



# Årsredovisning 2022



**Brf Essinge Kaj**

**Org nr 769612-9266**

**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 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 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 Brf Essinge Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.  
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 Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, 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 2022 uppgått till 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 277 906 000 kr, varav byggnadsvärde 131 906 000 kr och markvärde 146 000 000 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 754 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Från 1 januari 2023 kommer avgiften att höjas med 5%.

#### 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.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2022 haft följande sammansättning:

Olle Stråhle	Ordförande
Joakim Nilsson	Ledamot (ekonomi)
Katrin Fahlgren	Ledamot (sekreterare)
Mats Öberg	Ledamot
Fredrik Nordlöf	Suppleant
Robert Madrusan	Suppleant
Sara Santambrogio	Suppleant
Jesper Uddström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

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***

Ett nytt passage- och bokningssystem har installerats och driftsatts för att öka säkerheten i föreningen.

Gården har fortsatt upprustats genom omfattande jordförbättringar och anläggning av nya planteringar.

Gemensamhetsanläggningen för garaget har ombildats till en samfällighet, Primusgaraget Samfällighetsförening (717922-3552) och drivs tillsammans med BRF Essinge Port med ett skiftande ordförandeskap.

Gästlägenheten har erhållit en ny utrymningsväg för att möta de krav som ställs på brandsäkerhet.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (93) medlemmar. Under året har 8 (7) medlemmar tillträtt samt 7 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 173	4 162	4 053	4 059	3 962
Resultat efter finansiella poster	-665	-952	-141	-1 027	-206
Soliditet (%)	80,32	79,61	79,80	78,93	78,78
Avskrivning	-1 831	-1 801	-1 801	-1 801	-1 801
Resultat exkl avskrivningar	1 165	849	1 660	774	1 595
Skuldränta (%)	0,99	0,98	1,01	1,14	1,13
Fastighetslån kr/kvm	8 342	8 751	8 751	9 057	9 363
Årsavgifter kr/kvm	754	754	732	732	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).

### Förändringar i 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	1 852 020	-3 256 379	-952 051	<b>172 618 590</b>
Disposition av föregående års resultat			-303 033	-649 018	952 051	<b>0</b>
Årets resultat					-665 490	<b>-665 490</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 954 000</b>	<b>80 021 000</b>	<b>1 548 987</b>	<b>-3 905 397</b>	<b>-665 490</b>	<b>171 953 100</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 905 397
årets förlust	-665 490
	<b>-4 570 887</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i anspråk tas av yttre fond	-89 923
i ny räkning överföres	-4 980 964
	<b>-4 570 887</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 172 965	4 161 548
Övriga rörelseintäkter		120	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 173 085</b>	<b>4 161 548</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 152 416	-2 632 361
Övriga externa kostnader	4	-335 355	-249 553
Personalkostnader	5	-105 136	0
Avskrivningar		-1 830 940	-1 800 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 423 847</b>	<b>-4 682 481</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-250 762</b>	<b>-520 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 163	2 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 891	-433 522
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-414 728</b>	<b>-431 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-665 490</b>	<b>-952 051</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-665 490</b>	<b>-952 051</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	211 402 016	212 777 355
Pågående nyanläggningar	7	0	97 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 402 016</b>	<b>212 874 688</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 402 016</b>	<b>212 874 688</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 953 220	3 221 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	277 877	272 790
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 231 097</b>	<b>3 494 178</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		458 287	454 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>458 287</b>	<b>454 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 689 384</b>	<b>3 948 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 091 400</b>	<b>216 823 407</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		1 548 987	1 852 020
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>176 523 987</b>	<b>176 827 020</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 905 397	-3 256 379
Årets resultat		-665 490	-952 051
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 570 887</b>	<b>-4 208 430</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 953 100</b>	<b>172 618 590</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	27 247 750	28 361 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 247 750</b>	<b>28 361 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 613 750	14 500 000
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		436 744	240 335
Skatteskulder		226 034	211 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	613 522	891 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 890 550</b>	<b>15 843 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 091 400</b>	<b>216 823 407</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

	2022	2021
Årsavgifter	3 693 447	3 693 444
Hyror lokaler	22 675	22 055
Hyror garage	429 250	432 000
Hyresbortfall garage	-6 499	-5 501
Hyror gästlägenhet	12 250	16 250
Övriga intäkter	21 842	3 300
	<b>4 172 965</b>	<b>4 161 548</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	53 786	52 412
Trädgårdsskötsel	84 517	64 170
Städning	101 795	106 143
Hyra av entrémattor	5 330	2 462
Snöröjning/sandning	27 932	31 495
Hisskostnader	27 646	30 933
Systematiskt brandskyddsarbete	50 489	88 954
Radonmätning	21 817	0
Gemensamhetsanläggning, sopsug	58 587	55 140
Gemensamhetsanläggning, garage	154 782	150 000
Reparationer	111 381	48 242
Hissreparationer	121 722	49 324
Trädgård och utemiljö	0	32 500
Planerat underhåll: fönster	0	731 333
Planerat underhåll: VA	43 750	0
Planerat underhåll: markytor	43 750	0
Planerat underhåll: övrigt	2 423	39 199
Fastighetsel	190 180	125 196
Uppvärmning	487 133	512 427
Vatten och avlopp	133 352	122 717
Avfallshantering	67 966	65 023
Försäkringskostnader	127 087	124 717

Kabel-tv	66 998	65 947
Bredband	106 376	94 756
Förbrukningsinventarier t ex fjärrkontroller garage	8 231	21 504
Förbrukningsmaterial t ex ljuskällor	51 650	14 031
Korttidshyra hjärtstartare	3 736	3 736
	<b>2 152 416</b>	<b>2 632 361</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	39 060	29 140
Fastighetsavgift	80 507	77 327
Telefon och porto	7 273	6 120
Hemsida	1 635	2 386
Föreningsgemensamma kostnader	910	0
Revisionsarvode	19 875	19 125
Ekonomisk förvaltning	92 375	85 408
Bankkostnader	300	300
Konsultarvoden	11 900	0
Juridisk konsultation	46 850	3 275
Underhållsplan	9 507	12 659
Övriga poster (bokningsdrift, externa tjänster, mm)	25 163	13 813
	<b>335 355</b>	<b>249 553</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	80 000	0
Sociala avgifter på arvoden	25 136	0
	<b>105 136</b>	<b>0</b>

2020 gjordes en justering gällande styrelsearvode samt sociala avgifter, för att säkerställa att arvodet kommande år skulle kunna förläggas på rätt kalenderår.

Detta resulterade i att det under verksamhetsåret 2020 kostnadsfördes dubbla styrelsearvoden pga en eftersläpning från verksamhetens tidigare verksamhetsår.

Då det under 2021 låg för höga upplupna arvoden har detta korrigerats, vilket resulterat i att inga arvoden har bokats upp under året.

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 426 639	228 426 639
Inköp: Passersystem	455 601	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 882 240</b>	<b>228 426 639</b>
Ingående avskrivningar	-15 649 284	-13 848 717
Årets avskrivningar	-1 830 940	-1 800 567
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 480 224</b>	<b>-15 649 284</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 402 016</b>	<b>212 777 355</b>
Taxeringsvärden byggnader	131 906 000	106 914 000
Taxeringsvärden mark	146 000 000	104 000 000
	<b>277 906 000</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 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Nytt passersystem	0	97 333
	<b>0</b>	<b>97 333</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	115 191	110 049
Avräkningskonto förvaltare	1 838 017	3 111 339
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	<b>1 953 220</b>	<b>3 221 388</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	17 677	16 748
Gemensamhetsanläggning	5 744	4 595
Fastighetsskötsel	13 438	13 472
Bredband	26 235	27 671
Fast telefoni, föreningens eget	1 155	980
Hemsida	934	934
Nox, Finans, licens för underhållsplan	9 506	9 506
Fastighetsförsäkring	141 861	127 087
Ekonomisk förvaltning	22 438	21 875
Hiss serviceavtal	10 290	9 625
Brandsäkra, brandskyddsarbete	26 562	25 388
Scrive, hantering av dokument	0	1 125
Insignis, drift av bokningssystem	1 628	875
Hemsida	409	409
	<b>277 877</b>	<b>260 290</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,06	2023-01-30	13 613 750	13 613 750
Stadshypotek	0,84	2024-01-30	14 747 750	14 747 750
Stadshypotek	1,18	2026-01-30	12 500 000	14 500 000
Avgår kortfristig del			-13 613 750	-14 500 000
			<b>27 247 750</b>	<b>28 361 500</b>

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilaga:

Lån som förfaller inom ett år: 13 613 750 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	69 281	72 248
Uppvärmning	71 796	68 393
Fastighetsel	29 921	20 072
Renhållning	4 997	5 133
Vatten och avlopp	24 711	20 500
Trivselåtgärder	0	6 249
Inventarie	0	6 274
Juridisk konsultation	7 775	0
Rep hissar	5 763	0
Rep nycklar/lås	18 125	0
Reserverat för garagekostnader GA 2	0	136 627
Snöskottning	0	5 713
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 600	25 600
Arvode för revision	42 250	42 250
Förutbetalda avgifter och hyror	233 303	402 079
	<b>613 522</b>	<b>891 138</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	<b>53 100 000</b>	<b>53 100 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Olle Stråhle  
Ordförande



Joakim Nilsson



Katrin Fahlgren



Mats Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision 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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ERIK DAVIDSSON**

Revisor

Serienummer: 19620623xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-03-21 12:42:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>