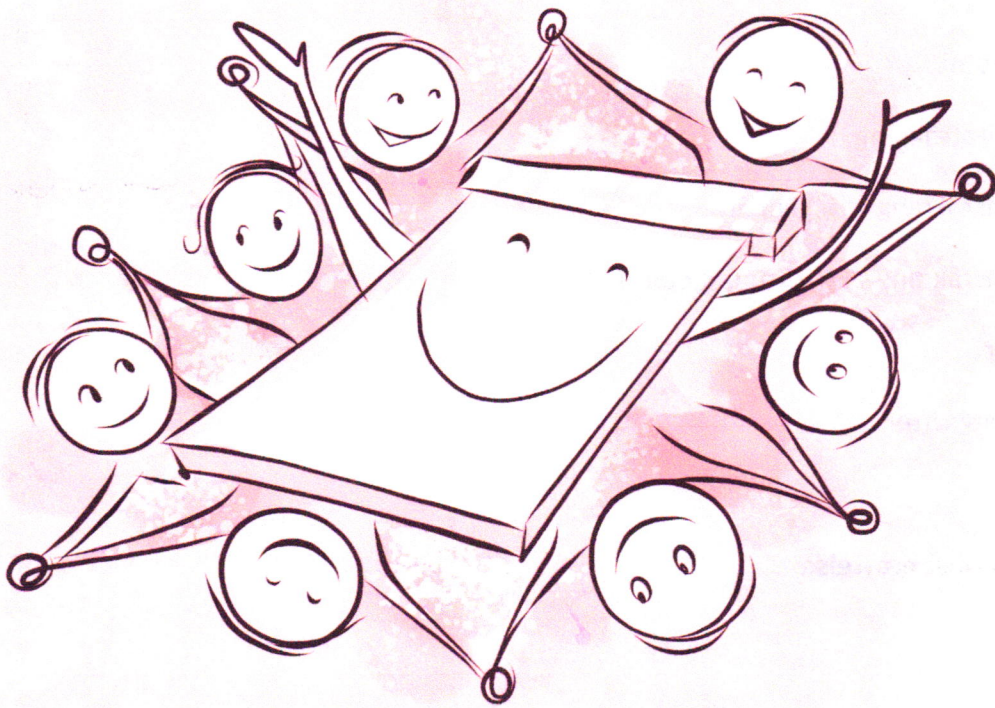


Årsredovisning 2019

BRF Essinge Port



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A stylized signature, possibly "A. S."
Initials "MR" and "US" with a flourish.
A signature that appears to be "M. B. U. S." or similar.

Styrelsen för BRF Essinge Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-30.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-11-19

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Styrelseledamot, ordförande

Magnus Söderberg

Styrelseledamöter

Marie-Louis Andersson

Madelaine Beronius

Johan Ernheim

Fereshteh Eshraghi (Kassör)

Magnus Persson



Sofie Östrand

Revisor

Niklas Jonsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året och därutöver informella mail och telefonkontakter. Fokus har varit kontroll av utgifter, utveckling av föreningens informationshantering och att ständigt ha medlemmarnas intresse och välmående som högsta prioritet.

Styrelsen har informerat om beslut och förändringar genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida.

Hemsidan är för styrelsen ett viktigt verktyg för att snabbt och enkelt informera medlemmarna, gör det därför till en vana att regelbundet besöka föreningens hemsida.

Valberedning

Rikard Aveling sammankallande tillsammans med Lars Vyke.

Information om fastigheten

Föreningens byggnad och mark.

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 1 i Stockholms kommun 2004-09-13, föreningen äger marken.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 9-10 våningar med totalt 143 bostadsrätter. Den totala boytan är 10 574 kvm. Föreningen disponerar 104 parkeringsplatser, varav 74 är belägna i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar med grannfastigheter enligt följande:

1. Garage med 110 platser och dess nedfart, gemensamt med Köksfläkten 7. Preliminärt andelstal 7 4/110.
2. Sopsugsanläggning (mobil sopsug). Anläggningen förvaltas fr.o.m. 2006 av Lux samfällighetsförening och Brf Essinge Ports andelstal är fastställt till 13,0 %.

Servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut angående parkanläggning, allmän gångtrafik och allmän körtrafik.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger halvkommunal fastighetsavgift som 2016 uppgick till 634 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fr.o.m. 2017 utgår hel avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för

närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 441 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 217 200 000 kr och markvärde 224 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Teknisk och Ekonomisk förvaltning

Storholmen förvaltning ansvarar för teknisk samt ekonomiskförvaltning från och med räkenskapsåret 2019.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 203 (200) medlemmar. Underåret har 13 (19) överlåtelser skett.

