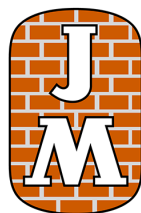


Årsredovisning 2023

Brf Esplanaden 3

769638-4606



@home



ryjrBdmQC-BkkLHuXXR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Esplanaden 3

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-02-25.

Föreningens skattemässiga status.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

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

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 43:2 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 634 m². Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser varav 37 i garage i gemensamhetsanläggning. Av dessa p-platser är 14 p-platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsrum, städtrum, rullstolsförråd och utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende förgårdsmark, innergård samt anordning för avledning av dagvatten. Föreningen kommer även delta i gemensamhetsanläggning GA2 avseende underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart och cykelrum samt andra för föreningen erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen ersätter entreprenören mot ett arvode av 70 000 kr inklusive moms avseende GA1 och 15 000 kr avseende GA2 per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea.

Styrelsens sammansättning

Efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Mikael Blom	Ordförande
Helena Arnesson	Styrelseledamot
Joakim Leo	Styrelseledamot
Lars Eriksson	Styrelseledamot
Martin Bergström	Styrelseledamot
Andreas Pajuvirta	Suppleant
Lars Nordell	Suppleant

Firmateckning

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

Styrelsen har under året hållit åtta (nio) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB Huvudansvarig revisor Joakim Svensson

Valberedning

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2020.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller två år från närmaste månadskifte efter godkänd slutbesiktning. Avtalet kan inte förlängas.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 038 628 (1 475 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen.

Föreningen har förhandlat räntor gällande två av föreningens lån.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 6,00%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med leverantör för teknisk förvaltning, Bravida
Nytt avtal med leverantör för städning av trapphus, N-O-X AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 117 683	3 824 577	0
Resultat efter fin. poster	-331 198	-93 108	149 726
Soliditet (%)	76	75,21	74,90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	758	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 499	13 724	14 042
Sparande per kvm	265	-	-
Energikostnad per kvm	136	-	-
Räntekänslighet	18	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	117 538 000	-	-	117 538 000
Upplåtelseavgifter	78 392 000	-	-	78 392 000
Fond, yttre underhåll	34 755	-	139 020	173 775
Balanserat resultat	114 971	-93 108	-139 020	-117 157
Årets resultat	-93 108	93 108	-331 198	-331 198
Eget kapital	195 986 618	0	0	195 655 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-117 157
Årets resultat	-331 198
Totalt	-448 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 020
Balanseras i ny räkning	-587 375
	-448 355

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 046 010	3 824 577
Övriga rörelseintäkter		71 673	0
Summa rörelseintäkter		4 117 683	3 824 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 219 271	-1 403 880
Övriga externa kostnader	4	-205 871	-117 338
Personalkostnader	5	-138 331	-66 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 561 410	-1 557 190
Summa rörelsekostnader		-3 124 883	-3 144 527
RÖRELSERESULTAT		992 800	680 050
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 085	541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 329 083	-773 699
Summa finansiella poster		-1 323 998	-773 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-331 198	-93 108
ÅRETS RESULTAT		-331 198	-93 108

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6, 13	257 885 618	259 442 810
Maskiner och inventarier	7	164 532	0
Summa materiella anläggningstillgångar		258 050 150	259 442 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		258 050 150	259 442 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 566	37 104
Övriga fordringar	8	1 048 678	1 010 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	87 360	84 463
Summa kortfristiga fordringar		1 157 604	1 132 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 157 604	1 132 324
SUMMA TILLGÅNGAR		259 207 754	260 575 134

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 930 000	195 930 000
Fond för yttre underhåll		173 775	34 755
Summa bundet eget kapital		196 103 775	195 964 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-117 157	114 971
Årets resultat		-331 198	-93 108
Summa fritt eget kapital		-448 355	21 863
SUMMA EGET KAPITAL		195 655 420	195 986 618
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	30 831 298	41 641 672
Summa långfristiga skulder		30 831 298	41 641 672
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	31 725 374	21 953 328
Leverantörsskulder		88 102	88 097
Skatteskulder		82 960	41 480
Övriga kortfristiga skulder	11	264 828	263 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	559 772	600 739
Summa kortfristiga skulder		32 721 036	22 946 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 207 754	260 575 134

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	992 800	680 050
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 561 410	1 557 190
	2 554 210	2 237 240
Erhållen ränta	5 085	541
Erlagd ränta	-1 329 083	-773 699
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 230 212	1 464 082
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	203 974	-137 353
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 146	6 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 436 332	1 332 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 038 328	-1 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 038 328	-1 475 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	229 254	-142 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	477 332	619 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	706 586	477 332

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Esplanaden 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 287 673	3 101 473
Hysesintäkter garage	501 600	497 157
Hysesintäkter förråd	20 000	0
Hysesintäkter förråd, moms	500	0
Intäkter internet	161 040	0
Intäkt varmvatten	65 555	57 018
Övriga intäkter	8 883	7 889
Tillvalsavgifter	0	161 040
Dröjsmålsränta	30	0
Andrahandsuthyrning	729	0
Summa	4 046 010	3 824 577

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 800	0
Städning enligt avtal	11 232	0
Teknisk förvaltning	131 250	175 000
Serviceavtal	54 148	32 978
Löpande reparation och underhåll	32 080	10 910
Dörrar och lås/porttele	523	0
Elavgifter	262 999	386 267
Fjärrvärme	191 950	186 289
Vatten	177 354	177 393
Avfallshantering	126 164	122 014
Fastighetsförsäkringar	25 089	24 925
Digitala tjänster	163 202	161 623
Gemensamhetsanläggning	0	85 000
Beräknad fastighetsskatt	41 480	41 480
Summa	1 219 271	1 403 880

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	80 799	978
Förbrukningsmaterial	0	564
Revisionsarvoden	22 758	19 913
Styr.möte/stämman/städning	5 724	5 294
Ekonomisk förvaltning	86 594	81 625
Konsultkostnader	6 400	0
Bankkostnader	3 597	2 614
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	6 350
Summa	205 871	117 338

NOT 5, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 263	50 312
Sociala kostnader	33 068	15 808
Summa	138 331	66 120

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Ingående	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 000 000	261 000 000
Ackumulerad avskrivning	0	0
Ingående	-1 557 190	0
Årets avskrivning	-1 557 192	-1 557 190
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 114 382	-1 557 190
Utgående redovisat värde	257 885 618	259 442 810
Taxeringsvärden byggnader	141 148 000	141 148 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	197 148 000	197 148 000
Bokfört värde byggnader	183 748 422	185 304 614
Bokfört värde mark	74 137 196	74 137 196
	257 885 618	259 441 810

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	168 750	0
Utgående anskaffningsvärde	168 750	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-4 218	0
Utgående avskrivning	-4 218	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 532	0

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	342 092	263 467
Övriga fordringar	0	269 958
Klientmedelskonto	706 586	477 332
Summa	1 048 678	1 010 757

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 248	84 463
Försäkringspremier	10 536	0
Kabel-TV	26 593	0
Vatten	20 983	0
Summa	87 360	84 463

Not 9	2023	2022
Avfallshantering	17 325	10 087
Digitala tjänster	0	26 594
Försäkring	0	10 333
Varmvatten	10 745	10 745
Vatten	0	16 274
Serviceavtal	0	10 430
Lås & säkerhet	1 178	0
Summa	29 248	84 463

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	4,62 %	10 576 250	10 676 250
Stadshypotek	2024-09-30	4,82 %	10 338 750	10 638 750
Nordea	2024-09-18	1,01 %	20 969 148	21 290 000
Nordea	2026-09-16	1,36 %	20 672 524	20 990 000
Summa			62 556 672	63 595 000
Varav kortfristig del			31 725 374	21 953 328

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 365 032 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 11, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	1 633	0
Lagstadg soc avg lönesk	-5	0
Skulder till Entreprenör	263 200	263 200
Summa	264 828	263 200

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
EI	42 930	91 345
Städning	7 388	0
Uppvärmning	36 428	29 348
Uppl kostn räntor	13 657	0
Sociala avgifter	24 743	14 433
Utgiftsräntor	0	12 517
Förutbetalda avgifter/hyror	338 376	312 278
Tillgodo (skuld hyresgäst)	0	12 381
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	65 000
Styrelsearvode	78 750	45 937
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Summa	559 772	600 739

Not 12	2022
Gemensamhetsanläggning	21 250
Teknisk förvaltning	43 750
Summa	65 000

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 070 000	65 070 000

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Helena Arnesson
Styrelseledamot

Joakim Leo
Styrelseledamot

Lars Eriksson
Styrelseledamot

Martin Bergström
Styrelseledamot

Mikael Blom
Ordförande

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

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 11:12

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.05.2024 14:00

DOCUMENT ID:

BkkLHuXXR

ENVELOPE ID:

ryjrBdmQC-BkkLHuXXR

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Esplanaden 3, för signering.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA ARNESSON helena.arnesson@live.com	Signed Authenticated	16.05.2024 18:27 16.05.2024 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.4.26
2. Joakim Leo joakim@zellout.se	Signed Authenticated	22.05.2024 13:48 22.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 87.249.161.82
3. Lars Ale Eddie Eriksson eriksson1lasse@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 15:30 22.05.2024 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.96
4. Sven Martin Bergström martin.bergstrom@outlook.com	Signed Authenticated	24.05.2024 06:40 22.05.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 149.50.216.203
5. Mikael Blom mrbloom@mail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 07:31 24.05.2024 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
6. JOAKIM SVENSSON Joakim.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.05.2024 11:12 28.05.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.169

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3, org.nr 769638-4606.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3 för år 2023 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 revisionsssed 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 09:14:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>