

# Brf Esplanaden i Täby

Org.nr: 769622-1832

## Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 7    |
| Balansräkning          | 8    |
| Noter                  | 10   |
| Underskrifter          | 13   |

ckg  
R  
Ht  
ww

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby, organisationsnummer 769622-1832, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget samt kassaflödesanalys som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Väsentliga servitut

Till Förmån för föreningens fastighet finns servitut för tappvatten-, spillvatten-, värme-, värmeåtervinningsledningar, linspänd belysning samt infästning av stuprör upplåtet i fastigheten Katten 2 (Brf Esplanaden i Täby). Föreningens fastighet belastas av servitut för tappvattenledningar, fettavskiljare, ventilation, nödutrymning, el- och telefonledningar, värmeledningar, köldbärarledningar samt spillvattenledningar.

#### Grundfakta om fastigheten och föreningen

Föreningen registrerades 2010-10-14. Föreningen förvärvade fastigheten Katten 2 i Täby kommun 2013-02-13.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06 hos Bolagsverket. Föreningen har värdeår 2013

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6.124 kvm, vilket utgör lägenhetsyta till sin helhet.

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av ett flerbostadshus med värdeår 2013. Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt som fördelas enligt nedan;

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal     | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------|--------------------------|
| 2 rok        | 16        | 854                      |
| 3 rok        | 20        | 1 652                    |
| 4 rok        | 22        | 2 201                    |
| > 5 rok      | 11        | 1 417                    |
| <b>Summa</b> | <b>69</b> | <b>6 124</b>             |

B

uw  
K  
OKG Kt

Därutöver finns utrymmen såsom lägenhetsförråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, städredskapsrum samt två utrymmen för källsortering. En gemensamhetsanläggning (GA) finns mellan Brf Esplanaden och grannföreningen Brf Magnolian som ansvarar för innergården och garage, garagestädning, portik, belysning och el. Föreningen har särskilda GA-möten för underhåll och förbättringar. Beslut tas dock av respektive föreningsstyrelse. Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Styrelsen

Styrelsen är föreningens förvaltande och verkställande organ med ansvar för den löpande verksamheten. Ansvaret omfattar organisation, ekonomi, administration, teknik, reparation, underhåll, skötsel och andra angelägenheter. I vår förening är det ett omfattande arbete, som styrelsen i stora delar har delegerat till JM Home, Roslagens Fastighetsservice AB (Rofas) avseende teknisk förvaltning samt till Delagott AB avseende den ekonomiska förvaltningen. Under innevarande år har dock avtalet för både teknisk och ekonomisk förvaltning sagts upp och ny leverantör för ekonomisk förvaltning per 2020-01-01 är JM Home. Utöver dessa förvaltare anlitar styrelsen underleverantörer för olika ändamål. Se vidare information under sektion Avtal.

### Styrelse

Ledamot Kerstin Winlöf  
Ledamot Fredrik Hammarström (utflyttad)  
Ledamot Pär Isaksson  
Ledamot Kjell Argelius  
Suppleant Stefan Tokics  
Suppleant Charlotte Kjellman Göterfelt

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08  
På stämman deltog 39 medlemmar.

### Revisor

Extern Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Åkergren  
sammankallande, och Juri Nerep

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningens säte är i Täby

8

aw  
R  
exk  
ll

## Information om fastigheten

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i början av 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts under 2019;

- Filterbyten
- Högtrycksspöning och filmning av rör i garage
- Besiktning av hissar
- Obligatorisk ventilationskontroll
- Belysning byts succesivt ut mot LED lampor
- Belysning i portalen utbytt
- Automatisk bevattning av rabatter innergård
- Sockel på innergård åtgärdad av JM

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhållsplan för åren 2019-2038 reviderad
- Omförhandling av kontrakt
- Omläggning av låneportföljen samt extra amortering på 0,5 mkr
- Åtgärd av socklarna på innergården
- Sortering av matavfall är infört baserat på medlemsenkät
- Offertförfrågan från Kone om nytt serviceavtal

## Medlemsinformation

107 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtit.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

## 107 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Beviljade andrahandsuthyrningar under året har uppgått till 3 stycken.

Överlåtelse- /pansättningsavgift betalas av köpare.

Överlåtelseavgift tas ut motsvarande 2,5% prisbasbelopp.

Motsvarande avgift för pantsättning är 1% prisbasbelopp.

8

## Föreningens motparter/avtal

Bostadsrätterna

Berendsen (f.d Carpeting AB)

(entrémattor)

DB Tak AB (snöskottning)

Delagott AB (ekonomisk förvaltning)

Ellevio AB

Finlarm AB (dörröppnare)

Folkfilter AB (luftfilter)

Fortum AB

Kiwa Sverige AB/ (besiktning av hissar)

Kone AB (service hissar)

Minol Mätteknik AB

(varmvattenavläsning)

PwC (revision)

Ren Standard AB (trappstädning)

JM Home (teknisk förvaltning)

Rofas (teknisk förvaltning

gemensamhetsanläggning)

Suez Recycling AB (källsortering)

Telia/Triple Play (bredband m.m.)

Täby kommun (sophämtning och vatten)

## Flerårsöversikt

|  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 496 | 4 489 | 4 415 | 4 369 |
| Årsavgifter, tkr                       | 3 565 | 3 565 | 3 565 | 3 565 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 575   | 472   | 135   | -478  |
| Soliditet <sup>1</sup> , %             | 81    | 81    | 80    | 79    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup>               | 582   | 582   | 582   | 582   |
| Lån/m <sup>2</sup>                     | 9 184 | 9 259 | 9 657 | 9 976 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup>               | 32    | 37    | 35    | 39    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup>            | 49    | 63    | 47    | 50    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup>           | 19    | 22    | 22    | 31    |
| Kapitalkostnad/m <sup>2</sup>          | 50    | 46    | 114   | 185   |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsförening Esplanaden i Täby har en fastställd finanspolicy för att reglera föreningens ekonomi. Policyn diskuteras 1 gång per år i styrelsen och revideras vid behov. Finanspolicyn ska reglera riskerna avseende likviditet och låneportfölj. För att långsiktigt planera föreningen ekonomi upprättades 2018 en underhållsplan inkl. budget som sträcker sig till 2038. Därtill följer styrelsen regelbundet under året utfallet av resultaträkning och likviditet och reviderar såväl underhållsplan som budget vid behov.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1.377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 459 000 kronor.

8

uw  
R  
Croy  
H

## Förändringar i eget kapital

|  | Insatser          | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|-------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 91 856 000        | 150 009 000             | 765 400                     | -996 212               | 472 324           | 242 106 512        |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>stämman:</i> |                   |                         |                             |                        |                   |                    |
| Reservering fond för<br>yttre underhåll        |                   |                         | 153 100                     | -153 100               |                   | 0                  |
| Balanseras i ny räkning                        |                   |                         |                             | 472 324                | -472 324          | 0                  |
| Årets resultat                                 |                   |                         |                             |                        | 574 866           | 574 866            |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>             | <b>91 856 000</b> | <b>150 009 000</b>      | <b>918 500</b>              | <b>-676 988</b>        | <b>574 866</b>    | <b>242 681 378</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -676 988        |
| Årets resultat      | 574 866         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-102 122</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 153 100         |
| Balanseras i ny räkning   | -255 222        |
| <b>Totalt</b>   | <b>-102 122</b> |

B

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2019

2018

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |   |                  |                  |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | 2 | 4 496 499        | 4 489 360        |
| Övriga rörelseintäkter       |   | 1 460            | 0                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |   | <b>4 497 959</b> | <b>4 489 360</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                |   |                   |                   |
|--------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Operativ drift och underhåll   | 3 | -1 498 120        | -1 573 206        |
| Avskrivningar                  |   | -1 766 200        | -1 766 200        |
| Administration och förvaltning | 4 | -355 364          | -392 891          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>  |   | <b>-3 619 684</b> | <b>-3 732 297</b> |

## RÖRELSERESULTAT

878 275                      757 063

## FINANSIELLA POSTER

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -303 409        | -284 739        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>            |  | <b>-303 409</b> | <b>-284 739</b> |

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

574 866                      472 324

## RESULTAT FÖRE SKATT

574 866                      472 324

## ÅRETS RESULTAT

574 866                      472 324

8

uw  
R  
ekg  
Vt

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 5   | 295 976 448        | 297 742 648        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>295 976 448</b> | <b>297 742 648</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>295 976 448</b> | <b>297 742 648</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |     | 4 020              | 619                |
| Övriga fordringar                             |     | 0                  | 26 430             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 50 627             | 67 962             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>54 647</b>      | <b>95 011</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 3 454 385          | 1 826 996          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 454 385</b>   | <b>1 826 996</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>3 509 032</b>   | <b>1 922 007</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>299 485 480</b> | <b>299 664 655</b> |

B

ww  
R  
Ckg  
Ua



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |      |                    |                    |
| Insatser                                     |      | 241 865 000        | 241 865 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |      | 918 500            | 765 400            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |      | <b>242 783 500</b> | <b>242 630 400</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |      |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |      | -676 988           | -996 212           |
| Årets resultat                               |      | 574 866            | 472 324            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |      | <b>-102 122</b>    | <b>-523 888</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |      | <b>242 681 378</b> | <b>242 106 512</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |      |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6, 7 | 55 745 625         | 56 204 625         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |      | <b>55 745 625</b>  | <b>56 204 625</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |      |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6    | 500 000            | 500 000            |
| Leverantörsskulder                           |      | 82 796             | 178 093            |
| Skatteskulder                                |      | 86 130             | 75 900             |
| Övriga skulder                               |      | 0                  | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |      | 389 551            | 599 525            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |      | <b>1 058 477</b>   | <b>1 353 518</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |      | <b>299 485 480</b> | <b>299 664 655</b> |