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 669 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med 25 kr per kvm bostadsyta.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-FuktCom har haft uppdrag från styrelsen att göra en fuktundersökning på flerbostadshus med putsade enstegstätade träregelväggar.

Uppdraget innefattade

-FuktCom har haft i uppdrag att stickprovsvis kontrollera om det har trängt in vatten kring fönstren i ytterväggar av typen utfackningsvägg.



-Kontroll av detaljer kring fönster för att se om det eventuellt finns brister i utförandet av plåtdetaljer (fönsterbleck mm).

-Lämna åtgärdsförslag till föreningen om det är möjligt efter den stickprovsvisa kontrollen.

Kontrollerna utförs på föreningens flerfamiljshus som har adresserna Primusgatan 50, 51, 52, 53, 54 och Luxgatan 37.

Bedömning

Av utförda mätningar och okulär kontroll bedöms fasaden i vissa delar vara utsatt för yttre fuktpåverkan av mindre grad. Indikeringsvärden som överstiger det förväntade värdet är måttliga men det går inte med enbart denna kontroll avgöra om det finns gamla eller pågående skador i fasaden och eller regelväggen. De värden som överstiger förväntat värde kan vara under uttorkning och i så fall har konstruktionerna utsatts för större fuktpåverkan än vad som nu påvisas. Generellt på de undersökta delarna konstateras att det finns otätheter vid fönsterbleck och täckplåtar kring fönster/balkongdörrar där vatten kan tränga in i fasaden. Dessa avvikelser bedöms vara generella på hela byggnaden. Det buntband som används i kontroll går generellt att sticka in 5-15cm där det finns otätheter vilket påvisar risk för inläckage på dessa platser.

Åtgärdsförslag

Med denna stickprovsvisa kontroll är det svårt att ge ett komplett åtgärdsförslag utan man bör gå vidare för att bedöma om de avvikelser som noterats här har påverkat utfackningsväggarna i sådan omfattning att större ingrepp måste ske. Är de avvikelser som nu konstaterats inte av sådan karaktär att konstruktionsingrepp måste till för att åtgärda utfackningsväggar och fasad så kan ett alternativ att förhindra inläckage i fasaden vara att montera plåtvinklar mellan fönsterkarm och smyg, se förslag på detalj i ritningsbilagan.

Styrelsen har beslutat följande

Fortsatt utredning för att konstatera om det eventuellt har skett skador i utfackningsväggen där det vid FuktComs kontroll noteras högre indikeringsvärde än förväntat.

I den beslutande fortsatta utredningen skall kontroll utföras på ett par platser som har de högsta indikeringsvärdena samt på några platser med förväntad indikering. Detta för att helt säkerställa utfackningsväggarnas status. Även en kontroll från insida vägg skall ske för att se om en eventuell fuktpåverkan trängt igenom ytterväggen och även skadat den inre gipsskivan. Mätning av eventuell mögelpåverkan kommer också att genomföras.

-Styrelsen har fortsatt arbeta med förstudien avseende konvertera till bergvärme. Det finns frågetecken i förstudien kring kostnader och tillstånd, styrelsen arbetar med att samla mer information och underlag. Styrelsen håller medlemmarna informerade.

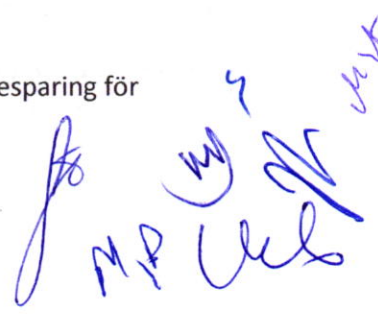
-Ny avgasrenare till värmesystemet installerad.

-Övervakningskameror installerade i soprummen

-Storstädning och uppfräschning av gästlägenheten.

-Nya plåtbäck installerade på flertalet ställen på taket.

-Tagit fram underlag för stämman för gemensam elförbrukning vilket innebär en besparing för medlemmarna.



-Avtal skrivet med Brandsäkra för att säkerställa att föreningen följer lagkravet (2003:778) om skydd mot olyckor som regleras att den som äger eller bedriver verksamhet i en byggnad har ansvaret för brandskyddet i den. Fastighetsägaren har en skyldighet att arbeta med brandskyddet på ett systematiskt sätt, vilket finns beskrivet i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps allmänna råd (2004:3) om systematiskt brandskyddsarbete. Räddningstjänstens insatser bygger på att ägaren av fastigheten tar sitt ansvar.

-Fasaden emot Essingeleden har rengjorts.

-Fakturering enligt garageavtal med Essinge Kaj är gjord avseende 2017, 2018 samt 2019

-Föreningen amorterade 3 MSEK under året.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Förändring av likvida medel

	2019	2018
Likvida medel vid årets början	6 184 134	6 450 478
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	9 079 395	8 240 883
Finansiella intäkter	6 239	12 845
Minskning av kortfristiga fordringar	0	301 652
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 707
	9 085 634	8 568 087
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 578 605	4 224 164
Finansiella kostnader	960 554	1 610 267
Ökning av kortfristiga fordringar	271 435	
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	3 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	172 953	0
	8 983 549	8 834 431
Likvida medel vid årets slut	6 286 220	6 184 134
Årets förändring av likvida medel	102 086	-266 344

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 785	8 241	8 056	8 124	8 132
Resultat efter finansiella poster	135	-992	-1 875	-771	-1 212
Soliditet (%)	73,0	72,3	71,8	71,6	72,0
Bostadsrättsyta	10 574	10 574	10 574	10 574	10 574
Total yta (bostäder och lokaler)	12 335	12 335	12 335	12 335	12 335
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	669	669	669	669	669
Lån / kvm bostadsrättsyta	9 584	9 844	10 128	10 317	10 363
Fastighetens belåningsgrad, %	23	31	32	32	36
Taxeringsvärde	441 200	343 400	343 400	343 400	304 381
Insatser och upplåtelseavgifter	280 540	280 540	280 540	280 540	280 540
Avsättning yttre underhållsfond / kvm total yta	84	84	84	84	21
Avskrivning / kvm totalyta	277	277	277	277	261
Elkostnad / kvm totalyta	24	26	20	18	16
Värmekostnad / kvm totalyta	90	88	89	90	85
Vattenkostnad / kvm totalyta	20	19	18	18	15

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 574 kvm bostäder och 1 761 kvm lokaler vilket blir 12 335 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 544 000	122 995 500	3 931 281	-7 357 099	-1 178 052	275 935 630
Avsättning till yttre fond			1 030 200	-1 030 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 178 052	1 178 052	0
Årets resultat					135 383	135 383
Belopp vid årets utgång	157 544 000	122 995 500	4 961 481	-9 565 351	135 383	276 071 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 565 351
årets vinst	135 383
	-9 429 968

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

Avsättning till fond för yttre underhåll	264 350
Balanseras i ny räkning	-9 694 318
	-9 429 968

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 410 665	8 240 884
Övriga rörelseintäkter	3	668 730	0
Summa rörelseintäkter		9 079 395	8 240 884
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 806 241	-3 757 183
Övriga externa kostnader	5	-588 086	-438 726
Personalkostnader	6	-184 279	-214 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 411 091	-3 411 091
Summa rörelsekostnader		-7 989 697	-7 821 514
Rörelseresultat		1 089 698	419 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 239	12 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-960 554	-1 610 267
Summa finansiella poster		-954 315	-1 597 422
Resultat efter finansiella poster		135 383	-1 178 052
Resultat före skatt		135 383	-1 178 052
Årets resultat		135 383	-1 178 052

Handwritten signature and initials in blue ink.
MR [unclear] [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	371 903 403	375 314 494
Summa materiella anläggningstillgångar		371 903 403	375 314 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
Summa anläggningstillgångar		371 906 103	375 317 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 003	1 140
Övriga fordringar		357	14 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	566 992	294 876
Summa kortfristiga fordringar		582 352	310 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 286 220	6 184 134
Summa kassa och bank		6 286 220	6 184 134
Summa omsättningstillgångar		6 868 572	6 495 051
SUMMA TILLGÅNGAR		378 774 675	381 812 245

[Handwritten signature]
FE

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

280 539 500

280 539 500

Fond för yttre underhåll

4 961 481

3 931 281

Summa bundet eget kapital

285 500 981

284 470 781

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 565 351

-7 357 099

Årets resultat

135 383

-1 178 052

Summa fritt eget kapital

-9 429 968

-8 535 151

Summa eget kapital

276 071 013

275 935 630

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

98 090 710

101 090 710

Summa långfristiga skulder

98 090 710

101 090 710

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 000 000

3 000 000

Leverantörsskulder

376 122

704 812

Skatteskulder

41 698

25 000

Övriga skulder

38 384

26 990

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 156 748

1 029 103

Summa kortfristiga skulder

4 612 952

4 785 905

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

378 774 675

381 812 245

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktisk kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
- Byggnader	100 år
- Förbättringsarbeten	5-10 år

M. P. J. 4
FE

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	7 069 909	7 069 909
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-platser och garage	1 226 550	1 070 912
Övriga intäkter	109 407	95 262
	8 410 666	8 240 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Återvunna avgift-/hyresfordringar	96 095	0
Försäkringsersättningar	278 231	0
Vidarefakturerade garagekostnader avseende åren 2017-2019	294 404	0
	668 730	0

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	647 408	590 033
Reparationer	324 891	198 811
Underhåll	100 750	243 850
Taxebundna kostnader	2 232 822	2 230 685
Försäkring	209 623	228 642
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	290 747	265 162
	3 806 241	3 757 183

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administrationskostnader	16 492	20 783
Arvode Ekonomisk förvaltning	141 918	119 376
Arvode Teknisk förvaltning	127 596	116 152
Arvode Uppdrag/beställningar	109 996	61 929
Övriga externa tjänster	45 625	55 750
Övriga externa kostnader	89 420	18 731
Arvode Administrativ förvaltning	57 039	46 005
	588 086	438 726

Handwritten signature and initials in blue ink, including "MP" and "4".

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2019	2018
Styrelsearvode	147 000	175 255
Sociala avgifter	37 279	39 259
	184 279	214 514

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Ack. avskrivningar byggnad enligt plan	-20 095 911	-16 740 025
Årets avskrivning enligt plan	-3 355 886	-3 355 886
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-23 451 797	-20 095 911
Tillkommande utgifter avseende byggnad	1 064 678	1 064 678
Ack. avskrivningar tillkommande utgifter byggnad enligt plan	-954 273	-899 068
Årets avskrivningar enligt plan	-55 205	-55 205
Utgående redovisat värde tillkommande utgifter byggnad	55 200	110 405
Mark	88 200 000	88 200 000
Nedskrivning	-4 958 000	-4 958 000
Utgående redovisat värde mark/nedskrivning	83 242 000	83 242 000
Totalt redovisat värde vid årets slut	371 903 403	375 314 494
Taxeringsvärden byggnader	217 200 000	185 400 000
Taxeringsvärden mark	224 000 000	158 000 000
	441 200 000	343 400 000
Taxeringsvärden bostäder	434 000 000	336 000 000
Taxeringsvärden lokaler	7 200 000	7 400 000
	441 200 000	343 400 000

MP
FE

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	173 400	193 859
ComHem	40 737	40 728
Svenska Virtuella System	0	1 838
Telenor	58 451	58 451
Fordran BRF Essinge Kaj	294 404	0
	566 992	294 876

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,73	2022-12-30	32 405 000	35 405 000
Stadshypotek	0,75	2020-06-30	37 664 298	37 664 298
Stadshypotek	0,79	2021-03-30	31 021 412	31 021 412
			101 090 710	104 090 710
Kortfristig del av långfristig skuld			3 000 000	3 000 000

Om 5 år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 86 091 tkr.

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

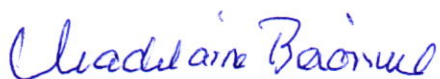
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	116 000 000	116 000 000
	116 000 000	116 000 000

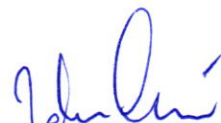
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	661 531	555 571
Värme	144 981	147 730
El	23 426	31 709
Vatten och avlopp	39 978	0
Renhållning	7 332	16 550
Trädgårdsarbete	0	64 284
Revisionsarvode	27 000	27 000
Förvaltningskostnader	2 500	0
Stadshypotek amortering	250 000	0
	1 156 748	842 844

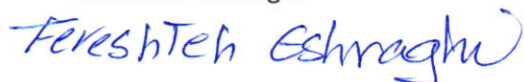
Handwritten signatures and initials in blue ink.

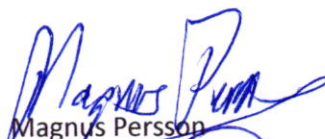
Stockholm 2020 - 06-01


Madelaine Beronius

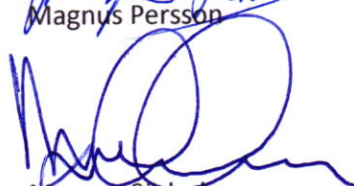

Johan Ernheim

Fereshteh Eshraghi




Magnus Persson


Marie-Louis Andersson


Magnus Söderberg


Sofie Östrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Port, org.nr 769611-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Port 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Port 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 *Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 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 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 3 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor