



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Esplanaden 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-13 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kungsängen 43:1	2018	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 569 kvm och 2 lokaler om 195 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 764 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gustav Nipe	Ordförande
Christoffer Lucas Hultgren	Styrelseledamot
Jonas Rosenlind	Styrelseledamot
Simon Johan Åkerblad	Styrelseledamot
Yasmine Helena Hagberg	Styrelseledamot
Katarina Oliwia Zagrodny	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Ludwig Holmgren    Revisor                    LH Revus AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Garagesopning - Årlig åtgärd  
● Byte luftfilter - Årlig åtgärd  
● Underhåll av dörrar  
● Service av hissar

**2022** ● Byte luftfilter - Årlig åtgärd

## Avtal med leverantörer

Utemiljö	SBC AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Städning	SBC AB

## Övrig verksamhetsinformation

Löpande under året har styrelsen haft kontakt med JM och under hösten har JMs garantibesiktning efter 5 år genomförts.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens två kommersiella lokaler är uthyrda.

Föreningen har sedan andra kvartalet 2023 ett rörligt elpris.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2,5%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har tagit över underhåll av utemiljön från JM AB och har tecknat avtal med SBC kring detta.

Styrelsen har tillsammans med grannföreningarna Esplanaden 2 och 3 ingått ett avtal för förvaltningen av innergården.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 103 873	5 795 390	5 647 146	5 606 404
Resultat efter fin. poster	21 584	-268 723	-780 342	-16 937
Soliditet (%)	77	76	76	75
Yttre fond	394 412	197 342	392 272	350 802
Taxeringsvärde	274 545 000	274 545 000	201 002 000	201 002 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	743	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 557	12 812	13 093	13 383
Skuldsättning per kvm totalyta	12 195	9 928	10 146	10 371
Sparande per kvm totalyta	362	241	242	289
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	24	34	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	54	44	35
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	29	35	32
Energikostnad per kvm totalyta	141	108	113	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,21	1,22	-	-
Räntekänslighet (%)	16,90	-	-	-

**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 129 347 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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	174 672 000	-	-	174 672 000
Upplåtelseavgifter	98 647 000	-	-	98 647 000
Fond, yttre underhåll	197 342	-	197 070	394 412
Balanserat resultat	27 464	-268 723	-197 070	-438 328
Årets resultat	-268 723	268 723	21 584	21 584
<b>Eget kapital</b>	<b>273 275 084</b>	<b>0</b>	<b>21 584</b>	<b>273 296 668</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-241 259
Årets resultat	21 584
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 070
<b>Totalt</b>	<b>-416 744</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	108 160
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-308 584</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 103 873	5 795 390
Övriga rörelseintäkter	3	-8 967	10 302
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 094 906</b>	<b>5 805 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 923 395	-1 865 164
Övriga externa kostnader	9	-667 778	-681 758
Personalkostnader	10	-152 813	-183 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 319 480	-2 308 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 063 467</b>	<b>-5 039 158</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 031 439</b>	<b>766 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 498	836
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 012 353	-1 036 093
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 009 855</b>	<b>-1 035 257</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>21 584</b>	<b>-268 723</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>21 584</b>	<b>-268 723</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	354 347 466	356 666 946
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>354 347 466</b>	<b>356 666 946</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>354 347 466</b>			
<b>356 666 946</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 201	87 503
Övriga fordringar	13	2 665 050	1 827 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 928	51 010
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 766 179</b>	<b>1 966 138</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		56 210	56 210
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>56 210</b>	<b>56 210</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>2 822 389</b>			
<b>2 022 348</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>357 169 855</b>			
<b>358 689 295</b>			

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		273 319 000	273 319 000
Fond för yttre underhåll		394 412	197 342
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>273 713 412</b>	<b>273 516 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-438 328	27 464
Årets resultat		21 584	-268 723
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-416 744</b>	<b>-241 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>273 296 668</b>	<b>273 275 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	53 746 000	82 361 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 746 000</b>	<b>82 361 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 740 000	1 800 000
Leverantörsskulder		150 010	131 129
Skatteskulder		95 450	95 450
Övriga kortfristiga skulder		56 760	55 660
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 084 967	970 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 127 187</b>	<b>3 053 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>357 169 855</b>	<b>358 689 295</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 709 392	2 123 001
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>21 584</b>	<b>-268 723</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 319 480	2 308 564
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 341 064</b>	<b>2 039 841</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 207	-230 623
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 976	-253 753
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 465 833</b>	<b>1 555 466</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-119 075
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-119 075</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 675 000	-1 850 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 675 000</b>	<b>-1 850 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>790 833</b>	<b>-413 609</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 500 226</b>	<b>1 709 392</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Esplanaden 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 och vatten.

#### 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:

Byggnad	0,83 - 10 %
---------	-------------

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.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 510 416	4 397 131
Hysesintäkter lokaler, moms	390 983	255 995
Hysesintäkter garage	741 893	777 223
Deb. fastighetskatt, moms	36 205	0
Intäkter kabel-TV	240 240	240 020
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-92 505
Varmvatten	0	125 081
Varmvatten, moms	126 375	29 493
El, moms	4 097	15 495
Elintäkter laddstolpe moms	15 050	0
Uppvärmning	0	4 094
Uppvärmning, moms	9 827	0
Pantsättningsavgift	7 875	34 052
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	1 314	6 117
Vidarefakturerade kostnader	7 785	3 174
Öres- och kronutjämning	-4	21
<b>Summa</b>	<b>6 103 873</b>	<b>5 795 390</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	-5 000	5 000
Övriga intäkter	-3 967	5 302
<b>Summa</b>	<b>-8 967</b>	<b>10 302</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	88 044	59 413
Fastighetsskötsel utöver avtal	48 807	42 258
Städning enligt avtal	0	30 750
Städning utöver avtal	0	2 171
Hissbesiktning	8 471	0
Brandskydd	6 030	0
Myndighetstillsyn	0	1 270
Gemensamma utrymmen	2 290	9 000
Garage/parkering	1 865	0
Snöröjning/sandning	14 861	16 997
Serviceavtal	65 108	55 792
Förbrukningsmaterial	59	8 501
<b>Summa</b>	<b>235 536</b>	<b>226 152</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	64	16 400
Dörrar och lås/porttele	5 431	13 848
VVS	6 307	7 101
Ventilation	0	92 183
Hissar	8 087	3 318
Fönster	7 260	0
Mark/gård/utemiljö	7 772	0
Vattenskada	29 598	1 216
<b>Summa</b>	<b>64 521</b>	<b>134 066</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	108 160	0
<b>Summa</b>	<b>108 160</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	315 719	205 443
Uppvärmning	386 099	461 003
Vatten	248 741	247 821
Sophämtning/renhållning	138 244	146 446
<b>Summa</b>	<b>1 088 803</b>	<b>1 060 713</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	109 158	99 605
Kabel-TV	0	19 679
Bredband	221 768	229 500
Fastighetsskatt	95 450	95 450
<b>Summa</b>	<b>426 376</b>	<b>444 234</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	31 832	22 214
Juridiska åtgärder	0	21 760
Inkassokostnader	463	5 023
Revisionsarvoden extern revisor	29 173	20 400
Styrelseomkostnader	60	494
Fritids och trivselkostnader	5 843	0
Föreningskostnader	441	4 994
Studieverksamhet	0	3 750
Förvaltningsarvode enl avtal	473 488	418 101
Överlåtelsekostnad	15 316	0
Pantsättningskostnad	9 978	0
Övriga förvaltningsarvoden	13 932	9 469
Korttidsinventarier	192	11 999
Administration	33 232	62 512
Konsultkostnader	46 200	92 688
Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
<b>Summa</b>	<b>667 778</b>	<b>681 758</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	117 613	147 760
Arbetsgivaravgifter	35 200	35 911
<b>Summa</b>	<b>152 813</b>	<b>183 671</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 011 794	1 034 816
Kostnadsränta skatter och avgifter	559	1 277
<b>Summa</b>	<b>1 012 353</b>	<b>1 036 093</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	364 749 075	364 630 000
Årets inköp	0	119 075
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>364 749 075</b>	<b>364 749 075</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 082 129	-5 773 565
Årets avskrivning	-2 319 480	-2 308 564
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 401 609</b>	<b>-8 082 129</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>354 347 466</b>	<b>356 666 946</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 609 308</i>	<i>86 609 308</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	195 800 000	195 800 000
Taxeringsvärde mark	78 745 000	78 745 000
<b>Summa</b>	<b>274 545 000</b>	<b>274 545 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	166 263	60 379
Skattefordringar	0	5 000
Momsavräkning	54 771	98 945
Klientmedel	0	1 652 346
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	10 119
Transaktionskonto	2 444 016	0
Borgo räntekonto	0	836
<b>Summa</b>	<b>2 665 050</b>	<b>1 827 625</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	-220	0
Förutbet försäkr premier	58 148	51 010
<b>Summa</b>	<b>57 928</b>	<b>51 010</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-01-22	0,80 %	26 515 000	26 765 000
Nordea	2024-01-17	1,57 %	27 440 000	28 565 000
Handelsbanken	2027-01-30	1,26 %	28 531 000	28 831 000
<b>Summa</b>			<b>82 486 000</b>	<b>84 161 000</b>
Varav kortfristig del			28 740 000	1 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 486 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	42 295	28 568
Uppl kostnad Värme	65 995	72 423
Uppl kostnad Extern revisor	24 500	19 575
Uppl kostn räntor	210 649	105 266
Uppl kostnad arvoden	157 500	147 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 487	46 470
Förutbet hyror/avgifter	534 541	550 771
<b>Summa</b>	<b>1 084 967</b>	<b>970 972</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	91 311 000	91 311 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Villkorsändring för en del av lånen har skett och beslut kring omsättning skedde Q4 2023. Villkorsändringsdag var 2024-01-17. I samband med detta och budgetarbete för 2024 togs beslut om 10 % avgiftshöjning från och med 2024-01 som tillsammans sänkning av amortering täcker de ökade kostnaderna för föreningen.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Gustav Nipe  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christoffer Lucas Hultgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jonas Rosenlind  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Simon Johan Åkerblad  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Yasmine Helena Hagberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
LH Revus AB  
Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2024 12:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.03.2024 17:31

DOCUMENT ID:

SkZ4v19uCa

ENVELOPE ID:

HJlQwJcdA6-SkZ4v19uCa

DOCUMENT NAME:

Brf Esplanaden 1, 769632-8835 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gustav Bellajouza Nipe gustav.nipe@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 17:34 20.03.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/13) IP: 83.191.116.170
2. Christoffer Lucas Hultgren christoffer.hultgren@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 17:46 20.03.2024 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/10) IP: 90.230.147.56
3. Jonas Rosenlind rosenlindjonas@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 19:45 20.03.2024 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/04) IP: 90.230.169.57
4. Simon Johan Åkerblad simon.akerblad@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 08:30 21.03.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/18) IP: 90.230.147.250
5. Yasmine Helena Hagberg yasminehagberg@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 12:07 24.03.2024 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/17) IP: 90.230.147.250
6. LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	Signed Authenticated	24.03.2024 12:38 24.03.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/14) IP: 78.71.251.190

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

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Esplanaden 1

Org.nr 769632-8835

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

**Revisorns ansvar**

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 revisionsssed 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, avsiktlig 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 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed 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 revisorssed 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 bostadsrättslagen.

Digitalt signerad

---

Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.03.2024 12:38

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.03.2024 17:31

DOCUMENT ID:  
rJVDy900T

ENVELOPE ID:  
BkZ7Py9uC6-rJVDy900T

DOCUMENT NAME:  
revisionsberättelse.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	Signed Authenticated	24.03.2024 12:38 24.03.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/14) IP: 78.71.251.190

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