Årsredovisning för

Brf Esplanaden

714400-0234

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Esplanaden, 714400-0234, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 93 697 000 = 281 091 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 24 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
19 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 106 lgh.

Hyreslägenheter
1 st

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Åtgärder
Väsentliga åtgärder:
En företagslokal på esplanaden har delats upp till två
En större fuktskada orsakad av och i bostadsrätt som påverkade lokaler har åtgärdats i 14a

Kommande planerade åtgärder:
Inga under 2026

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:
2024
Installerat 4 laddboxar
2023
Målat takfötter på samtliga huskroppar
Planterat buskar på Lassaretgattan
Flyttat ackumulatortank från vind 18a till pannrum
Reparation dagvattenledningar Drottninggatan
Installerat robotgräsklippare
2022
Bytt och uppdaterat väsentliga delar i värmesystem
Åtgärdat gräsmatta på innergård
Iordningställt 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
Garagenedfarter
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/lokalhyresgästanpassningar
2014
Byte tvättmaskin (tvättstuga 3)
Installation lekutrustning
Byte värmeväxlare
Takmålning hus 16
2013
Iordningsställande 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

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/ommålning 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	Ordförande
David Forslin	Ledamot
Marianne Joelsson	Ledamot
Ingalill Wahlund	Ledamot
Edin Obradovac	Ledamot
Anne Brandting	Suppleant
Jochum Krook	Suppleant
Alexandra Lindqvist	Revisor
Eva-Lisa Eriksson	Valberedning
Jan Martin	Valberedning

Ordinarie årsstämma avhölls 2025-06-04.

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

Styrelsen har under året avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

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.vs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad. Föreningen innehar ej del av någon samfällighet.

Under året har totalt 18 st (2024:8 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.

Ekonomi

Långivare	*Ränta*	*Amortering/år*	*Slutförfallodag*	*2025-12-31*
Nordea Hypotek	2,62%	160 000	2027-03-17	6 555 000
Nordea Hypotek	3,24%	120 000	2028-03-15	5 430 000
Nordea Hypotek	2,34%	90 000	2026-10-19	2 960 000
Nordea Hypotek	2,37%	120 000	2026-12-07	5 400 000
				20 345 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2025-12-31	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Nettoomsättning	5 066 471	4 954 727	5 135 271	4 869 981
Resultat efter finansiella poster	-500 763	-677 829	-239 171	-229 882
Soliditet (Eget kapital/totala tillgångar)	40	36	37	37
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	567	565	572	-
Skuldsättning per kvm	2 468	2 649	2 708	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	3 289	3 580	3 660	-
Sparande per kvm	6	55	109	-
Räntekänslighet	6	6	6	-
Energikostnad per kvm	293	304	266	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	69	68	72	-
Taxeringsvärde fastighet	**93 697 000**	**92 064 000**	**92 064 000**	**92 064 000**
-varav byggnad	66 400 000	63 400 000	63 400 000	63 400 000
-varav mark	27 297 000	28 664 000	28 664 000	28 664 000

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

Upplysning vid förlust

Under 2025 redovisar föreningen ett underskott. Kassaflödet är under perioden fortsatt positivt och kassan ligger på en bra nivå, styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida åtaganden.

Not 1 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Eget kapital

	Medlems-insatser	*Reservfond*	*Fond för yttre underhåll*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	9 846 500	288 800	4 236 131	-1 550 808
Försäljning lägenheter	1 580 000			
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till fond för yttre underhåll			276 192	-276 192
Årets resultat				-500 763
Vid årets slut	**11 426 500**	**288 800**	**4 512 323**	**-2 327 763**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 327 763, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	281 091
Balanseras i ny räkning	-2 608 854
Summa	**-2 327 763**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*3*	5 066 471	4 954 727
Övriga rörelseintäkter	*4*	45 605	53 984
		5 112 076	5 008 711
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*5*	-3 238 040	-3 435 302
Övriga externa kostnader	*6*	-276 310	-188 667
Personalkostnader	*7*	-427 464	-298 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 121 923	-1 127 151
Rörelseresultat		48 339	-40 869
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	50 452	82 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-599 554	-719 884
Resultat efter finansiella poster		-500 763	-677 829
Resultat före skatt		-500 763	-677 829
Årets resultat		**-500 763**	**-677 829**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	30 239 387	31 329 745
Inventarier, verktyg och installationer	*11*	186 725	218 290
		30 426 112	31 548 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*12*	5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		30 431 112	31 553 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 750	34 639
Övriga fordringar		692 087	181 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 876	866
		711 713	217 464
Kassa och bank		4 032 410	3 829 296
Summa omsättningstillgångar		4 744 123	4 046 760
SUMMA TILLGÅNGAR		35 175 235	35 599 795

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 426 500	9 846 500
Reservfond		288 800	288 800
Fond för yttre underhåll		4 512 323	4 236 131
		16 227 623	14 371 431
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 827 000	-872 979
Årets resultat		-500 763	-677 829
		-2 327 763	-1 550 808
Summa eget kapital		13 899 860	12 820 623
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*13*	11 705 000	6 555 000
		11 705 000	6 555 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	8 640 000	15 280 000
Leverantörsskulder		399 247	359 815
Skatteskulder		10 691	22 899
Övriga kortfristiga skulder		56 788	69 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 649	492 116
		9 570 375	16 224 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 175 235	35 599 795

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-500 763	-677 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 121 923	1 127 151
		621 160	449 322
Betald skatt		-12 208	-15 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**608 952**	**433 831**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-494 249	150 099
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 590	-2 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**113 113**	**581 392**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av lägenheter		1 580 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-85 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 580 000**	**-85 720**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 490 000	-490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 490 000**	**-490 000**
Årets kassaflöde		**203 113**	**5 672**
Likvida medel vid årets början		**3 829 297**	**3 823 624**
Likvida medel vid årets slut		**4 032 410**	**3 829 296**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 2 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgift bostäder	3 173 055	3 033 100
Hyror bostäder	26 859	60 078
Hyror lokaler	1 300 046	1 249 042
Eldebitering	375 723	427 455
Hyror garage, p-platser	170 021	163 596
Balkong	18 768	18 789
Övrigt	1 999	2 666
Summa	**5 066 471**	**4 954 726**

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

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	24 945	22 062
Andrahandsuthyrningar	10 290	
Övriga intäkter	10 370	31 922
Summa	**45 605**	**53 984**

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	394 856	356 682
Fjärrvärme	1 238 117	1 175 840
Vatten och avlopp	784 720	907 312
Renhållning	103 511	65 349
Snöröjning	57 884	66 571
Försäkringspremier	146 428	140 806
Fastighetsavgift	184 468	174 410
Fastighetsskatt	78 970	80 640
Kabel TV	214 253	220 007
Fastighetsskötsel	103 357	99 325
Reparation och underhåll	469 886	125 904
Hyra av inventarier och verktyg	24 589	15 360
Övriga fastighetskostnader	5 867	7 096
Rättade momsdeklarationer *	-568 866	
Totalt	**3 238 040**	**3 435 302**

* Vi har rättat momsdeklarationer för åren 2019-2024 till följd av ändrade regler för beräkning av momsnyckel, där fördelningen nu baseras på momspliktig omsättning i relation till total omsättning istället för tidigare metod som utgick från momspliktig yta i förhållande till total yta.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Förbrukningsinventarier/-material	19 652	11 422
Övriga förvaltningskostnader	28 076	2 251
Bankkostnader	7 718	5 246
Kameral förvaltning	147 817	153 097
Revisionsarvode	14 548	14 548
Självrisker	57 300	
Övriga kostnader	1 198	2 104
Totalt	**276 309**	**188 668**

Not 7 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvode	154 200	126 500
Löner och andra ersättningar	182 750	109 750
Sociala kostnader	90 514	62 210
Totalt	**427 464**	**298 460**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter, övriga	50 452	82 924
Summa	**50 452**	**82 924**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader, övriga	599 554	719 884
Summa	**599 554**	**719 884**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	49 097 226	49 097 226
Vid årets slut	49 097 226	49 097 226
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-17 767 481	-16 677 123
-Årets avskrivning	-1 090 358	-1 090 358
Vid årets slut	-18 857 839	-17 767 481
Redovisat värde vid årets slut	**30 239 387**	**31 329 745**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	730 422	644 702
-Nyanskaffningar		85 720
	730 422	730 422
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-512 132	-475 339
-Årets avskrivning	-31 565	-36 793
	-543 697	-512 132
Redovisat värde vid årets slut	**186 725**	**218 290**

Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	**5 000**	**5 000**

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 13 Övriga lån till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	8 640 000	15 280 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	11 705 000	6 555 000
	20 345 000	**21 835 000**

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

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	23 703 000	23 703 000
	23 703 000	**23 703 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-25

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Söderman Gustafsson
Styrelseordförande

David Forslin

Marianne Joelsson

Ingalill Wahlund

Edin Obradovac

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

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 2025 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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6e7d1de7-c2cd-4ac9-8d25-09eabf1b78e1
visma sign
www.vismasign.com

MARTIN DAVID SÖDERMAN GUSTAFSSON
0b7b0054-a80e-4e88-9cd8-8243c12eaa0f - 2026-04-21 10:18:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0d35def5-0a9d-4f78-aadc-6378b1f0ee5a - SE

LARS DAVID FORSLIN
ad2d2e61-f17d-4350-a4fa-f9a1eea08957 - 2026-04-21 12:35:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9b07a2ec-0fd1-4856-847d-798b3653ec1e - SE

INGALILL WAHLUND FRANCKE
266cbe9b-ee65-4ec4-bef1-4466878fa566 - 2026-04-21 13:13:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 494a7a29-29d2-4f4e-98d5-147587703786 - SE

EDIN OBRADOVAC
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Esplanaden
e4027b40-73a6-4ed9-9d9a-bb915019e29f - 2026-04-21 13:32:11 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 13702f20-7d1b-463b-9f9a-37c3598c94cc - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

IRIS BRITT MARIANNE JOELSSON
15df2704-2c33-4290-82ba-81f435009bf7 - 2026-04-23 11:20:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0882c226-e2ee-411e-a896-45f00c5bcf6e - SE

Alexandra Camilla L Lindqvist
9081d053-802f-4584-bab6-e4670a19bbbe - 2026-04-23 14:54:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0128d0fb-8ddb-4b72-95ce-0558825bbb30 - SE

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -