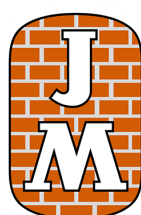


Årsredovisning 2024

Brf Esplanaden 2

769637-1637



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Esplanaden 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-24 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Byggnaden har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeåret.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning av parkering till andra än medlemmar

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsängen 43:3 i Uppsala kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 034 m² och 2 lokaler om 179 m². Antal parkeringsplatser är 33 i garage varav samtliga är försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen har inte en gemensam Särskild Bostadsrättsförsäkring. Den får varje medlem teckna på egen hand.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum, tre st hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, utrymme för källsortering av sopor, utrymme för förvaring av barnvagnar och rullstolar, städrum, kabel för bredband med telefoni och TV samt varmvatten-/vattenmätare.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokal	Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid
1	Kawa Majid Amin	Butik	nej	74	2026-04-30
2	Vakant	Kontor		105	

Styrelsens sammansättning

Joakim Kenttä	Ordförande
Mats Tegmyr	Styrelseledamot
Bo Blixt	Styrelseledamot
Per Ove Gustafsson	Styrelseledamot
Torbjörn Lindström	Styrelseledamot
Christer Wärngren	Styrelsesuppleant

Valberedning

Johan Dahlgren (sammankallande) och Börje Jonsson.

Firmateckning

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

Revisorer

Jonathan Spånberger Nyman Revisor BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	Bravida Sverige AB
Städning	Ekebybruk Städ O Lokalservice AB
Bredband	Telia Sverige AB
Vatten och avfall	Uppsala Vatten och Avfall AB
Returpapper	Returpapperscentralen i Uppsala HB
Elnät och elleverans	Vattenfall Kundenservice AB
Fastighetslån	SEB
Revision	BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Förändringar i avtal

Under hösten tecknades ett nytt städavtal med Sweax AB (tidigare Ekebybruk Städ O Lokalservice AB) som gäller fr.o.m. 2025-02-13. Föreningen tog under hösten över el-abonnemanget från JM AB för garaget inklusive cykelförråd. Kostnaden delas med Brf Esplanaden 3 enligt andelstalen i gemensamhetsanläggningen för garaget.

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet har under 2024 genom Lantmäteriförrättning blivit delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 tillsammans med Brf Esplanaden 2 och Brf Esplanaden 3 avseende förgårdsmark, innergård samt anordning för avledning av dagvatten. Brf Esplanaden 1, Brf Esplanaden 2 samt Brf Esplanaden 3 ansvarar sedan hösten 2024 för drift och underhåll av GA1.

Föreningens fastighet har under 2024 genom Lantmäteriförrättning blivit delaktig i gemensamhetsanläggning GA2 tillsammans med Brf Esplanaden 3 avseende underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart samt cykelförråd och andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Brf Esplanaden 2 och Brf Esplanaden 3 ansvarar sedan hösten 2024 för drift och underhåll för GA2.

Hyresgäst

Tidigare hyresgäst Kawa Majid Amin kvarstår som hyresgäst. Länsföreningen FUB har flyttat ut ur lokalen 2024-03-31 enligt villkor i hyreskontraktet. Föreningen har därefter uppdragit till Mäklarhuset i Uppsala att försöka hitta en ny hyresgäst dock utan resultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har ett av föreningens fastighetslån omförhandlats med ny ränta på 3,50 % mot tidigare 0,61 %. Ett nytt elhandelsavtal tecknades med Vattenfall fr.o.m. november 2024 till ett fast pris på 0,75 kr/KWh.

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna inför 2025. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 52,50 kr/m³ inklusive moms.

Övriga uppgifter

Föreningsstämman den 10 juni 2024 beslutade att anta nya stadgar för Brf Esplanaden 2.

Entreprenören JM AB har åtgärdat/pågått att åtgärda flera fel som härrör från byggnationen;

- relationsfogen och täckplattor till grannhuset Brf Esplanaden 1 har reparerats
- styrsystemet för värme och ventilation har öppnats upp så att föreningen under början av 2025 får full tillgång till systemet och att väsentliga fel-larm skickas till föreningens mail.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 429 699	3 937 515	3 653 422	1 802 855
Resultat efter fin. poster	19 214	99 427	649 248	659 865
Soliditet (%)	74	73	73	72
Yttre fond	315 975	189 585	63 195	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	744	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	74,2	78,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 060	13 323	13 545	13 941
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 505	12 757	12 969	13 349
Sparande per kvm totalyta, kr	300	323	441	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	160	108	-
Räntekänslighet (%)	14,24	17,92	19,02	-

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	85 063 000	-	-	85 063 000
Upplåtelseavgifter	64 997 000	-	-	64 997 000
Fond, yttre underhåll	189 585	-	126 390	315 975
Balanserat resultat	1 119 529	99 427	-126 390	1 092 566
Årets resultat	99 427	-99 427	19 214	19 214
Eget kapital	151 468 541	0	19 214	151 487 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 092 566
Årets resultat	19 214
Totalt	1 111 780
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	126 390
Balanseras i ny räkning	985 390
	1 111 780

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 429 699	3 937 515
Rörelseintäkter	3	0	105 514
Summa rörelseintäkter		4 429 699	4 043 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 497 775	-1 574 019
Övriga externa kostnader	8	-149 572	-140 192
Personalkostnader	9	-91 038	-87 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 259 268	-1 259 268
Summa rörelsekostnader		-2 997 653	-3 061 259
RÖRELSERESULTAT		1 432 046	981 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 975	2 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 414 807	-884 729
Summa finansiella poster		-1 412 832	-882 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 214	99 427
ÅRETS RESULTAT		19 214	99 427

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	202 879 084	204 085 060
Installationer	11	361 039	414 331
Summa materiella anläggningstillgångar		203 240 123	204 499 391
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 240 123	204 499 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 770	75 905
Övriga fordringar	12	1 739 420	1 824 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	118 774	126 420
Summa kortfristiga fordringar		1 869 964	2 027 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 869 964	2 027 211
SUMMA TILLGÅNGAR		205 110 087	206 526 602

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 060 000	150 060 000
Fond för yttre underhåll		315 975	189 585
Summa bundet eget kapital		150 375 975	150 249 585
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 092 566	1 119 529
Årets resultat		19 214	99 427
Summa fritt eget kapital		1 111 780	1 218 956
SUMMA EGET KAPITAL		151 487 755	151 468 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	34 965 000	34 745 000
Övriga långfristiga skulder		171 600	171 600
Summa långfristiga skulder		35 136 600	34 916 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 720 000	19 000 000
Leverantörsskulder		47 552	377 321
Skatteskulder		144 800	144 800
Övriga kortfristiga skulder	15	4 049	4 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	569 331	615 292
Summa kortfristiga skulder		18 485 732	20 141 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 110 087	206 526 602

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 432 046	981 770
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 259 268	1 259 268
	2 691 314	2 241 038
Erhållen ränta	1 975	2 386
Erlagd ränta	-1 414 807	-884 729
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 278 482	1 358 695
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	139 921	167 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-375 730	-76 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 674	1 449 642
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 060 000	-895 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 060 000	-895 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 326	554 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 597 252	1 042 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 579 926	1 597 252

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Esplanaden 2 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	120 år
Installationer	7-10 år

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 489 924	2 791 896
Hysesintäkter lokaler	223 691	384 600
Hysesintäkter garage	473 160	467 800
Deb. fastighetsskatt	4 216	7 528
Intäkter internet	145 200	145 200
Varmvatten	65 781	61 634
El	18 390	15 710
Övriga intäkter	2 600	45 135
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	400
Hysesintäkter, övrigt	0	800
Dröjsmålsränta	102	50
Andrahandsuthyrning	0	511
Övriga fakturerade kostnader	6 635	16 250
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	4 429 699	3 937 515

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	0	2 480
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	57 063
Försäkringsersättning	0	45 971
Summa	0	105 514

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	186 808	90 275
Teknisk fastighetsförvaltning	59 067	25 000
Serviceavtal	31 996	38 457
Besiktning och service	0	10 250
Trädgårdsarbete	59 227	0
Vinterunderhåll	17 838	0
Summa	354 936	163 982

Poster för Teknisk förvaltning och Serviceavtal har i årsredovisningen för 2024 omklassificerats från Övriga Externa kostnader till Fastighetsskötsel.

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	1 738	0
Löpande rep och underhåll lokaler	2 811	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	160	49 063
Löpande rep ventilation	0	92 283
Löpande reparation elarbeten	0	1 528
Löpande rep och underhåll hissar	14 822	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	25 013	136 534
Övriga rep./underhåll	0	1 919
Summa	44 544	281 327

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Elavgifter	198 978	195 396
Uppvärmning	275 313	342 776
Vatten	208 524	136 312
Sophämtning	89 875	83 755
Summa	772 690	758 238

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 148	21 816
Digitala tjänster	5 984	6 430
Bredband	145 292	145 292
Gemensamhetsanläggning	14 707	65 000
Beräknad fastighetsskatt	72 400	72 400
Förbrukningsmaterial	37 075	59 534
Summa	325 606	370 472

Poster för Gemensamhetsanläggning och Förbrukningsmaterial har i årsredovisningen för 2024 omklassificerats från Övriga Externa kostnader till Övriga Driftskostnader.

Kostnad för Bredband redovisas som egen post vilket gör att jämförelsesiffran för Digitala tjänster inte stämmer överens med föregående räkenskapsår.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	25 507	27 786
Revisionsarvoden	23 375	21 625
Ekonomisk förvaltning	85 376	83 218
Extrabitering Ekonomisk förvaltning	15 314	7 563
Summa	149 572	140 192

Poster för Teknisk förvaltning och Serviceavtal har i årsredovisningen för 2024 omklassificerats från Övriga Externa kostnader till Fastighetsskötsel.

Poster för Gemensamhetsanläggning och Förbrukningsmaterial har i årsredovisningen för 2024 omklassificerats från Övriga Externa kostnader till Övriga Driftskostnader.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	71 627	65 625
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	19 411	19 155
Summa	91 038	87 780

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	207 100 000	207 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	207 100 000	207 100 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 014 940	-1 808 964
Årets avskrivning	-1 205 976	-1 205 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 220 916	-3 014 940
Utgående restvärde enligt plan	202 879 084	204 085 060
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	62 383 016	62 383 016
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	125 600 000	125 600 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	52 640 000	52 640 000
Taxeringsvärde totalt	178 240 000	178 240 000

NOT 11, INSTALLATIONER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	472 065	472 065
Utgående anskaffningsvärde	472 065	472 065
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 734	-4 442
Avskrivningar	-53 292	-53 292
Utgående avskrivning	-111 026	-57 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	361 039	414 331

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	156 159	226 584
Momsfordran	1 902	0
Fordringar hos leverantör	0	1 050
Övriga fordringar	1 433	0
Klientmedelskonto SHB	1 579 926	1 597 252
Summa	1 739 420	1 824 886

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 121	22 937
Försäkringspremier	47 650	45 816
Förutbet digitala tjänster	15 078	2 187
Vatten	0	20 765
Bredband	24 215	24 215
Upplupna hyror, avgifter	11 710	10 500
Summa	118 774	126 420

Noten har specificerats varför vissa jämförelsesiffror avviker mot föregående räkenskapsår.

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-03-28	4,00 %	17 320 000	17 980 000
SEB	2027-03-28	3,50 %	17 940 000	18 340 000
SEB	2026-03-28	1,14 %	17 425 000	17 425 000
Summa			52 685 000	53 745 000
Varav kortfristig del			17 720 000	19 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 385 000 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till Entreprenör	4 049	4 049
Summa	4 049	4 049

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 187	855
EI	23 780	19 326
Uppvärmning	39 628	37 722
Utgiftsräntor	8 440	5 720
Uppl kostn styrelsearvode	71 625	65 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 504	20 619
Förutbetalda avgifter/hyror	383 167	444 425
Beräknat revisionsarvode	15 000	21 000
Summa	569 331	615 292

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 040 000	57 040 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut är årsavgifterna för 2025 oförändrade jämfört med 2024.

Under 2025 skall 5-års besiktning av fastigheten genomföras, därför är det viktigt att alla fel från byggnationen uppmärksammas och åtgärdas.

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Joakim Kenttä
Ordförande

Mats Tegmyr
Styrelseledamot

Bo Blixt
Styrelseledamot

Per Ove Gustafsson
Styrelseledamot

Torbjörn Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.04.2025 08:43

DOCUMENT ID:

Sk0sRXq0kg

ENVELOPE ID:

B1TiAm5C1l-Sk0sRXq0kg

DOCUMENT NAME:

Brf Esplanaden 2 Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jarl Joakim Kenttä joakimkentta@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:44 16.04.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.143.138
2. MATS TEGMYR mats.tegmyr951@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:42 16.04.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.164.97
3. BO ERIK EDGARD BLIXT blixt6@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 20:00 16.04.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.220.56
4. PER OVE GUSTAFSSON perove.gustafsson@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2025 07:03 17.04.2025 07:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.167.15
5. TORBJÖRN GÖTE LINDSTRÖM torbjorn.lindstrom@orklafoods.se	Signed Authenticated	17.04.2025 07:56 17.04.2025 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.106.8
6. JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN jonathan@brf-experten.se	Signed Authenticated	17.04.2025 09:23 17.04.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.36.143

* 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 2, org.nr 769637-1637.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden 2.

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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 att 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 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Esplanaden 2 för år 2024 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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 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 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 överträdelse 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Certification

Reference: cm9l1h90r046e11eugfciwk0d



Document

Filename: Revisionsberättelse_2024_-_BRF_Esplanaden_2.pdf

Fingerprint: UkHK/8yBfn28Yrf9UIOLzhKeuwv0MI9oAS0yjOuGN5E=



Jonathan Spånberger Nyman

Signer

Personal number

19940728-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-17 09:30:44

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.