



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning 2021

för

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

769622-1832

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



BkcJk9_zq-ryoyJ9dGc

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Katten 2 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 1-6 våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea 6124 m². Föreningen disponerar över 72 parkeringsplatser, samtliga i garage. Av dessa p-platser är 12 p-platser försedda med laddplatser för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymmen såsom lägenhetsförråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, städredskapsrum samt två utrymmen för källsortering.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Täby Katten 1 (Brf Magnolian). Gemensamhetsanläggning omfattar ansvar över innegården och garage, garagestädning, belysning och el. Föreningen har särskilda GA-möten för underhåll och förbättringar. Beslut tas dock av respektive föreningsstyrelse.

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.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr / m² boarea för föreningens hus. För att långsiktigt planera föreningens underhållsbehov upprättades 2018 en underhållsplan som sträcker sig till 2038. Därtill följer styrelsen regelbundet under året utfallet av resultaträkning och likviditet och reviderar såväl underhållsplan som budget vid behov.

Genomförda åtgärder

Byte passérsystem med nya läsare och porttelefon har installerats.

Övervakningskameror på några ställen har installerats.

Förstärkning/brytskydd har installerats på de flesta förråds- och övriga dörrar för att minska inbrottsrisken.

JM tekniskt förvaltningsavtal har omförhandlats som numera inkluderar sophämtning varannan vecka.

Digital signering av alla dokument som kräver signering har införts (ex. garagehyresavtal).

Bekämpningsbehandling av tak och betongtak mot rödalger.

Servicekontroll av alla lägenhetsfönster och balkongdörrar.

Byte av kompressor i en av frånluftsvärmepumparna.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2024 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, och källsortering.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB om ekonomisk förvaltning.

Övriga avtalspartners

Bostadsrätterna	Minol Mätteknik AB
Berendsen	PwC
DB Tak AB	Ren Standard AB
Ellevio AB	JM Home
Finlarm AB	Rofas
Folkfilter AB	Telia/Trippl play
Fortum	Täby Kommun
Kiwa Sverige AB	
Kone AB	

Nya väsentliga avtal

Nytt Triple Play avtal från 2 november 2021 har förhandlats med Telia.

Planerad verksamhet för kommande år

Införande av IMD El (IMD = Individuell Mätning Data)
Installation av solcellspaneler på tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat kronor 800 000 (2 215 500) kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Under året har fyra (tio) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 109 (109).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 2021 04 21 haft följande sammansättning:

Juri Nerep	Ledamot	Ordförande
Tomas Randér	Ledamot	
Magnus Persson	Ledamot	
Anita Ekstedt	ledamot	
Hans Flodén	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Charlotte Kjellman Göterfelt ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (tolv) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	

Öhrlings PricewaterCoopers AB

Suppleant

Valberedning

Lena Åkergren

Sammanställande

Charlotte Kjellman Göterfelt

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 juli 2017.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-39	456	575	472
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 766	1 766	1 766	1766
Resultat exkl avskrivningar tkr	1 727	2 222	2341	2238
Årets amorteringar tkr	800	2216	500	500
Årets likvidöverskott	927	6	1841	1738

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 467	4 483	4 496	4 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	456	575	472
Soliditet, %	81,77	81,61	81,03	80,79
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	47 754	48 042	48 331	48 619
Lån per kvm boarea, kr	8 692	8 823	9 184	9 259
Fastighetens belåningsgrad, %	18	18	19	19
Genomsnittlig skuldränta %	0,53	0,55	0,54	0,49

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 582 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 856 000	150 009 000	1 071 600	-255 222	456 246
Reservering yttre fond			153 100	-153 100	
Disposition av föregående års resultat:				456 246	-456 246
Årets resultat					-38 688
Belopp vid årets utgång	91 856 000	150 009 000	1 224 700	47 924	-38 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	47 924
Årets resultat	-38 688
	9 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	153 100
Balanseras i ny räkning	-143 864
	9 236

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 467 431	4 483 057
Övriga rörelseintäkter	3	16 415	112 500
Summa rörelseintäkter m.m.		4 483 846	4 595 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 818 124	-1 419 893
Övriga externa kostnader	5	-541 196	-515 402
Personalkostnader	6	-110 566	-134 883
Avskrivningar		-1 766 208	-1 766 208
Summa rörelsekostnader		-4 236 094	-3 836 386
Rörelseresultat		247 752	759 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		779	1 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 219	-304 393
Summa finansiella poster		-286 440	-302 925
Resultat efter finansiella poster		-38 688	456 246
Resultat före skatt		-38 688	456 246
Årets resultat		-38 688	456 246

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	292 444 032	294 210 240
Summa materiella anläggningstillgångar		292 444 032	294 210 240
Summa anläggningstillgångar		292 444 032	294 210 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 197	14 530
Övriga fordringar		3 278 829	1 918 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 398	89 322
Summa kortfristiga fordringar		3 393 424	2 022 117
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 460 246	1 678 430
Summa kassa och bank		1 460 246	1 678 430
Summa omsättningstillgångar		4 853 670	3 700 547
SUMMA TILLGÅNGAR		297 297 702	297 910 787

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 865 000	241 865 000
Fond för yttre underhåll		1 224 700	1 071 600
Summa bundet eget kapital		243 089 700	242 936 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 924	-255 222
Årets resultat		-38 688	456 246
Summa fritt eget kapital		9 236	201 024
Summa eget kapital		243 098 936	243 137 624
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	10 568 250	42 361 875
Summa långfristiga skulder		10 568 250	42 361 875
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9, 11	42 661 875	11 668 250
Leverantörsskulder		159 232	59 548
Skatteskulder		96 360	96 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	713 049	587 130
Summa kortfristiga skulder		43 630 516	12 411 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 297 702	297 910 787

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år
förutom föreningens fastighetslån. Se även not 9 om Skulder till kreditinstitut.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för
förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan
tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär
avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Dörröpnare	20 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre
underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 561 729	3 568 553
Hysesintäkter Garage och p-platser	835 120	833 780
Varmvattendebitering & laddboxar	70 487	80 022
Andra intäkter	95	702
	4 467 431	4 483 057

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Bidrag från Naturvårdsverket	0	112 500
Övriga ersättn och intäkter	16 415	0
	16 415	112 500

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsel	213 866	193 457
Uppvärmning	383 630	301 966
Vatten	110 120	121 782
Sophämtning	38 960	33 710
Fastighetsskötsel	222 278	63 062
Snöröjning	42 693	0
Bredband	233 087	195 650
Försäkring	51 988	49 341
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	48 180	48 180
Reparation Byggnad	183 562	271 102
Reparation Hiss	136 341	12 758
Övriga underhållskostnader	80 009	47 143
Städning	73 411	81 742
Öresavrundning	-1	0
	1 818 124	1 419 893

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	72 437	10 750
Arvode teknisk förvaltning	143 221	226 202
Konsultarvode	6 250	0
Revisionsarvode	40 000	35 500
Serviceavtal	145 865	102 566
Övriga externa kostnader	133 423	140 384
	541 196	515 402

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvoden	94 601	105 818
Arbetsgivaravgifter	15 965	29 065
	110 566	134 883

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 650 000	306 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 650 000	306 650 000
Ingående avskrivningar	-12 439 760	-10 673 552
Årets avskrivningar	-1 766 208	-1 766 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 205 968	-12 439 760
Utgående redovisat värde	292 444 032	294 210 240
Taxeringsvärden byggnader	118 818 000	118 818 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	173 818 000	173 818 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	4 818 000	4 818 000
	173 818 000	173 818 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	23 368	8 189
Försäkringspremier	17 513	17 003
Övriga förutbetalda kostnader	57 517	64 130
	98 398	89 322

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amorteringar	800 000	800 000
Nästa års omförhandlingar	53 230 125	10 868 250
Summa kortfristig del	53 230 125	11 668 250

Långgivare	Ränta %	Villkorsändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	0,35	2022-12-05	10 718 250	10 868 250
Nordea	0,64	2022-01-20	10 572 750	11 172 750
Nordea	0,54	2022-02-16	16 056 875	16 056 875
Nordea	0,54	2022-02-16	15 882 250	15 932 250
			53 230 125	54 030 125
Kortfristig del av långfristig skuld*			53 230 125	11 668 250

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringar under 2022 om sammanlagt 42 511 875 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta

lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El	23 555	21 742
Värme	58 321	39 342
Städ inkl entremattor	11 554	0
Styrelsearvoden inkl. arbetsgivaravgifter	125 112	125 112
Räntekostnader	26 879	27 105
Förutbetalda hyresintäkter	367 628	343 664
Övriga upplupna kostnader / reserver	0	30 164
Reparationer	100 000	0
	713 049	587 129

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000
	64 000 000	64 000 000

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Juri Nerep
Ordförande

Tomas Rander

Magnus Persson

Anita Ekstedt

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BkcJk9_zq-ryoyJ9dGc
Document	ÅR 2021 Brf Esplanaden i Täby RÄTT.pdf
Pages	13
Sent by	Vanja Henriksson

Signing parties

Juri Nerep	juri@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tomas Rander	tomas@rander.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Magnus Persson	magnus.persson@upplands-bro.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anita Ekstedt	anita.k.ekstedt@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ella Bladh	ella.bladh@pwc.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to juri@telia.com

2022-03-23 13:17:33 CET,

Clicked invitation link Juri Nerep

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-23 13:52:21 CET,IP address: 94.191.153.95

Document signed by Juri Nerep

Birth date: 11/03/1948,2022-03-23 13:55:29 CET,

E-mail invitation sent to tomas@rander.se

2022-03-23 13:55:32 CET,

E-mail invitation sent to tomas@rander.se

2022-03-29 07:49:18 CEST,

Clicked invitation link Tomas Rander

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36,2022-03-30 16:07:27 CEST,IP address: 80.217.202.179

Document signed by TOMAS RANDÉR

Birth date: 05/06/1969,2022-03-30 16:08:37 CEST,

E-mail invitation sent to magnus.persson@upplands-bro.se

2022-03-30 16:08:42 CEST,

E-mail invitation sent to magnus.persson@upplands-bro.se

2022-04-01 13:13:54 CEST,

Clicked invitation link Magnus Persson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-04-01 16:32:01 CEST,IP address: 90.129.199.50

Document signed by Jens Tore Magnus Persson

Birth date: 10/08/1967,2022-04-01 16:32:52 CEST,

E-mail invitation sent to anita.k.ekstedt@telia.com

2022-04-01 16:32:56 CEST,

Clicked invitation link Anita Ekstedt

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:98.0) Gecko/20100101 Firefox/98.0,2022-04-01 17:25:24 CEST,IP address: 81.231.119.51

Document signed by Anita Ekstedt

Birth date: 20/01/1943,2022-04-01 17:33:20 CEST,

E-mail invitation sent to ella.bladh@pwc.com

2022-04-01 17:33:22 CEST,

Clicked invitation link Ella Bladh

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36,2022-04-01 21:50:24 CEST,IP address: 84.17.219.58

Document signed by Ella Bladh

Birth date: 28/07/1957,2022-04-01 21:51:45 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 2021.

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 2021 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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. Risker 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-01 19:53:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post