

Årsredovisning för
Brf Esplanaden
714400-0234

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Esplanaden, 714400-0234, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Esplanaden 12 A-D, 14 A-B, 16 A-B samt 18 A-D.

Föreningen registrerades 28 december 1954. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1 december 1958 och nuvarande stadgar registrerades 18 februari 2019.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som regelbundet uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde f.n 92 064 000= 276 192 kr)

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Hästen 9, Norrtälje kommun förvärvades 1954. Fastigheten bebyggdes under åren 1956 - 1958 och består av 4 st hus i 3 våningar med 103 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 3 st lägenheter med hyresrätt, 18 st garageplatser samt 28 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar/hyresgäster. Föreningen har även 13 st lokaler för uthyrning. Byggnadernas nybyggnadsår / värdeår är 1958. Byggrätt ovan mark är 9 427 m², bostädernas boyta 6 210 m² varav 110 kvm avser hyreslägenheter, lokalernas yta 2 033 m². Energideklarationen utförd 2009-12-16 visar att huset använder 140 kWh/m² och år.

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar

Lägenhetsfördelning

Bostadrätter

17 st 1 rok, 57 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 3 rok med uthyrningsdel, 7 st 4 rok, 2 st 4 rok med uthyrningsdel, totalt 104 lgh.

Hyreslägenheter

3 st

Åtgärder

Väsentliga åtgärder:

Målat takfötter på samtliga huskroppar
Planterat buskar på Lassaretgattan
Flyttat ackumulatortank från vind 18a till pannrum
Reparation dagvattenledning Drottninggatan
Installerat robotgräsklippare

Kommande planerade åtgärder:

Åtgärda sprickor i hus 12
Installera laddboxar

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

2022

Bytt och uppdaterat väsentliga delar i värmesystem

Åtgärdat gräsmatta på innergård

ordningställt rabatten på Götgatan

Uppdaterat tvättstugor med säkerhetsventiler

Bytt ut lyktstolpar på innergården

Större reparationer på ventilationssystemet

Återställt handledare på Götgatan

Omvandlat hyresrätt 94 till bostadsrätt

2021

Balkongrenovering

Garagedfarter

2020

Balkongrenovering

Rivning skorsten

2019

Fönsterrenovering.

2018

Målning utsida fönster lokaler Drottninggatan

2017

Besiktning av balkongerna

Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar/högtrycksspolning och

rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar

Målningsarbete källare/tvättstuga hus 18

Byte av torkaggregat i tvättstuga 3

2016

Stamspolning

Byte uttag motorvärmare

Byte torktumlare

2015

Ombyggnad lokaler/lokalhyresgästpassningar

2014

Byte tvättmaskin (tvättstuga 3)

Installation lekutrustning

Byte värmeväxlare

Takmålning hus 16

2013

ordningsställande av 4 st parkeringsplatser

Byte tvättmaskin, mangel, torktumlare, torkskåp (tvättstuga 2)

Renovering garageinfarter hus 18

Takvärmeanläggning hus 14

2012

Inklädnad takfot

Sensorbelysning källare

Byte grovtvättmaskin

2011

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) / besiktning

2010

Rensning ventilationskanaler lägenheter

Omglasning fasadparti lokaler hus 14

2009

Renovering hyreslokal (Väddö Begravningsbyrå)

Renovering fasad hus 14

Renovering kök hyreslägenhet 122

2008

Ombyggnad lokal (Thunholms Byggnads AB)

Nedmontering fläktanläggning tak hus 14

1999-2007

Grävning/dränering stora delar runt alla hus

2007

Tillbyggnad soprum och förråd

Ombyggnad lokal för uthyrning (BGC Medical)
Byte vattenledning vid insättning av ny huvudservis
Byte huvudstam elledning
2006
Installation bredband
2005
Renovering/om målning samtliga trapphus, nya postfack och anslagstavlor
Byte till säkerhetsdörrar
2004
Installation kabel TV
2003
Nybyggnad tak över portar samt 2 st cykelställ
1999
Renovering samtliga yttertak
1998
Renovering samtliga skortstenar
Elstigarbyte
Stambyte
1996-1997
Renovering samtliga garagedörrar
1991
Renovering och omputsning samtliga husfasader
Renovering och förbättring alla fönster

Uppgifter om styrelse / revisor / valberedning under året

Martin Söderman Gustafsson	Styrelseordförande
David Forslin	Ledamot
Marianne Joelsson	Ledamot
Ingalill Wahlund	Ledamot
Edin Obradovac	Ledamot
Anne Branting	Suppleant

Alexandra Lindqvist Revisor

Eva-Lisa Eriksson Valberedning
Jochum Krock Valberedning

Ordinarie årsstämma avhölls 2023-05-30.

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

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Skriftlig information sätts upp på anslagstavla i respektive port vid behov.

Föreningens medlemskap i Bostadsrätterna ger medlemmarna möjlighet att få information via:
www.bostadsratterna.se (logga in: Brf Esplanaden, 5670)

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad. Föreningen innehar ej del av någon samfällighet.

Under året har totalt 13 st (2022:13 st) lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen max 2,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap i överlåtelseavgift.

Pantsättningsavgiften är högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan för underrättelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse uppgår till högst 10 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek.

Ekonomi

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Amortering/år</i>	<i>Slutförfallodag</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea Hypotek	2,62%	160 000	2027-03-17	6 875 000
Nordea Hypotek	4,6%	120 000	2024-03-15	5 670 000
Nordea Hypotek	4,274%	120 000	2024-12-05	5 640 000
Nordea Hypotek	1,15%	90 000	2024-10-16	4 140 000
				22 325 000

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	5 135 271	4 869 981	4 676 884	4 417 000
Resultat efter finansiella poster	-239 171	-229 882	1 572	7 612
Soliditet (Eget kapital/totala tillgångar)	37	37	34	40
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	572	-	-	-
Skuldsättning per kvm	2 708	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	3 660	-	-	-
Sparande per kvm	109	-	-	-
Räntekänslighet	6	-	-	-
Energikostnad per kvm	266	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	72	-	-	-
Taxeringsvärde fastighet	92 064 000	92 064 000	82 781 000	82 781 000
-varav bostäder	58 000 000	58 000 000	51 000 000	51 000 000
-varav mark bostäder	26 000 000	26 000 000	24 800 000	24 800 000
-varav lokaler	5 400 000	5 400 000	4 317 000	4 317 000
-varav mark lokaler	2 664 000	2 664 000	2 664 000	2 664 000

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen ett underskott. Kassaflödet är under perioden fortsatt positivt och kassan ligger på en bra nivå. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% från 2024-01-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	9 846 500	288 800	3 683 747	-81 424
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till fond för yttre underhåll			276 192	-276 192
Årets resultat				-239 171
Vid årets slut	9 846 500	288 800	3 959 939	-596 787

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -596 787, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	276 192
Balanseras i ny räkning	-872 979
Summa	-596 787

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 135 271	4 869 981
Övriga rörelseintäkter	3	183 281	103 086
		<u>5 318 552</u>	<u>4 973 067</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 267 220	-3 356 670
Övriga externa kostnader	5	-176 743	-261 841
Personalkostnader	6	-378 560	-324 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 122 313	-957 867
Rörelseresultat		<u>373 716</u>	<u>72 621</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	57 774	6 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-670 661	-308 714
Resultat efter finansiella poster		<u>-239 171</u>	<u>-229 882</u>
Resultat före skatt		<u>-239 171</u>	<u>-229 882</u>
Årets resultat		<u>-239 171</u>	<u>-229 882</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	32 420 103	33 510 460
Inventarier, verktyg och installationer	10	169 363	201 318
		<u>32 589 466</u>	<u>33 711 778</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 594 466</u>	<u>33 716 778</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		159 553	10 468
Övriga fordringar		208 010	376 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	111 773
		<u>367 563</u>	<u>498 879</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 823 624</u>	<u>3 455 018</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 191 187</u>	<u>3 953 897</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 785 653</u>	<u>37 670 675</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 846 500	9 846 500
Reservfond		288 800	288 800
Fond för yttre underhåll		3 959 939	3 683 747
		<u>14 095 239</u>	<u>13 819 047</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-357 616	148 457
Årets resultat		-239 171	-229 882
		<u>-596 787</u>	<u>-81 425</u>
Summa eget kapital		<u>13 498 452</u>	<u>13 737 622</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 715 000	11 015 000
		<u>6 715 000</u>	<u>11 015 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	15 610 000	11 800 000
Leverantörsskulder		414 674	224 052
Skatteskulder		38 390	25 351
Övriga kortfristiga skulder		49 803	44 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		459 334	823 719
		<u>16 572 201</u>	<u>12 918 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 785 653</u>	<u>37 670 675</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-239 171	-229 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 122 313	957 867
		883 142	727 985
Betald skatt		13 039	17 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		896 181	745 235
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		131 316	-121 547
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-168 890	144 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		858 607	768 371
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-130 820
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-130 820
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse lägenheter			1 300 000
Amortering av lån		-490 000	-490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-490 000	810 000
Årets kassaflöde		368 607	1 447 551
Likvida medel vid årets början		3 455 017	2 007 466
Likvida medel vid årets slut		3 823 624	3 455 017

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av kostnader avseende byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	30-70
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år, här har man justerat den bedämda nyttjandeperioden som tidigare var 70 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50-70 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fönster fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt 30-50 år
- Balkonger 40 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgift bostäder	3 171 278	3 008 628
Hyror bostäder	66 308	66 300
Hyror lokaler	1 315 588	1 198 525
Eldebitering	412 044	415 802
Hyror garage, p-platser	142 093	153 950
Hyra övriga objekt	5 200	4 000
Balkong	18 761	18 768
Övrigt	3 999	4 008
Summa	5 135 271	4 869 981

I årsavgift för bostäder ingår varm- och kallvatten samt uppvärmning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	9 708	12 544
Andrahandsuthyrningar	1 209	6 045
Erhållna statliga bidrag	153 767	-
Övriga intäkter	18 597	84 497
Summa	183 281	103 086

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	393 787	708 610
Fjärrvärme	812 466	876 947
Vatten och avlopp	751 030	642 202
Renhållning	92 356	86 396
Snöröjning	92 965	78 051
Försäkringspremier	184 965	120 785
Fastighetsavgift	170 023	162 533
Fastighetsskatt	80 640	80 640
Kabel TV	258 403	186 732
Fastighetsskötsel	82 600	93 340
Reparation och underhåll	340 276	320 434
Hyra av inventarier och verktyg	7 709	-
Totalt	3 267 220	3 356 670

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier/-material	15 961	38 901
Konsultarvode	-	51 577
Medlemsavgifter	-	8 440
Övriga förvaltningskostnader	19 207	12 606
Bankkostnader	4 814	4 646
Kameral förvaltning	127 462	113 934
Revisionsarvode	2 059	13 750
Övriga kostnader	7 240	17 987
Totalt	176 743	261 841

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	158 925	134 600
Löner och andra ersättningar	144 875	137 150
Sociala kostnader	74 760	52 318
Totalt	378 560	324 068

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	57 774	6 211
Summa	57 774	6 211

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	670 661	308 714
Summa	670 661	308 714

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	49 097 226	49 097 226
Vid årets slut	49 097 226	49 097 226
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-15 586 766	-14 660 854
-Årets avskrivning	-1 090 357	-925 912
Vid årets slut	-16 677 123	-15 586 766
Redovisat värde vid årets slut	32 420 103	33 510 460

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	644 702	513 882
-Nyanskaffningar		130 820
	644 702	644 702
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-443 384	-411 429
-Årets avskrivning	-31 955	-31 955
	-475 339	-443 384
Redovisat värde vid årets slut	169 363	201 318

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 12 Övriga lån till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	15 610 000	11 800 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	6 715 000	11 015 000
	22 325 000	22 815 000

Lån som sätts om eller amorteras inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	23 703 000	23 703 000
	23 703 000	23 703 000

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

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

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Underskrifter

Norrtälje 2024-

Martin Söderman Gustafsson
Styrelseordförande

David Forslin

Marianne Joelsson

Ingalill Wahlund

Edin Obradovac

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esplanaden

Org.nr 714400-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende