Årsredovisning för

Brf Esplanaden

714400-0234

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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 18 februari 2019.

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

Föreningen har under året upplåtit 3 hyresrätter till bostadsrätter.

I juni var det sommarfest på gården med knytis, frågesport och två orkestrar,

Extra föreningstämma hölls den 10 december, ändring av stadgarna beslutades samt ordföranden presenterade de nya balkongernas utseende.

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 102 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 5 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							
	15 st	57 st	16 st	5 st	7 st	2 st	102 st
Hyreslägenheter							
	5 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**
Målning utsida fönster lokaler Drottninggatan	2018
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/lokalhyresgästanpassningar	2015
Byte tvättmaskin (tvättstuga 3)	2014
Installation lekutrustning	2014
Byte värmeväxlare	2014
Takmålning hus 16	2014
Iordningsställande 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 skortstenar	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 fram till stämman
Ingalill Wahlund	Ledamot, omvald på 2 år
Gabriella Fischer	Ledamot
Marianne Joelsson	Ledamot
Martin Söderman	Ledamot / ordförande från stämman, vald på 1 år
Kjell Engberg	Ledamot från stämman, vald på 2 år
Martina Blom	Suppleant fram till stämman
Lena Jannesdotter	Suppleant fram till stämman
David Forslin	Suppleant från stämman
Lotta Rinse	Suppleant från stämman
Tor Åman	Suppleant
Rolf Carlsson	Valberedning till stämman
Eva-Lisa Eriksson	Valberedning till stämman
Eva Erbom Heaps	Valberedning från stämman
Martina Blom	Valberedning från stämman
Henningssons Revisionsbyrå i Norrtälje AB	
Benny Henningsson	Godkänd revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Gabriella Fischer, Marianne Joelsson och Martin Söderman.

Suppleanter: David Forslin, Lotta Rinse och Tor Åman.

Ordinarie årsstämma avhölls 15 maj 2018.

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

Styrelsen har under året avhållit 12 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)

Belopp i kr

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 205	4 397	4 320	4 018
Resultat efter finansiella poster	158	11	145	-325
Soliditet, %	62	55	49	44
Eget kapital	13 433	10 670	10 659	8 514
Taxeringsvärde fastighet	74 024	74 024	74 024	71 190
-varav bostäder	44 000	44 000	44 000	43 000
-varav mark bostäder	23 200	23 200	23 200	21 600
-varav lokaler	4 660	4 660	4 660	4 925
-varav mark lokaler	2 164	2 164	2 164	1 665
Årsavgift/m2 bostadsyta	433	428	428	427
Bankskuld/m2 bostadsyta	1 236	1 255	1 577	1 603
Belåningsgrad, % (skuld/tax.värde)	10	10	13	14
Avskrivning bostadsyta	78	78	77	84
Värmekostnad per m2 totalyta (7 896)	111	106	114	102
Förbukning fjärrvärme, mvh	1 187	1 146	1 144	1 100
Elkostnad per m2 totalyta	43	41	41	50
Förbrukning el, kwh	293 539	302 242	310 007	295 656
Vattenkostnad per m2 totalyta	65	64	61	57
Förbrukning vatten, m3	5 738	5 451	7 412	7 623

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

Antalet medlemslägenheter är 102 st. Under året har 4 st (2017: 16 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelserna har varit 27 255 kr/m2 (2017: 29 625 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	2 297 237	288 800	3 056 616	11 311	10 670 464
Disposition enl årsstämmobeslut						
Reservering fond för yttre underhåll		2 000 000		-2 000 000		-
Balanseras i ny räkning				11 311	-11 311	-
Upplåtelse lägenheter	2 605 000					2 605 000
Årets resultat					157 785	157 785
Vid årets slut	**7 621 500**	**4 297 237**	**288 800**	**1 067 927**	**157 785**	**13 433 249**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	1 067 927
årets resultat	157 785
Totalt	1 225 712
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	1 200 000
balanseras i ny räkning	25 712
Summa	1 225 712

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	4 205 089	4 396 720
Övriga rörelseintäkter	*3*	292 637	38 296
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 497 726	4 435 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*4*	-3 192 017	-3 288 363
Övriga externa kostnader	*5*	-418 747	-444 948
Personalkostnader	*6*	-197 073	-157 736
Avskrivningar		-482 403	-482 403
Summa rörelsekostnader		-4 290 240	-4 373 450
Rörelseresultat		207 486	61 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	116
Räntekostnader		-49 701	-50 371
Summa finansiella poster		-49 701	-50 255
Resultat efter finansiella poster		157 785	11 311
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		157 785	11 311
Skatter			
Årets resultat		157 785	11 311

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 977 448	16 398 207
Inventarier	9	82 576	144 220
Summa materiella anläggningstillgångar		16 060 024	16 542 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		16 065 024	16 547 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 932	15 027
Förutbetalda kostnader		98 202	118 865
Summa kortfristiga fordringar		103 134	133 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 667 433	2 583 426
Summa kassa och bank		5 667 433	2 583 426
Summa omsättningstillgångar		5 770 567	2 717 318
SUMMA TILLGÅNGAR		21 835 591	19 264 745

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 621 500	5 016 500
Fond för yttre underhåll		4 297 237	2 297 237
Reservfond		288 800	288 800
Summa bundet eget kapital		12 207 537	7 602 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 067 927	3 056 617
Årets resultat		157 785	11 311
Summa fritt eget kapital		1 225 712	3 067 928
Summa eget kapital		13 433 249	10 670 465
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	7 515 000	7 635 000
Summa långfristiga skulder		7 515 000	7 635 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	160 000	160 000
Leverantörsskulder		139 721	225 173
Övriga skulder		108 606	88 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479 015	485 886
Summa kortfristiga skulder		887 342	959 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 835 591	19 264 745

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	157 785	11 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	482 403	482 403
	640 188	493 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**640 188**	**493 714**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 757	512 977
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-71 938	-223 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**599 007**	**783 000**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse lägenheter144220-	2 605 000	-
Amortering av låneskulder	-120 000	-2 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 485 000**	**-2 160 000**
Årets kassaflöde	**3 084 007**	**-1 377 000**
Likvida medel vid årets början	**2 583 426**	**3 960 426**
Likvida medel vid årets slut	**5 667 433**	**2 583 426**

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:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	62,5
-Lokalförbättringar	30
-Inventarier	5-10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018	*2017*
Årsavgifter	2 689 643	2 678 676
Hyror lägenheter	158 261	178 320
Hyror lokaler	1 030 869	1 171 811
Elkraft	257 987	303 275
Hyror garage/p-platser	79 490	76 095
Rabatt autogiro	-11 161	-11 457
	4 205 089	**4 396 720**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	*2017*
Överlåtelseavgifter	9 032	15 054
Pantsättningsavgifter	7 462	6 980
Andrahandsuthyrningar	15 994	13 966
Övrigt	3 409	1 025
Sjuklöneersättning	-	1 271
Försäkringsersättning från Moderna Försäkringar	223 820	-
Ersättning för återställande av lokal	19 920	-
Avyttring gräsklippare	13 000	-
	292 637	**38 296**

Not 4 Driftskostnader

	2018	*2017*
El	335 646	324 530
Fjärrvärme	876 854	836 564
Vatten & avlopp	517 113	503 327
Sophämtning	110 331	107 364
Återvinning returpapper	6 133	6 450
Storstädning trapphusen/hyra container	3 640	15 828
Försäkringspremie	87 282	84 196
Fastighetsavgift bostäder	144 650	140 705
Fastighetsavgift lokaler	68 240	68 240
Kabel TV	212 852	212 752
Inköpta fastighetstjänster	421 028	415 044
Ombyggnad lokaler/lokalhyresgästanpassningar	22 220	66 660
Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar/högtryckssspolning och rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar	-	185 000
Målningsarbete källare hus 18	-	95 375
Byte av torkaggregat i tvättstuga	-	48 587
Statusbesiktning/konsultarvode balkonger	20 625	42 925
Självrisk vattenskada	-	44 500
Målning utsida fönster butikslokaler	74 250	-
Anpassning lokal för uthyrning (Elpart)	51 200	-
Byte källardörr port 14	30 702	-
Omputsning Drottninggatan/Sveagatan	37 022	-
Trädbeskärning	17 864	-
Borttagning cykelställ	17 841	-
Byte av VVC-pump	12 816	-
Reparation/underhåll lokaler	27 569	-
Reparation/underhåll tvättstugor	6 269	-

Reparation/underhåll vatten	7 634	-
Reparation/underhåll ventilation	15 766	16 813
Övrigt underhåll	66 470	73 503
	3 192 017	**3 288 363**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	*2017*
Konsultarvode SBC	214 320	249 489
Kostnader årsstämma/adventskaffe/styrelsemöten/sommarfest	22 201	14 246
Medlemsavgifter	7 880	8 943
Förbrukningsinventarier	-	8 492
Mäklararvode	23 500	-
Post	1 994	1 999
Bankkostnader	3 906	3 919
Förvaltningsarvode ekonomi- och lägenhetsregister	117 821	116 297
Revision	21 875	36 438
Övrigt	5 250	5 125
	418 747	**444 948**

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2018	*2017*
Sociala avgifter på ovan	-	2 281
Arvode flaggningar, elaräkning mm	5 000	5 800
Styrelsearvoden	150 000	120 000
Sociala avgifter på ovan	42 073	29 295
Övrigt	-	360
	197 073	**157 736**

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 049 464	29 049 464
	29 049 464	29 049 464
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 651 257	-12 230 498
-Årets avskrivning enligt plan	-420 759	-420 759
	-13 072 016	-12 651 257
Redovisat värde vid årets slut	**15 977 448**	**16 398 207**

Not 8 Andelar i intresseföretag

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	**5 000**	**5 000**

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 9 Inventarier

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	769 712	769 712
-Avyttringar och utrangeringar	-94 384	-
	675 328	769 712
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-625 492	-563 849
-Avyttringar och utrangeringar	94 384	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-61 644	-61 643
	-592 752	-625 492
Redovisat värde vid årets slut	**82 576**	**144 220**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Räntebind-ningstid	Ränta	Andel av lån	Tot. lånebelopp 2018-12-31	Förfall inom 1 år	*Slutförfallodag*
Fast 3-månaders ränta	0,54	50%	3 837 500	80 000	2019-04-05
Fast 3-månaders ränta, STIBOR med räntetillägg	0,57 0,85%	50%	3 837 500	80 000	2021-04-06
		100%	**7 675 000**	**160 000**	

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	19 053 000	19 053 000
Summa ställda säkerheter	**19 053 000**	**19 053 000**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Underskrifter

Norrtälje den 2019-03-18

Martin Söderman
Ordförande

Ingalill Wahlund

Gabriella Fischer

Marianne Joelsson

Kjell Engberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-05

Benny Henningsson
Godkänd revisor

Henningssons Revisionsbyrå
i Norrtälje AB

PM TILL STYRELSEN I BRF ESPLANADEN RÄKENSKAPSÅR 2018.

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR VIKTIG. -BÖR UPPDATERAS LÖPANDE. DETTA PÅPEKADES ÄVEN TIDIGARE ÅR.

NORRTÄLJE DEN 2019-04-04

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 2018.

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 2018-12-31 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 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
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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2018 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 *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 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 ersättningsskyldighet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2019-04-05

Benny Henningsson
Godkänd revisor