



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stockholm Esplanad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backåkra 4	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 215 kvm och 1 lokal om 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 355 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Karlsson	Ordförande
Henrik Berglund	Styrelseledamot
Einat Robinsson	Styrelseledamot
Gustav Balsvik (Tidigare Svensson)	Styrelseledamot
Johan Fagerström	Styrelseledamot
Katrin Forsström Hansson	Styrelseledamot
Viktor Ögren	Styrelseledamot
Niklas Lars Oskar De Mander	Suppleant, tjänstgörande ledamot
Martin Blom	Suppleant
Robert Humeur	Avgått - 2026

Valberedning

Marie Lindén
Monika Söderlund Andreasson
Yvonne Borg

Firmateckning

Föreningens firma Brf Stockholm Esplanad tecknas av - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst and Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK-besiktning

2024 ● Spolning av föreningens stammar

Planerade underhåll

2026 ● OVK-besiktning
Fasadtvätt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Fastighetsförvaltning WIAB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Backåkra samfällighetsförening, med en andel på 26%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i Backåkra Samfällighetsförening. GA:1 och GA:2. GA:1 består av ledningsnät för dagvatten och dränering, gatubelysning, trappa och trädgårdsskötsel. GA:2 består av gård med bl. a lek- och samvaroytor, fatbur och belysning samt del av avfallshantering genom en sopsugsanläggning. Brf Stockholm Esplanad är även delägare i GA:5 som består av ett garage. GA:5 är delägarförvalttad med ytterligare fyra delägare. Esplanads andel av GA:5 är 56,5%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En extraamortering om 1 miljon kronor genomfördes.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 561 703	7 923 153	7 186 987	6 011 436
Resultat efter fin. poster	-3 361 304	-1 781 587	-1 478 045	-1 274 802
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	2 116 797	1 885 972	1 564 456	1 053 043
Taxeringsvärde	370 469 000	405 371 000	405 371 000	405 371 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 082	1 010	774	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	78,7	66,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 566	14 807	14 968	15 049
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 245	14 481	14 639	14 718
Sparande / kvm totalyta, kr	308	223	289	291
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	66	40	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	88	62	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	33	31	8
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	187	133	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	3,46	3,02	-
Räntekänslighet (%)	13,40	14,65	19,34	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 809 805 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Nya regler gör att avskrivningarna ökar jämfört med föregående år. Det påverkar resultatet negativt. Månadsavgifterna höjdes under 2025 för att säkerställa föreningens likviditet. För 2026 bedömdes att det inte var nödvändigt. Kassaflödet är positivt och bedöms ha marginal för ökade ränteutgifter, oförutsedda utgifter och planerat underhåll. Föreningen följer det allmänna ekonomiska läget och föreningens ekonomiska utveckling för eventuella framtida beslut för att stärka kassaflödet. Under det gångna året har det funnits utrymme att extra amortera på föreningens lån utöver ordinarie amorteringsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	558 315 000	-	-	558 315 000
Upplåtelseavgifter	6 100 000	-	-	6 100 000
Fond, yttre underhåll	1 885 972	-72 683	303 508	2 116 797
Balanserat resultat	-5 403 780	-1 708 904	-303 508	-7 416 192
Årets resultat	-1 781 587	1 781 587	-3 390 459	-3 390 459
Eget kapital	559 115 605	0	-3 390 459	555 725 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 112 684
Årets resultat	-3 390 459
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 508
Totalt	-10 806 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	303 508
Ny räkning överföres	-11 110 159
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 806 651

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 561 703	7 923 153
Övriga rörelseintäkter	3	28 656	53 894
Summa rörelseintäkter		8 590 359	7 977 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 719 041	-2 567 566
Övriga externa kostnader	9	-426 078	-776 519
Personalkostnader	10	-241 288	-135 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 348 460	-3 126 336
Övriga rörelsekostnader		-14 122	0
Summa rörelsekostnader		-8 748 989	-6 606 076
RÖRELSERESULTAT		-158 630	1 370 971
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 181	45 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 222 855	-3 198 229
Summa finansiella poster		-3 202 674	-3 152 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 361 304	-1 781 587
Skatt		-29 155	0
ÅRETS RESULTAT		-3 390 459	-1 781 587

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	641 959 810	647 308 270
Summa materiella anläggningstillgångar		641 959 810	647 308 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		641 959 810	647 308 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 593	80 583
Övriga fordringar	13	4 335 560	3 855 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	717 169	636 273
Summa kortfristiga fordringar		5 115 321	4 572 171
Kassa och bank			
Kassa och bank		534 264	523 681
Summa kassa och bank		534 264	523 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 649 586	5 095 852
SUMMA TILLGÅNGAR		647 609 395	652 404 122

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		564 415 000	564 415 000
Fond för yttre underhåll		2 116 797	1 885 972
Summa bundet eget kapital		566 531 797	566 300 972
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 416 192	-5 403 780
Årets resultat		-3 390 459	-1 781 587
Summa ansamlad förlust		-10 806 651	-7 185 367
SUMMA EGET KAPITAL		555 725 146	559 115 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	61 595 987	58 097 411
Summa långfristiga skulder		61 595 987	58 097 411
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 929 757	33 929 757
Leverantörsskulder		156 360	214 665
Skatteskulder		29 779	2 454
Övriga kortfristiga skulder		102 449	158 495
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 069 917	885 735
Summa kortfristiga skulder		30 288 262	35 191 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		647 609 395	652 404 122

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-158 630	1 370 971
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 348 460	3 126 336
	5 189 830	4 497 307
Erhållen ränta	20 181	45 671
Erlagd ränta	-3 225 401	-3 195 342
Betald inkomstskatt	-29 155	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 955 455	1 347 636
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 300	-262 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 702	288 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 993 858	1 373 156
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 501 424	-1 001 424
Depositioner	0	958
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 501 424	-1 000 466
ÅRETS KASSAFLÖDE	492 434	372 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 275 005	3 902 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 767 439	4 275 005

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stockholm Esplanad är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,81 %
Fasader	1,00 - 2,72 %
Balkonger	2,72 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,12 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,77 %
Ventilation	3,81 %
El	2,12 %
Hissar	3,18 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD, el och varmvatten.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 930 280	5 542 536
Hysesintäkter lokaler, moms	385 772	380 036
Hysesintäkter garage, moms	1 058 847	1 028 707
Hysesintäkter förråd	64 925	60 933
Deb. fastighetskatt, moms	44 692	43 712
Varmvatten, moms	267 897	324 597
EI, moms	524 291	412 545
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 600	1 000
Pantsättningsavgift	17 596	24 080
Överlåtelseavgift	26 546	27 916
Administrativ avgift	1 421	539
Andrahandsuthyrning	22 044	20 287
Vidarefakturerade kostnader	8 532	345
Vidarefakturerade kostnader, moms	207 262	55 920
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	8 561 703	7 923 153

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	14 924	5 460
Övriga intäkter	300	19 575
Försäkringsersättning	0	28 859
Återbäring försäkringsbolag	13 432	0
Summa	28 656	53 894

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	24 925	37 598
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 315	17 430
Städning enligt avtal	121 401	131 389
Städning utöver avtal	17 218	0
Besiktningar	3 743	38 554
Hissbesiktning	7 423	22 406
Brandskydd	11 242	59 627
Myndighetstillsyn	5 800	4 230
Gemensamma utrymmen	143 691	88 913
Garage/parkering	45 360	35 860
Serviceavtal	71 376	51 468
Serviceavtal, hissar	18 952	0
Mattvätt/Hyrmattor	2 219	0
Förbrukningsmaterial	26 641	2 186
Summa	521 305	489 661

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	7 416	0
Sophantering/återvinning	-3 795	3 978
Dörrar och lås/porttele	36 008	11 176
VVS	7 154	6 671
Värmeanläggning/undercentral	14 469	1 463
Ventilation	27 254	9 680
Hissar	71 729	114 579
Tak	4 750	0
Fönster	21 362	0
Vattenskada	0	23 969
Skador/klotter/skadegörelse	12 760	8 138
Summa	199 106	179 653

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	72 683
Summa	0	72 683

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	529 873	421 180
Uppvärmning	497 740	559 412
Vatten	196 825	210 146
Sophämtning/renhållning	30 088	30 431
Summa	1 254 526	1 221 169

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	140 246	67 081
Självrisk	29 400	0
Kabel-TV	168 467	159 798
Samfällighetsavgifter	361 300	333 810
Fastighetsskatt	44 690	43 710
Summa	744 103	604 399

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	5 090	8 025
Tele- och datakommunikation	5 732	5 128
Juridiska åtgärder	45 897	215 935
Inkassokostnader	1 814	3 769
Revisionsarvoden extern revisor	78 000	39 204
Styrelseomkostnader	11 539	3 298
Fritids och trivselkostnader	943	925
Föreningskostnader	2 279	1 960
Förvaltningsarvode enl avtal	87 688	92 053
Överlåtelsekostnad	20 383	34 041
Pantsättningskostnad	15 744	25 789
Administration	11 075	6 752
Konsultkostnader	35 157	41 258
Vidarefakturerade kostnader	106 510	278 771
OBS-konto	-1 773	19 613
Summa	426 078	776 519

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	185 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	55 688	30 656
Summa	241 288	135 656

Noten är i år missvisande på grund av periodiseringar och speglar därför inte fullt ut årets faktiska kostnader.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 222 855	3 198 227
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	3 222 855	3 198 229

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	664 763 425	664 763 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	664 763 425	664 763 425
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 455 155	-14 328 819
Årets avskrivning	-5 348 460	-3 126 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 803 615	-17 455 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	641 959 810	647 308 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>289 421 000</i>	<i>289 421 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	226 756 000	217 557 000
Taxeringsvärde mark	143 713 000	187 814 000
Summa	370 469 000	405 371 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	102 385	103 635
Skattefordringar	0	356
Transaktionskonto	3 174 783	2 681 024
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 335 560	3 855 315

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	208 280	193 705
Förutbet försäkr premier	49 397	47 917
Förutbet kabel-TV	41 620	13 038
Förutbet bredband	0	30 579
Upplupna intäkter	417 872	351 034
Summa	717 169	636 273

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-06-28	4,41 %	28 428 333	28 428 333
SEB	2027-06-28	3,20 %	29 669 078	30 170 502
SEB	2028-06-28	2,44 %	32 428 333	33 428 333
Summa			90 525 744	92 027 168
Varav kortfristig del			28 929 757	33 929 757

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 018 624 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	36 505	22 688
Uppl kostnad Städning entrepr	11 752	9 594
Uppl kostn el	72 512	42 099
Uppl kostnad Värme	69 943	65 655
Uppl kostn räntor	47 977	50 523
Uppl kostn vatten	35 406	33 181
Uppl kostnad Sophämtning	5 461	2 552
Uppl kostnad arvoden	68 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 554	0
Förutbet hyror/avgifter	660 207	659 443
Beräkn arvode revision	40 000	0
Summa	1 069 917	885 735

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 285 000	100 285 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under året åtgärdat felaktiga våningsplan på Settergatan 2 så att de nu överensstämmer med övriga trappuppgångar. Ett kärl för större plastförpackningar har installerats i miljörummet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se till så att rätt avfall slängs i rätt kärl så inga onödiga viten uppstår. Föreningen har fortsatt driva garantiärenden gentemot byggherren Besqab och under året fått åtgärdat ventilationskanaler mellan källare och våning 1 på Settergatan 12 samt sprickor i betongen som funnits på ett tiotal balkonger runt om i fastigheten. Även fel i enskilda lägenheter har åtgärdats.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Caroline Karlsson
Ordförande

Einat Robinsson
Styrelseledamot

Gustav Balsvik (Tidigare Svensson)
Styrelseledamot

Henrik Berglund
Styrelseledamot

Johan Fagerström
Styrelseledamot

Katrin Forsström Hansson
Styrelseledamot

Niklas Lars Oskar De Mander
Suppleant, tjänstgörande ledamot

Viktor Ögren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst and Young AB
Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2026 12:23

DOCUMENT ID:

ryQBBrwCZg

ENVELOPE ID:

HyzHrrw0Wg-ryQBBrwCZg

DOCUMENT NAME:

Brf Stockholm Esplanad, 769632-2663 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

67c03c033623579344a4a09abee23e11076a6844e075b
997a713212e92a47d573631f88a022d9883059d5e83e0
5f66a493cdadc27981401ffb66862e6bd1684c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant












eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BERGLUND henrikberglund@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:36 05.05.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.4.161
2. Niklas Lars Oskar De Mander niklas.de.mander@stockholmcorp.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:44 05.05.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.106.170
3. Karl Viktor Ögren isaochviktorgmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:54 05.05.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.193.236
4. CAROLINE KARLSSON caroline.a.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:07 05.05.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.136
5. Einat Robinsson einatmike@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:11 05.05.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.133
6. GUSTAV BALSVIK gustav.ea.svensson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:12 05.05.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.179.115
7. JOHAN FAGERSTRÖM johan.fagerstrom1@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:02 05.05.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.221.217
8. HELENA KATRIN FORSSTRÖM HANSSON katrin@hanssons.biz	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:15 05.05.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.224.80
9. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON	 Signed	06.05.2026 08:19	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
pontus.ohlsson@se.ey.com	Authenticated	05.05.2026 16:23	Low	IP: 213.115.65.111

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad, org.nr 769632-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad för år 2025-01-01-2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad för år 2025-01-01-2025-12-31 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2026 12:23

DOCUMENT ID:

H1mHSSvAWx

ENVELOPE ID:

r1GHBrwRZe-H1mHSSvAWx

DOCUMENT NAME:

25 BRF Stockholm Esplanad - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

4bca01f287df60b715405ef4d2004cdfda91aaa6950e3c9

57ce8b02ff36635f6bba3c477a127a1d9efced7d4f2b0e

1f75b4d4760292494c390fb40892d4d844

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS STEFAN AXEL O HLSSON	Signed	06.05.2026 08:19	eID	Swedish BankID
pontus.ohlsson@se.ey.co m	Authenticated	05.05.2026 16:23	Low	IP: 213.115.65.111

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed