



Årsredovisning 2023



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 2023. 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 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 ca 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.

Samfälligheter

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.

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2023 uppgått till 1 589 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 avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har 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.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olle Strähle	ordförande
	Joakim Nilsson	ekonomi
	Katrin Fahlgren	sekreterare
	Mats Öberg	
Suppleanter	Fredrik Nordlöf	
	Robert Madrusan	
	Sara Santambrogio	
	Jesper Uddström	

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

Styrelsen har under året haft elva (elva) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Anders Fredriksson
Lars Elovsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes 5% enligt budget 2023. Ytterligare höjning om 5% planerad till januari 2024 enligt budget 2024. Ett av föreningens lån löpte ut i början av 2023 - pga rådande ränteläge valdes tremånadersränta. Ett större arbete med värme- och ventilationssystemet påbörjades i slutet av året och beräknas vara färdigställt under första kvartalet 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 95 (94) medlemmar. Under året har 1 (8) medlemmar tillträtt samt inga (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (4) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 365	4 173	4 162	4 053
Resultat efter finansiella poster	-756	-665	-952	-141
Soliditet (%)	80,58	80,32	79,61	79,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	792	754	754	732
Skuldsättning per kvm (kr)	8 138	8 342	8 751	8 751
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	8 138	8 342	8 751	8 751
Sparande per kvm (kr)	235	256	337	348
Räntekänslighet (%)	10,28	11,06	11,60	11,95
Energikostnad per kvm (kr)	170	166	155	132
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,23	88,51	88,75	88,49

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 relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	1 548 987	-3 905 397	-665 490	171 953 100
Disposition av föregående års resultat			500 000	-1 165 490	665 490	0
Årets resultat					-755 992	-755 992
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	2 048 987	-5 070 887	-755 992	171 197 108

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 980 964
årets förlust	-755 992
	-5 736 956

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i anspråk tas av yttre fond	-60 625
i ny räkning överföres	-6 176 331
	-5 736 956

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 395 336	4 173 085
Summa rörelseintäkter		4 395 336	4 173 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 172 195	-2 152 416
Övriga externa kostnader	4	-250 587	-335 355
Personalkostnader	5	-131 536	-105 136
Avskrivningar		-1 846 127	-1 830 940
Summa rörelsekostnader		-4 400 445	-4 423 847
Rörelseresultat		-5 109	-250 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 020	4 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 903	-418 891
Summa finansiella poster		-750 883	-414 728
Resultat efter finansiella poster		-755 992	-665 490
Årets resultat		-755 992	-665 490

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	209 555 889	211 402 016
Summa materiella anläggningstillgångar		209 555 889	211 402 016
Summa anläggningstillgångar		209 555 889	211 402 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 590 039	1 953 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	284 337	277 877
Summa kortfristiga fordringar		2 874 376	2 231 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 884	458 287
Summa kassa och bank		15 884	458 287
Summa omsättningstillgångar		2 890 260	2 689 384
SUMMA TILLGÅNGAR		212 446 149	214 091 400

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll		1 959 064	1 548 987
Summa bundet eget kapital		176 934 064	176 523 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 980 964	-3 905 397
Årets resultat		-755 992	-665 490
Summa fritt eget kapital		-5 736 956	-4 570 887
Summa eget kapital		171 197 108	171 953 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	27 247 750
Summa långfristiga skulder		12 500 000	27 247 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 361 500	13 613 750
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		275 149	436 744
Skatteskulder		242 844	226 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	869 048	613 522
Summa kortfristiga skulder		28 749 041	14 890 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 446 149	214 091 400

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-755 991	-665 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 846 127	1 830 940
Förändring skatteskuld/fordran		16 810	14 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 106 946	1 180 140
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-60 218	4 945
Förändring av kortfristiga skulder		104 139	-96 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 150 867	1 088 692
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-358 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-358 268
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		150 867	-1 269 576
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 296 303	3 565 879
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 447 170	2 296 303

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

	2023	2022
Årsavgifter	3 878 152	3 693 447
Hyror lokaler	25 136	22 675
Hyror garage	419 286	422 750
Hyror gästlägenhet	21 000	12 250
Elprisstöd	27 910	0
Övriga intäkter	23 852	21 962
	4 395 336	4 173 084

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	53 752	53 786
Trädgårdsskötsel	62 026	84 517
Städning	114 281	101 795
Hyra av entrémattor	16 500	5 330
Snöröjning/sandning	48 589	27 932
Serviceavtal	4 800	0
Hisskostnader	29 485	27 646
Systematiskt brandskyddsarbete	37 514	50 489
Radonmätning	0	21 817
Gemensamhetsanläggning, sopsug	61 766	58 587
Gemensamhetsanläggning, garage	286 451	154 782
Reparationer	59 324	111 381
Hissreparationer	96 817	121 722
Planerat underhåll: VA	0	43 750
Planerat underhåll: Ventilation	60 625	0
Planerat underhåll: markytor	0	43 750
Planerat underhåll: övrigt	0	2 423
El	139 281	190 180
Uppvärmning	527 822	487 133
Vatten och avlopp	164 158	133 352

Avfallshantering	70 726	67 966
Försäkring	141 861	127 087
Kabel-TV	70 758	66 998
Bredband	104 940	106 376
Förbrukningsinventarier	3 414	8 231
Förbrukningsmaterial	13 568	51 650
Korttidshyra hjärtstartare	3 736	3 736
	2 172 194	2 152 416

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskatt	39 060	39 060
Fastighetsavgift	84 217	80 507
Telefon och porto	2 318	7 273
Hemsida	2 044	1 635
Revisionsarvode	21 919	19 875
Ekonomisk förvaltning	66 227	92 375
Konsultarvoden	0	11 900
Juridisk konsultation	12 850	46 850
Upprättande av underhållsplan	0	9 507
Externa tjänster: UH-plan, driftövervakning, signering	21 653	24 273
Övriga externa kostnader	300	2 100
	250 588	335 355

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	100 000	80 000
Sociala avgifter på arvoden	31 536	25 136
	131 536	105 136

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 882 240	228 426 639
Inköp: Passersystem	0	455 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 882 240	228 882 240
Ingående avskrivningar	-17 480 224	-15 649 284
Årets avskrivningar	-1 846 127	-1 830 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 326 351	-17 480 224
Utgående redovisat värde	209 555 889	211 402 016
Taxeringsvärden byggnader	131 906 000	131 906 000
Taxeringsvärden mark	146 000 000	146 000 000
	277 906 000	277 906 000
Bokfört värde mark	63 129 606	63 129 606
	63 129 606	63 129 606

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	158 753	115 191
Avräkningskonto förvaltare	2 431 286	1 838 017
Andra kortfristiga fordringar	0	12
	2 590 039	1 953 220

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel TV	18 203	17 677
Bredband	26 235	26 235
Fastighetsskötsel	14 327	13 438
Licens för underhållsplan	9 506	9 506
Försäkring	148 815	141 861
Ekonomisk förvaltning	23 156	22 438
Hiss serviceavtal	10 740	10 290
Brandsäkra brandskyddsarbete	28 925	26 562
Div övriga poster	4 430	9 870
	284 337	277 877

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,84	2024-01-30	14 747 750	14 747 750
Stadshypotek	4,84	2024-02-02	12 613 750	13 613 750
Stadshypotek	1,18	2026-01-30	12 500 000	12 500 000
Avgår kortfristig del			-27 361 500	-13 613 750
			12 500 000	27 247 750

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: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 27 361 500 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	143 569	69 281
Uppvärmning	120 963	71 796
El	14 834	29 921
Renhållning	5 261	4 997
Vatten och avlopp	27 423	24 711
Trivselåtgärder	6 500	0
Juridisk konsultation	0	7 775
Reparation hissar	6 491	5 763
Reparation nycklar och lås	0	18 125
Snöskottning	4 153	0
Styrelsearvoden	100 000	80 000
Sociala avgifter	32 000	25 600
Revision	21 919	42 250
Förutbetalda avgifter och hyror	385 935	233 303
	869 048	613 522

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

Stockholm



Olle Stråhle
Ordförande



Katrin Fahlgren



Joakim Nilsson



Mats Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 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