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 586 068	3 586 068
Hyror lokaler	21 994	21 646
Hyror garage	432 000	432 450
Hysesbortfall garage	-10 532	-7 000
Hyror gästlägenhet	22 250	20 500
Övriga intäkter	800	5 754
	<b>4 052 580</b>	<b>4 059 418</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	58 406	59 782
Trädgårdsskötsel	51 505	62 524
Städning	71 060	75 944
Hyra av entrémattor	14 775	9 640
Snöröjning/sandning	4 913	18 140
Hisskostnader	26 042	87 814
Systematiskt brandskyddsarbete	12 148	0
Radonmätning	1 800	4 720
Gemensamhetsanläggning, sopsug	55 140	55 140
Gemensamhetsanläggning, garage*	54 404	212 000
Reparationer	49 614	222 061
Hissreparationer	24 553	33 436
Planerat underhåll: trapphus	0	442 563
Planerat underhåll: VA	43 786	0
Planerat underhåll: ventilation/radiatorer	0	32 200
OVK-besiktning	0	30 313
Fastighetsel	88 279	96 863
Uppvärmning	442 749	452 864
Vatten och avlopp	114 650	109 200
Avfallshantering	66 133	63 993
Försäkringskostnader	121 205	114 828
Kabel-tv	65 486	64 642

Bredband	94 756	94 756
Förbrukningsmaterial t ex ljuskällor	17 572	22 745
Korttidshyra hjärtstartare	3 736	1 934
	<b>1 482 712</b>	<b>2 368 102</b>

\* Budget 2017-2019 120 000kr/år. Faktisk kostnad enligt faktura, som inkom i maj, 294 404 kr.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	29 140	29 140
Fastighetsavgift	75 737	72 981
Telefon och porto	5 694	5 136
Hemsida	3 136	3 136
Föreningsgemensamma kostnader	1 230	62 058
Revisionsarvode	18 625	18 125
Ekonomisk förvaltning	83 999	86 384
Bankkostnader	300	825
Juridisk konsultation	23 194	0
Underhållsplan	3 183	0
Övriga poster (bokningsdrift, externa tjänster, mm)	25 244	26 346
	<b>269 482</b>	<b>304 131</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	160 000	80 000
Sociala avgifter på arvoden	41 574	8 792
	<b>201 574</b>	<b>88 792</b>

En justering gällande styrelsearvode och sociala avgifter har, av bokföringstekniska skäl, gjorts för att säkerställa att arvodet förläggs på rätt kalenderår. Detta resulterar i att det under året kostnadsförts dubbla styrelsearvoden på grund av en eftersläpning från verksamhetens tidigare verksamhetsår.

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	228 426 639	228 426 639
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 426 639</b>	<b>228 426 639</b>
Ingående avskrivningar	-12 048 150	-10 247 583
Årets avskrivningar	-1 800 567	-1 800 567
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 848 717</b>	<b>-12 048 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 577 922</b>	<b>216 378 489</b>
Taxeringsvärden byggnader	106 914 000	106 914 000
Taxeringsvärden mark	104 000 000	104 000 000
	<b>210 914 000</b>	<b>210 914 000</b>
Bokfört värde mark	63 129 606	63 129 606
	<b>63 129 606</b>	<b>63 129 606</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	107 394	115 781
Avräkningskonto förvaltare	2 107 867	2 935 050
	<b>2 215 261</b>	<b>3 050 831</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Kabel-TV	16 486	16 371
Gemensamhetsanläggning	13 785	13 785
Fastighetsskötsel	13 103	0
Bredband	23 689	23 689
Sopsug	980	855
Hemsida	934	934
Nox, Finans, licens för underhållsplan	9 491	7 290
Fastighetsförsäkring	124 717	121 205
Ekonomisk förvaltning	21 313	20 906
Hiss serviceavtal	9 460	5 965
Brandsäkra, brandskyddsarbete	24 550	0
	<b>258 508</b>	<b>211 000</b>



### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,14	2022-01-30	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek	1,06	2023-01-30	13 613 750	13 613 750
Stadshypotek	0,84	2024-01-30	14 747 750	16 247 750
Avgår kortfristig del			0	-1 500 000
			<b>42 861 500</b>	<b>42 861 500</b>

### Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatt, arvoden	-24 000	0
Sociala avgifter	-24 075	0
	<b>-48 075</b>	<b>0</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	72 248	87 888
Uppvärmning	56 838	58 299
Fastighetsel	9 021	7 466
Renhållning	5 325	17 093
Reserverat för garagekostnader GA 2	120 000	360 000
Snöskottning	1 144	6 050
Energideklaration	0	11 250
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 600	25 600
Arvode för revision	42 250	42 250
Förutbetalda avgifter och hyror	374 933	361 631
Hissreparationer	0	27 500
Vatten och avlopp	19 124	18 241
Trivselåtgärder	0	5 999
Deler Måleri, underhåll trapphus	0	442 563
Ocab, statuskontroll	2 719	0
	<b>809 202</b>	<b>1 551 830</b>



**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	<b>53 100 000</b>	<b>53 100 000</b>

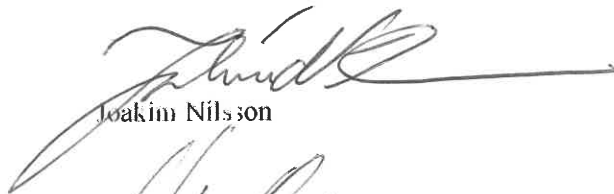
Stockholm 11/3 2021



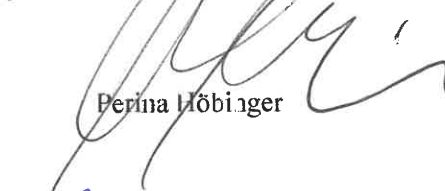
Olle Stråhle  
Ordförande



Katrin Fahlgren



Joakim Nilsson



Perina Höbinger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19

BoRevison i Sverige AB



Erik Davidsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Kaj, org.nr. 769612-9266

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Kaj för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 19 / 3 2021



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor