

Årsredovisning för
Brf Esplanaden
714400-0234

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Upplysningar till resultaträkningen	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Esplanaden, 714400-0234 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Esplanaden 12 A-D, 14 A-B, 16 A-B samt 18 A-D.

Föreningen registrerades 28 december 1954. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1 december 1958 och nuvarande stadgar registrerades 23 december 2015.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under försommaren genomfördes en besiktning av balkongerna. Resultatet visade att de är i behov av en renovering inom de närmsta åren.

Under året har slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar skett samt högtrycksspolning och rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar.

Målningsarbeten har skett av väggar och golv i källaren i hus 18 samt att torkrum nr 3 har målats och torkaggregat har bytts ut.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Hästen 9, Norrtälje kommun förvärvades 1954. Fastigheten bebyggdes under åren 1956 - 1958 och består av 4 st hus i 3 våningar med 99 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 8 st lägenheter med hyresrätt, 18 st garageplatser samt 28 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar/hyresgäster. Föreningen har även 13 st lokaler för uthyrning.

Byggnadernas nybyggnadsår / värdeår är 1958. Byggrätt ovan mark är 9 427 m², bostädernas boyta 6 211 m², lokalernas yta 1 968 m². Energideklarationen utförd 2009-12-16 visar att huset använder 140 kWh/m² och år.

Ny fastighetstaxering sker 2019.

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3 rok med uthyrningsdel	4 rok	4 rok med uthyrningsdel	Totalt
Bostadsrätter						
12 st	57 st	16 st	5 st	7 st	2 st	99 st
Hyreslägenheter						
8 st						

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som regelbundet uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% av fastighetens taxeringsvärde f.n. 74 024 000 kr = 222 072 kr).

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

Åtgärd	Årtal
Besiktning av balkongerna	2017
Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar/högtrycksspolning och rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar	2017
Målningsarbete källare/tvättstuga hus 18	2017
Byte av torkaggregat i tvättstuga 3	2017
Stamspolning	2016
Byte uttag motorvärmare	2016
Byte torktumlare	2016
Ombyggnad lokaler/lokalhyresgästpassningar	2015
Byte tvättmaskin (tvättstuga 3)	2014
Installation lekutrustning	2014
Byte värmeväxlare	2014
Takmålning hus 16	2014
lordningsställande av 4 st parkeringsplatser	2013
Byte tvättmaskin, mangel, torktumlare, torkskåp (tvättstuga 2)	2013
Renovering garageinfarter hus 18	2013
Takvärmeanläggning hus 14	2013
Inklädnad takfot	2012
Sensorbelysning källare	2012
Byte grovtvättmaskin	2012
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) / besiktning	2010-2011
Rensning ventilationskanaler lägenheter	2010
Omglasning fasadparti lokaler hus 14	2010
Renovering hyreslokal (Väddö Begravningsbyrå)	2009
Renovering fasad hus 14	2009
Renovering kök hyreslägenhet 122	2009
Ombyggnad lokal (Thunholms Byggnads AB)	2008
Nedmontering fläktanläggning tak hus 14	2008
Grävning/dränering stora delar runt alla hus	1999-2007
Tillbyggnad soprum och förråd	2007
Ombyggnad lokal för uthyrning (BGC Medical)	2007
Byte vattenledning vid insättning av ny huvudservis	2007
Byte huvudstam elledning	2007
Installation bredband	2006
Renovering/ommålning samtliga trapphus, nya postfack och anslagstavlor	2005
Byte till säkerhetsdörrar	2005
Installation kabel TV	2004

Nybyggnad tak över portar samt 2 st cykelställ	2003
Renovering samtliga yttertak	1999
Renovering samtliga skorstenar	1998
Elstigarbyte	1998
Stambyte	1998
Renovering samtliga garagedörrar	1996-1997
Renovering och omputsning samtliga husfasader	1991
Renovering och förbättring alla fönster	1991

Uppgifter om styrelse / revisor / valberedning under året

Eva Erbom Heaps	Ledamot / ordförande
Ingalill Wahlund	Ledamot
Gabriella Fischer	Ledamot
Marianne Joelsson	Ledamot
Johan Karlsson	Suppleant fram till stämman
Martina Blom	Suppleant från stämman
Lena Jannesdotter	Suppleant från stämman
Tor Åman	Suppleant
Henningssons Revisionsbyrå i Norrtälje AB	
Benny Henningsson	Godkänd revisor
Rolf Carlsson	Valberedning / sammankallande
Eva-Lisa Eriksson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Eva Erbom Heaps, Ingalill Wahlund.

Suppleanter: Martina Blom, Lena Jannesdotter, Tor Åman.

Ordinarie årsstämma avhölls 23 maj 2017.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Skriftlig information sätts upp på anslagstavla i respektive port vid behov.

Föreningens medlemskap i Bostadsrätterna ger medlemmarna möjlighet att få information via: www.bostadsratterna.se (logga in: Brf Esplanaden, 5670)

Flerårsöversikt (tkr)

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	4 397	4 320	4 018	4 238
Resultat efter finansiella poster	11	145	-325	114
Soliditet, %	55	49	44	43
Eget kapital	10 670	10 659	8 514	8 839
Taxeringsvärde fastighet	74 024	74 024	71 190	71 190
-varav bostäder	44 000	44 000	43 000	43 000
-varav mark bostäder	23 200	23 200	21 600	21 600
-varav lokaler	4 660	4 660	4 925	4 925
-varav mark lokaler	2 164	2 164	1 665	1 665
Årsavgift/m2 bostadsyta	428	428	427	427
Bankskuld/m2 bostadsyta	1 229	1 577	1 603	1 734
Belåningsgrad, % (skuld/tax.värde)	10	13	14	15
Avskrivning bostadsyta	78	77	84	79
Värmekostnad per m2 totalyta (7 896)	106	114	102	120
Förbrukning fjärrvärme, mvh	1 146	1 144	1 100	1 070
Elkostnad per m2 totalyta	41	41	50	44
Förbrukning el, kwh	302 242	310 007	295 656	299 291
Vattenkostnad per m2 totalyta	64	61	57	48
Förbrukning vatten, m3	5 451	7 412	7 623	8 026

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.vs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad.

Antalet medlemslägenheter är 99 st. Under året har 16 st (2016: 16 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 29 625 kr/m2 (2016: 27 086 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen max 2,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap i överlåtelseavgift.

Pantsättningsavgiften är högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan för underrättelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse uppgår till högst 10% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek

Förändringar i eget kapital

Förändring i eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	5 016 500	2 075 165	288 800	3 133 532	145 157	10 659 154
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Reservering fond för yttre underhåll		222 072		-222 072		-
Balanseras i ny räkning				145 157	-145 157	-
Årets resultat					11 311	11 311
Vid årets slut	5 016 500	2 297 237	288 800	3 056 617	11 311	10 670 465

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	3 056 617
årets resultat	11 311
Totalt	<hr/> 3 067 928
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	2 000 000
balanseras i ny räkning	1 067 928
Summa	<hr/> 3 067 928

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 396 720	4 319 933
Övriga rörelseintäkter	3	38 296	51 371
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 435 016	4 371 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 288 363	-2 962 848
Övriga externa kostnader	5	-444 948	-203 529
Personalkostnader	6	-157 736	-216 448
Avskrivningar		-482 403	-477 870
Summa rörelsekostnader		-4 373 450	-3 860 695
Rörelseresultat		61 566	510 609
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116	212
Räntekostnader		-50 371	-365 664
Summa finansiella poster		-50 255	-365 452
Resultat efter finansiella poster		11 311	145 157
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		11 311	145 157
Skatter			
Årets resultat		11 311	145 157

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 398 207	16 818 966
Inventarier	9	144 220	205 863
Summa materiella anläggningstillgångar		16 542 427	17 024 829
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		16 547 427	17 029 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 027	462 465
Förutbetalda kostnader		118 865	184 405
Summa kortfristiga fordringar		133 892	646 870
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 583 426	3 960 426
Summa kassa och bank		2 583 426	3 960 426
Summa omsättningstillgångar		2 717 318	4 607 296
SUMMA TILLGÅNGAR		19 264 745	21 637 125

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 016 500	5 016 500
Fond för yttre underhåll		2 297 237	2 075 165
Reservfond		288 800	288 800
Summa bundet eget kapital		7 602 537	7 380 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 056 617	3 133 532
Årets resultat		11 311	145 157
Summa fritt eget kapital		3 067 928	3 278 689
Summa eget kapital		10 670 465	10 659 154
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 635 000	9 795 000
Summa långfristiga skulder		7 635 000	9 795 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	160 000	160 000
Leverantörsskulder		225 173	404 122
Övriga skulder		88 221	96 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		485 886	522 732
Summa kortfristiga skulder		959 280	1 182 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 264 745	21 637 125

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 311	145 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	482 403	477 870
	<u>493 714</u>	<u>623 027</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	493 714	623 027
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	512 977	-379 558
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-223 691	283 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	783 000	526 822
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-65 107
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-65 107
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse lägenhet	-	2 000 000
Amortering av låneskulder	-2 160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 160 000	1 840 000
Årets kassaflöde	-1 377 000	2 301 715
Likvida medel vid årets början	3 960 426	1 658 711
Likvida medel vid årets slut	2 583 426	3 960 426

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, såsom årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnad redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	62,5
-Lokalförbättringar	30
-Inventarier	5-10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 678 676	2 656 996
Hyror lägenheter	178 320	209 328
Hyror lokaler	1 171 811	1 149 152
Elkraft	303 275	238 037
Hyror garage/p-platser	76 095	76 200
Rabatt autogiro	-11 457	-9 780
	4 396 720	4 319 933

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	15 054	16 745
Pantsättningsavgifter	6 980	8 880
Andrahandsuthyrningar	13 966	23 921
Övrigt	1 025	1 825
Sjuklönersättning	1 271	-
	38 296	51 371

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Ei	324 530	321 529
Fjärrvärme	836 564	897 199
Vatten & avlopp	503 327	483 192
Sophämtning	107 364	101 772
Återvinning returpapper	6 450	11 418
Storstädning trapphusen/hyra container	15 828	8 460
Försäkringspremie	84 196	81 660
Fastighetsavgift bostäder	140 705	135 676
Fastighetsavgift lokaler	68 240	68 240
Kabel TV	212 752	210 456
Inköpta fastighetstjänster	415 044	226 775
Ombyggnad lokaler/lokalhyresgästpassningar	66 660	66 660
Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar/högtrycksspolning och rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar	185 000	-
Målningsarbete källare hus 18	95 375	-
Byte av torkaggregat i tvättstuga	48 587	-
Statusesiktning balkonger	42 925	-
Självrisk vattenskada	44 500	-
Stamspolning	-	114 720
Självrisk/åldersavdrag skyfallsskada 11/7	-	66 188
Byte motorvärmarruttag	-	17 500
Tvättning soptunnor	-	30 750
Underhåll yttre miljö	-	24 946
Reparation/underhåll lokaler/hyreslägenheter	-	32 469
Reparation/underhåll tvättstugor	-	9 568
Reparation/underhåll ventilation	16 813	8 231
Övrigt underhåll	73 503	45 439
	3 288 363	2 962 848

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode SBC	249 489	-
Kostnader årsstämma/adventskaffe/styrelsemöten	14 246	14 327
Medlemsavgifter	8 943	13 727
Förbrukningsinventarier	8 492	5 530
Mäklararvode	-	28 000
Post	1 999	1 806
Bankkostnader	3 919	4 013
Förvaltningsarvode ekonomi- och lägenhetsregister	116 297	110 556
Revision	36 438	19 438
Övrigt	5 125	6 132
	444 948	203 529

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017	2016
Män	-	0,4
Totalt	-	0,4

Personalkostnader

	2017	2016
Löner, egen personal	-	49 713
Sociala avgifter på ovan	2 281	15 567
Arvode flaggningar, elaräkning mm	5 800	2 800
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Sociala avgifter på ovan	29 295	27 780
Övrigt	360	588
	157 736	216 448

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 049 464	29 049 464
	29 049 464	29 049 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 230 498	-11 809 739
-Årets avskrivning enligt plan	-420 759	-420 759
	-12 651 257	-12 230 498
Redovisat värde vid årets slut	16 398 207	16 818 966

Not 8 Andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 9 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	769 712	704 605
-Nyanskaffningar	-	65 107
	769 712	769 712
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-563 849	-506 738
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-61 643	-57 111
	-625 492	-563 849
Redovisat värde vid årets slut	144 220	205 863

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Räntebind- ningstid	Ränta	Andel av lån	Tot. lånebelopp 2017-12-31	Förfall inom 1 år
Fast 3-månaders ränta	0,42	34%	2 620 000	160 000
Fast 3-månaders ränta	0,57	66%	5 175 000	-
		100%	7 795 000	160 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	19 053 000	19 053 000
Summa ställda säkerheter	19 053 000	19 053 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Underskrifter

Norrtälje den

180416



Eva Erborn Heaps
Ordförande



Ingalill Wahlund



Suppleant ersättare för Gabriella Fischer



Marianne Joelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2018-04-19



Benny Henningsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESPLANADEN

Org.nr 714400-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ESPLANADEN för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF ESPLANADEN för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

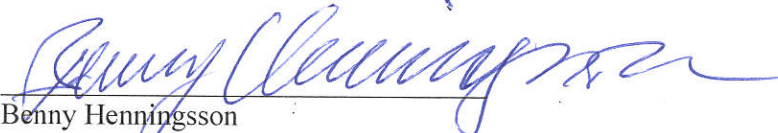
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Norrtälje

2018-04-19


Benny Henningsson
Godkänd revisor