8

w  
R  
ckg  
U

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod |
|---------------------|-----------------|
| Byggnader           | 120 år          |
| Dörröppnare         | 20 år           |

## Not 2. Nettoomsättning

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Arsavgifter</b>  |                  |                  |
| Bostäder  | 3 565 141        | 3 565 141        |
| <b>Hysesintäkter</b>  |                  |                  |
| Garage och p-platser  | 856 800          | 840 636          |
| <b>Övriga intäkter</b>                                      |                  |                  |
| Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster | 74 518           | 83 483           |
| Andra intäkter  | 40               | 99               |
|   | <b>74 558</b>    | <b>83 582</b>    |
| <b>Totalt nettoomsättning</b>                               | <b>4 496 499</b> | <b>4 489 359</b> |

| <b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                |                  |                  |
| Fastighetsel                               | 193 901          | 228 530          |
| Uppvärmning                                | 301 838          | 385 026          |
| Vatten                                     | 118 076          | 132 374          |
| Sophämtning                                | 51 527           | 104 299          |
|  | <b>665 342</b>   | <b>850 229</b>   |
| <b>Köpta tjänster</b>                      |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och städ                 | 247 548          | 242 019          |
| Snöröjning                                 | 16 750           | 37 375           |
|  | <b>264 298</b>   | <b>279 394</b>   |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>       |                  |                  |
| Bredband                                   | 158 638          | 176 747          |
| <b>Övriga driftkostnader</b>               |                  |                  |
| Försäkring                                 | 44 603           | 27 703           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt           | 48 180           | 37 950           |
| Övriga driftkostnader                      | 129 059          | 88 556           |
|  | <b>221 842</b>   | <b>154 209</b>   |
| <b>Reparation</b>                          |                  |                  |
| Byggnad                                    | 24 095           | 14 320           |
| Hiss                                       | 103 905          | 24 729           |
| Ventilation                                | 0                | 33 578           |
|  | <b>128 000</b>   | <b>72 627</b>    |
| <b>Underhåll</b>                           |                  |                  |
| Övriga underhållskostnader                 | 60 000           | 40 000           |
|  | <b>1 498 120</b> | <b>1 573 206</b> |

| <b>Not 4. Administration och förvaltning</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                             |                |                |
| Styrelsearvode                               | 91 836         | 92 050         |
| Sociala kostnader                            | 24 519         | 22 309         |
| Övriga omkostnader                           | 0              | 295            |
|  | <b>116 355</b> | <b>114 654</b> |
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                 |                |                |
| Arvode ekonomisk förvaltning                 | 75 426         | 78 989         |
| <b>Teknisk förvaltning</b>                   |                |                |
| Arvode teknisk förvaltning                   | 121 576        | 116 589        |
| Konsultarvode                                | 11 132         | 42 034         |
|  | <b>132 708</b> | <b>158 623</b> |
| <b>Revision</b>                              |                |                |
| Revisionsarvode                              | 30 875         | 40 625         |
|  | <b>355 364</b> | <b>392 891</b> |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b> |                |                |

| <b>Not 5. Byggnader och mark</b>       | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden            | 306 650 000        | 306 650 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>306 650 000</b> | <b>306 650 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                 | - 8 907 352        | - 7 141 152        |
| Årets avskrivningar                    | - 1 766 200        | - 1 766 200        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-10 673 552</b> | <b>-8 907 352</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>295 976 448</b> | <b>297 742 648</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 118 818 000        | 100 795 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 55 000 000         | 39 000 000         |
|  | <b>173 818 000</b> | <b>139 795 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>    |                    |                    |
| Bostäder                               | 169 000 000        | 136 000 000        |
| Lokaler                                | 4 818 000          | 3 795 000          |
|  | <b>173 818 000</b> | <b>139 795 000</b> |

#### Not 6. Skulder till kreditinstitut

|  | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 2020-12-03                       | 0,46 %                          | 11 018 250                   | 11 168 250                   |
| Nordea   | 2020-02-13                       | 0,686 %                         | 13 188 250                   | 13 447 250                   |
| Nordea   | 2020-03-02                       | 0,56 %                          | 16 056 875                   | 16 056 875                   |
| Nordea   | 2020-03-02                       | 0,56 %                          | 15 982 250                   | 16 032 250                   |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                  |                                 | <b>56 245 625</b>            | <b>56 704 625</b>            |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                  |                                 | -500 000                     | -500 000                     |
|  |                                  |                                 | <b>55 745 625</b>            | <b>56 204 625</b>            |

| <b>Not 7. Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           | 64 000 000        | 64 000 000        |
| <b>Summa:</b>                    | <b>64 000 000</b> | <b>64 000 000</b> |

#### Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

B

W  
P  
C  
H

## Styrelsens underskrifter

Stockholm den 26 / 3 2020



Kerstin Winlöf



Pär Isaksson



Kjell Argelius



Charlotte Kjellman Göterfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-31.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby, org.nr 769622-1832

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby 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 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 de 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. De 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Esplanaden i Täby 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 *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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

*B*



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 31 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B', is written over a light blue horizontal line.

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor