

Årsredovisning
för
Brf Essinge Terrass

769613-0132

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Essinge Terrass, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 5 i Stockholms kommun den 1 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sju våningar samt tre källarvåningar med totalt 100 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 8 040 kvm och lokalytan är 287 kvm. Föreningen disponerar 71 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök
100 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med fastigheterna Köksfläkten 1-4 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik), 6 (Brf Essinge Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård 9) samt Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Föreningens andelstal är fastställt till 7 919/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 5 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Luxgaragets Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Luxgaragets Samfällighetsförening som sköter garage med gångväg, trappa och hiss. Föreningens andelstal är 71 av 445.

MB
MB

Väsentliga servitut

Fastigheten har servitutsrätt för anläggning av markområde för bl.a. uteplatser. Belastar Köksfläkten 6 till förmån för Köksfläkten 5.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Hel kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2018. Den kommunala fastighetsavgiften har uppgått till 1337kr/lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 267 283 000 kr, varav byggnadsvärde 156 200 000 kr och markvärd 111 083 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och fastighetsjour med Valvet Stockholm AB. Avtal har tecknats med Städpoolen AB för trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 29 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften sänktes 10 % 1 januari 2016 och januari 2018 var avgiftsfri. Genomsnittlig årsavgift 2018 var 617 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

MB m

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2018 haft följande sammansättning:.

Rickard Nygren	Ordförande
Mattias Bergh	Kassör
Gunilla Rosén	Ledamot
Annika Wennerström	Ledamot
Joakim Ålgårdh	Ledamot

Parmis Bonyadlou	Suppleant
Linda Palmér	Suppleant
David Wilde	Suppleant
Sadi Bouargoub	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Pablo Demierre som ledamot.
Extra stämma hölls den 12 mars 2018

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 15 (11) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft nära kontakt med medlemmar, förvaltare, rådgivare, banker och leverantörer.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Ordinarie: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (Per Andersson, huvudansvarig)
Suppleant: Marcus Petersson (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)

Valberedning

Anders Harling
Karin Åge

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 innebar ytterligare ett år där föreningens ekonomi gynnades av det låga ränteläget. Även om ränteläget är lågt kan vi framgent inte räkna med att binda förfallna lån till nya bottennivåer och under året omsattes ett av föreningens större lån till något högre ränta jämfört med innan. Styrelsen arbetar med en räntestrategi där föreningen binder ungefär 2/3 av lånen med några års löptid och där ca 1/3 löper med rörlig ränta. Vid årsskiftet hade föreningen en genomsnittlig ränta på ca 0,81% jämfört med 0,71% året innan. Föreningens totala pantsättning var vid start 2007 ca 115 miljoner kronor och vid utgången av 2018 har föreningens lån sjunkit till ca 97 miljoner kronor.

Föreningens vår fastighetsförvaltare Valvet har gjort en långsiktig underhållsplan där de uppskattat de kommande renoverings- och underhållsbehovet genom att grundligt gå igenom föreningens byggnader. Enligt planen finns det inget behov av åtgärder av omfattande karaktär i det korta perspektivet utan mer omfattande åtgärder kommer ske först runt 2036 till 2045.

Den starka ekonomin resulterade i ett överskott i kassan om ca 3,3 miljoner kronor. Tidigare år har kassan använts för att extraamortera lån men i år beslutade styrelsen att istället använda en stor del av kassan till att förskottsbeta delar av fjärrvärmekostnaden för de kommande fem åren. Detta ger oss en rabatt om ca 5% av fjärrvärmekostnaden samt att vi låser in fjärrvärmetariffen över villkorsperioden. Förskottsbetalningen får verkan först 2019 och påverkar således inte bokslutet för 2018.

MB

Givet det gynnsamma ränteläget har styrelsen beslutat att även januari 2019 skall vara avgiftsfri i likhet med tidigare år.

Efter att föreningen på extra stämma under 2017 beslutat att tillåta balkonginglasningar har ett knappt trettiotal medlemmar valt att installera balkonginglasningar.

Edmond & Albert lade under sommaren 2018 ned verksamheten och till följd av obetalda hyror sades hyreskontraktet upp. De obetalda hyrorna belastar resultatet med 111 210 kronor. Ärendet har tagit oproportionerligt mycket tid av styrelsearbetet och vi hoppas på ett smidigt avslut under 2019 så att fokus kan läggas på mer relevanta uppgifter samt att finna en lösning hur lokalen skall nyttjas framöver.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 162 (162) medlemmar. Under året har 21 (17) medlemmar tillträtt samt 21 (22) medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (11) överlåtelser. En medlem har under året ansökt och beviljats andrahandsuthyrning av sin lägenhet.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 527	6 544	6 511	7 570
Resultat efter finansiella poster	-1 213	-1 191	-1 373	-1 132
Avskrivningar	-3 006	-3 006	-3 006	-3 006
Resultat exkl avskrivningar	1 793	1 815	1 633	1 874
Soliditet (%)	73,46	73,33	73,27	72,84
Skuldränta (%)	0,73	1,07	1,45	2,46
Fastighetslån kr/kvm	12 022	12 165	12 276	12 610
Årsavgift kr/kvm *	617	617	617	748

* 2018, 2017 och 2016 var en månad avgiftsfri.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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 boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

MB

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 867 155
årets förlust	-1 213 322
	-4 080 477

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	201 000
i ny räkning överföres	-4 281 477
	-4 080 477

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

MB 

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 526 999	6 544 360
Summa rörelseintäkter		6 557 166	6 544 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 192 483	-3 054 746
Övriga externa kostnader	4	-679 265	-448 456
Personalkostnader	5	-174 874	-173 384
Avskrivningar	6	-3 005 953	-3 005 953
Summa rörelsekostnader		-7 052 575	-6 682 539
Rörelseresultat		-495 409	-138 179
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 913	-1 055 401
Summa finansiella poster		-717 913	-1 053 022
Resultat efter finansiella poster		-1 213 322	-1 191 201
Årets resultat		-1 213 322	-1 191 201

MB

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	365 367 012	368 372 965
Summa materiella anläggningstillgångar		365 367 012	368 372 965
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		365 416 512	368 422 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 250	84 324
Övriga fordringar	8	3 174 018	2 443 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	506 847	478 895
Summa kortfristiga fordringar		3 686 115	3 006 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		398 097	399 347
Summa kassa och bank		398 097	399 347
Summa omsättningstillgångar		4 084 212	3 406 002
SUMMA TILLGÅNGAR		369 500 724	371 828 467

MB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 235 000	272 235 000
Fond för yttre underhåll		3 288 562	2 896 562
Summa bundet eget kapital		275 523 562	275 131 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 867 155	-1 283 954
Årets resultat		-1 213 322	-1 191 201
Summa fritt eget kapital		-4 080 477	-2 475 155
Summa eget kapital		271 443 085	272 656 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	95 509 258	96 658 478
Summa långfristiga skulder		95 509 258	96 658 478
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 149 220	1 149 220
Leverantörsskulder		349 697	346 641
Skatteskulder		445 060	374 760
Övriga skulder	11	71 655	87 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	532 749	555 883
Summa kortfristiga skulder		2 548 381	2 513 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 500 724	371 828 467

MB

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster *		-1 213 322	-1 191 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 005 953	3 005 953
Förändring skatteskuld/fordran		70 300	31 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 862 931	1 846 642
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		79 074	-46 846
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 724	-22 142
Förändring av leverantörsskulder		3 056	192 417
Förändring av kortfristiga skulder		-38 558	-44 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 868 779	1 925 231
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 149 220	-893 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 149 220	-893 409
Årets kassaflöde		719 559	1 031 822
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 652 329	1 620 506
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 371 888	2 652 328

* varav betald ränta: 797 913 kronor.

MB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år från husens uppförande
Byggnadstillbehör/tillkommande utgifter	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 958 635	4 958 635
Hyror lokaler	605 768	591 468
Hyror bilplatser	883 463	888 986
Hyror gästlägenhet	51 000	43 500
Hyror förråd	28 133	31 709
Fakturerat Luxgaraget SFF	0	30 061
	6 526 999	6 544 359

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	109 307	88 221
Trädgårdsskötsel	32 614	66 602
Kostnader i samband med städdagar	1 445	2 099
Städkostnader	183 436	158 701
Hyra av entrémattor	14 819	13 061
Snöröjning/sandning	105 668	78 623
Hisskostnader	70 706	69 178
Besiktningsskostnader	11 836	0
Inköp av parkeringstjänster	46 718	43 923
Gemensamhetsanläggning, garage	297 164	279 852
Gemensamhetsanläggning, sopsug	91 860	91 860
Reparationer	294 816	170 688
Hissreparationer	0	15 375
Trädgård och utemiljö	0	2 261
Periodiskt underhåll: Hyreslokal	87 355	0
Periodiskt underhåll: Trapphus	90 596	0
Periodiskt underhåll: Montering fläkt	9 436	60 379
Periodiskt underhåll: Cykelkrokar	0	24 800
Periodiskt underhåll: Konstgräsmatta	0	85 575
Periodiskt underhåll: Plattläggning och flytt cykelställ	0	83 388
Fastighetsel	149 967	138 379

MB

Uppvärmning	780 282	856 008
Vatten och avlopp	191 765	182 347
Avfallshantering	123 484	100 124
Försäkringskostnader	87 225	75 846
Kabel-tv	179 166	127 522
Bredband	148 500	202 250
Förbrukningsinventarier	39 712	8 294
Förbrukningsmaterial	37 741	29 390
Trivselåtgärder	6 865	0
	3 192 483	3 054 746

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	122 830	122 830
Fastighetsavgift	133 700	65 700
Telefoni	9 436	9 528
Hemsida	4 603	3 923
Porto	7 200	7 245
Kundförluster	111 210	0
Föreningsgemensamma kostnader	10 474	17 104
Revisionsarvode	30 213	29 951
Ekonomisk förvaltning	147 348	146 490
Bankkostnader	3 250	3 250
Konsultarvoden	33 520	3 656
Underhållsplan	29 333	0
Bygglovsavgifter	0	8 700
Medlems-/föreningsavgifter	5 049	4 902
Övriga poster	31 099	25 177
	679 265	448 456

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	135 000	135 000
Sociala avgifter	39 874	38 384
	174 874	173 384

MB

MB

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Ingående avskrivningar	-14 248 835	-11 242 882
Årets avskrivningar	-3 005 953	-3 005 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 254 788	-14 248 835
Redovisat värde mark	105 135 000	105 135 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	105 135 000	105 135 000
Utgående redovisat värde	365 367 012	368 372 965
Taxeringsvärden byggnader	156 200 000	156 200 000
Taxeringsvärden mark	111 083 000	111 083 000
	267 283 000	267 283 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	49 500	49 500
	49 500	49 500

33 st aktier à 1 500 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	200 227	190 455
Avräkningskonto förvaltare	2 973 791	2 252 981
	3 174 018	2 443 436

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	90 818	78 969
Kabel-TV	32 661	32 415

PO
MR

Fastighetsskötsel	24 827	19 551
Bredband	49 500	49 500
Internet	976	0
Gemensamhetsanläggning garage	75 182	69 963
Gemensamhetsanläggning, sopsug	22 965	22 965
Ekonomisk förvaltning	42 097	37 711
Avräkning garagehyror	153 121	153 121
Debiterat för gästlägenhet	14 700	14 700
	506 847	478 895

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,45	2019-07-04	9 756 827	9 855 631
Stadshypotek	0,41	2019-12-30	9 000 819	9 000 819
Stadshypotek	0,45	2019-06-28	8 274 510	8 961 510
Stadshypotek	1,10	2022-12-30	33 830 000	33 830 000
Stadshypotek	0,82	2021-06-01	35 796 322	36 159 738
			96 658 478	97 807 698
Kortfristig del av långfristig skuld			1 149 220	1 149 220

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

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdeskatt	71 655	87 078
	71 655	87 078

Pr

MB

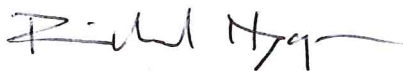
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	27 658	27 539
Styrelsearvoden	135 000	135 000
Sociala avgifter	42 417	42 417
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	16 908	13 629
Fjärrvärme	27 532	130 333
Avfallskostnader	6 723	8 227
Snöröjning	10 575	8 203
Reparationer och förbrukningsmaterial	0	5 300
Parkeringsadministration	4 642	3 745
Förutbetalda avgifter och hyror	231 294	151 491
	532 749	555 884

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	112 000 000	112 000 000
	112 000 000	112 000 000

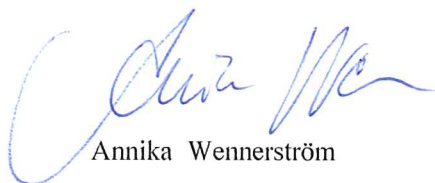
Stockholm den 6/5 - 2019



Rickard Nygren



Mattias Bergh



Annika Wennerström



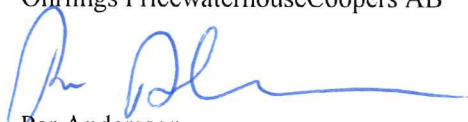
Joakim Ålgårdh



Gunilla Rosen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass, org.nr 769613-0132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor