

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Esplanaden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Esplanaden, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Fastigheten är byggd 1934, fastighetsbeteckning Luthagen 56:4, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 66 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök

25 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

7 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 5 251 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 117 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 63 000 000 kr och byggnadsvärdet 54 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2022.

Fastighetsavgift

Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens tekniska status är god.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Sommaro Fastighetstjänst.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna ska avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till underhållsfond enligt den.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2024 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anders Carls	Ordförande
Håkan Andersson	Ledamot
Andreas Dottemar	Ledamot
Catharina Hemström Nilsson	Ledamot
Anna Rosén	Ledamot
Mats Sundborn	Suppleant
Henrik Wallin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

En extra stämma hölls den 19 september 2024 avseende fortsatt hantering av vattenläcka från 2016.

Revisorer

Niklas Feiff	Auktoriserad revisor
--------------	----------------------

Föreningens revisorer

Erika Weiberg	Ordinarie
Erik Lindstein	Suppleant

Arvodet till styrelsen för år 2024 har bestämts till 50 000 kr exklusive sociala avgifter. Arvodet till föreningsrevisorn är 3 000 kr.

Valberedning

Marianne Gustavsson	Sammankallande
Mats Nilsson	
Jöran Rehn	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har fortsatt präglats av det ökade kostnadsläget. Styrelsen har arbetat aktivt för att sänka föreningens löpande kostnader i stort och smått.

Under året har energieffektiviseringsprojektet färdigställt. Projektet omfattar bl.a. ny undercentral med nya termostater i lägenheterna, smart värmestyrning samt isolering av vinden. Föreningen har erhållit investeringsstöd som täckte hälften av kostnaderna, med stöd finansiering från Europeiska unionens återhämtningsfond – Next GenerationEU. De långsiktiga effekterna av åtgärderna får bedömas senare, men beräknas av certifierad energiexpert uppgå till en besparing om i vart fall 30 procent.

Under året har styrelsen även arbetat med upphandling av en hissrenovering som kommer att utföras under år 2025.

Årsavgifterna höjdes med 8 % den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen har enligt medlemsregistret 107 medlemmar fördelade på 66 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade drifts- och räntekostnader, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har höjt avgifterna 2024 och höjer ytterligare 2025 för att säkerställa god ekonomi i föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 036	3 751	3 563	3 368
Resultat efter finansiella poster	-142	29	-1 848	-357
Soliditet (%)	14,83	13,95	13,50	26,41
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	2,15	1,55	1,57
Fastighetens belåningsgrad, (%)	80,78	72,51	70,79	66,09
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	714	679	641
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 243	2 213	2 278	2 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 243	2 213	2 278	2 039
Sparande per kvm (kr/kvm)	95	129	96	85
Räntekänslighet (%)	2,92	3,10	3,36	3,18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	251	268	252
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,64	97,04	99,94	100,04

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Med genomsnittlig skuldränta avses bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Med fastighetens belåningsgrad avses föreningens fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 100	2 086 946	17 682	-280 099	28 811	2 310 440
Disposition av föregående års resultat:			113 625	-84 814	-28 811	0
Årets resultat					-142 064	-142 064
Belopp vid årets utgång	457 100	2 086 946	131 307	-364 913	-142 064	2 168 376

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-364 912
årets förlust	-142 064
	-506 976

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	303 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-75 078
i ny räkning överföres	-734 898
	-506 976

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 036 268	3 750 629
Övriga rörelseintäkter		14 594	114 492
Summa nettoomsättning		4 050 862	3 865 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 746 592	-2 640 746
Övriga externa kostnader	4	-328 511	-383 622
Personalkostnader	5	-76 494	-32 924
Avskrivningar		-566 822	-556 731
Summa rörelsekostnader		-3 718 419	-3 614 023
Rörelseresultat		332 443	251 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28 778	30 836
Räntekostnader på fastighetslån		-489 459	-252 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 826	-171
Summa finansiella poster		-474 507	-222 287
Resultat efter finansiella poster		-142 064	28 811
Årets resultat		-142 064	28 811

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6, 7, 8	13 307 273	12 344 660
Inventarier, verktyg och installationer	9	105 446	121 263
Pågående arbete	10	0	1 068 054
Summa materiella anläggningstillgångar		13 412 719	13 533 977
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		13 460 219	13 581 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 617
Övriga fordringar	12	1 047 087	1 278 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	118 535	176 662
Summa kortfristiga fordringar		1 165 622	1 457 533
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 527 853
Summa kassa och bank		0	1 527 853
Summa omsättningstillgångar		1 165 622	2 985 386
SUMMA TILLGÅNGAR		14 625 841	16 566 863

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		2 544 046	2 544 046
Fond för yttre underhåll		131 307	17 682
Summa bundet eget kapital		2 675 353	2 561 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-364 912	-280 098
Årets resultat		-142 064	28 811
Summa fritt eget kapital		-506 976	-251 287
Summa eget kapital		2 168 377	2 310 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 778 793	5 618 793
Leverantörsskulder		180 890	224 622
Skatteskulder		8 982	9 975
Övriga skulder		649	3 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	488 149	2 399 266
Summa kortfristiga skulder		12 457 463	8 256 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 625 841	16 566 863

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-142 064	28 811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		566 822	556 731
Förändring skatteskuld/fordran		-993	-377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		423 765	585 165
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		106 262	-145 223
Förändring av kortfristiga skulder		-1 957 966	-16 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 427 939	423 337
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-445 564	-67 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-445 564	-67 291
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		160 000	-344 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		160 000	-344 960
Årets kassaflöde		-1 713 503	11 086
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 609 152	2 598 066
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		895 649	2 609 152

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnad och fastighetsförbättringar är uppdelade i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent är viktad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1,38-2%
Ombyggnad	2-5%
Fastighetsförbättringar	2,5-5%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 681 163	3 408 516
Hysesintäkt kabel-tv och bredband	127 287	121 680
El	227 817	220 433
	4 036 267	3 750 629

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	229 953	216 158
Extrastäd	14 297	0
Snöröjning	11 434	20 161
Trivselåtgärder	5 126	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	7 903	51 488
Trädgård	14 112	3 076
Serviceavtal	31 046	17 755
El	325 279	258 610
Värme	937 379	855 033
Vatten	218 642	201 756
Avfall	276 315	235 113
Försäkringskostnad	85 955	81 526
Kabel-TV	190 624	185 256
Reparation hissar	49 205	35 886
Besiktningkostnader, hiss	9 578	0
Serviceavtal, hiss	45 106	42 344
Planerade underhåll	75 078	189 375
Reparationer	104 549	160 435
Självrisk	74 750	0
Besiktningkostnader	0	17 500
Förbrukningsmaterial	2 642	7 631
Förbrukningsinventarier	37 619	58 143
	2 746 592	2 640 746

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	107 580	104 874
Telefon och porto	18 056	14 871
Hemsida	459	1 752
Föreningsgemensamma kostnader	2 890	0
Revisionsarvode	25 381	23 344
Ekonomisk förvaltning	112 484	100 664
Bankkostnader	2 796	4 046
Konsultarvoden	0	110 750
Underhållsplan	12 218	11 388
Juridisk konsultation	37 650	0
Gåvor	269	0
Övriga tjänster	8 729	11 934
	328 512	383 623

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	55 533	17 000
Övriga sociala kostnader	13 631	11 424
Föreningsrevisor	1 500	4 500
Övriga arvoden	5 830	0
	76 494	32 924

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808 970	1 808 970
Energieffektivisering	1 513 618	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 322 588	1 808 970
Ingående avskrivningar	-1 478 542	-1 453 593
Årets avskrivningar	-35 040	-24 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 513 582	-1 478 542
Redovisat värde mark	49 818	49 818
Utgående värde mark	49 818	49 818
Utgående redovisat värde	1 858 824	380 246
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	63 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 7 Ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Ingående avskrivningar	-5 811 347	-5 607 378
Årets avskrivningar	-203 969	-203 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 015 316	-5 811 347
Utgående redovisat värde	4 013 060	4 217 029

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 507 106	14 507 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 507 106	14 507 106
Ingående avskrivningar	-6 759 721	-6 447 725
Årets avskrivningar	-311 996	-311 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 071 717	-6 759 721
Utgående redovisat värde	7 435 389	7 747 385

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 169	158 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 169	158 169
Ingående avskrivningar	-36 906	-21 089
Årets avskrivningar	-15 817	-15 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 723	-36 906
Utgående redovisat värde	105 446	121 263

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbeten, värmeoptimering	1 068 054	1 068 054
Omklassificering	-1 068 054	0
	0	1 068 054

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB, 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	151 128	149 369
Momsfordran	309	0
Avräkningskonto förvaltare	895 650	1 081 299
Övriga kortfristiga fordringar	0	47 586
	1 047 087	1 278 254

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	299	46 677
Fastum	24 688	27 213
Länsförsäkringar	67 164	63 567
BRFNET	0	0
Uppsala Vatten, vatten	0	0
Uppsala Vatten, avfall	3 656	7 626
Telia	2 547	1 655
Certego	1 034	1 053
Sommaro Fastighetstjänst	16 794	15 933
Ngenic Sverige	2 352	12 939
	118 534	176 663

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB			0	600 000
SEB			0	975 000
SEB			0	1 950 000
SHB	3,90	2025-12-30	6 000 000	6 000 000
SHB	3,63	2025-04-01	1 853 793	2 093 793
SHB	3,55	2025-03-03	400 000	0
SHB	3,63	2025-03-19	3 525 000	0
			11 778 793	11 618 793
Kortfristig del av långfristig skuld			11 778 793	5 618 793

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 240 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 538 793 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvoden	25 000	25 369
Styrelsearvoden	55 000	41 000
Sociala avgifter	18 224	19 000
Räntekostnader	5 014	7 573
Fjärrvärme	130 528	130 458
El	38 907	34 208
Avfall	10 543	10 147
Övriga upplupna kostnader	37 650	16 939
Förutbetalda årsavgifter	167 283	292 385
Energistöd	0	1 822 187
	488 149	2 399 266

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastghetsinteckningar	13 914 500	13 914 500
	13 914 500	13 914 500

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjs med 10 % från och med 1 januari 2025.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Carls
Ordförande

Håkan Andersson

Andreas Dottemar

Anna Rosén

Catharina Hemström Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Erika Weiberg
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Esplanaden.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-28 08:23:22

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDERS CARLS (19831113XXXX) Ordförande	2025-04-24 17:01:56
 Erika Maria Weiberg (19711015XXXX) Föreningsrevisor	2025-04-26 16:41:09
 Andreas Ola Dottemar (19950124XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 22:04:21
 Ingrid E Catharina Hemström Nilsson (19600728XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 15:55:08
 HÅKAN ANDERSSON (19660409XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 15:53:00
 Anna Elisabeth Rosén (19940928XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 16:16:09
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2025-04-28 08:23:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Esplanaden.pdf (1025800 byte)

3F3BED4AB24D929F4D6E8E379A22BF4DCE7B1F37794E3954645999FC1805843BF2B062F2EE22DC63EEA5
57DA4E524A0165B899E684B9936F034CA87B2E07D457

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esplanaden

Org.nr 717600-1266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 huruvida 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 revisionsmed 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2024 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 betryggande sätt.

Revisorers 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, eller
- 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 våra elektroniska signaturer

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Erika Weiberg
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 15:18

SENT BY OWNER:

Niklas Feiff · 28.04.2025 14:00

DOCUMENT ID:

ryEeAyTJge

ENVELOPE ID:

r1UkRypJee-ryEeAyTJge

DOCUMENT NAME:

Brf Esplanaden revisionsberättelse 2024-12-31.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:04 28.04.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 62.109.35.250
Erika Maria Weiberg Erika.Weiberg@antiken.uu.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:18 28.04.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/15) IP: 130.238.76.191

* 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