



Årsredovisning 2022



Brf Esplanaden

Org nr 717600-1266

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Esplanaden, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 66 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök

25 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

7 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 5 251 kvm.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-05.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens tekniska status är god.

Fastighetsförvaltning

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

Avsättning till yttre fond

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anders Carls	Ordförande
Håkan Andersson	Ledamot
Andreas Dottemar	Ledamot
Charlotta Fröhammar	Ledamot
Pia Lindström Westerlund	Ledamot
Tove Landström	Suppleant
Ann-Charlotte Sävje	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, Anders Carls och Charlotta Fröhammar och Pia Lindström Westerlund, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

Revisorer

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

Föreningens revisorer

Catharina Hemström Nilsson	Ordinarie
Erik Lindstein	Suppleant

Arvodet till styrelsen för år 2022 har bestämts till 60 000 kr. Arvodet till föreningsrevisorn är 4 500 kr.

Valberedning

Mats Nilsson	Sammankallande
Jöran Rehn	
Marianne Gustavsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året arbetat aktivt med att se över husets tekniska status och den övergripande kostnadsbildningen. Styrelsen har fortsatt arbetet som påbörjades föregående år med att energieffektivisera huset. Under året har föreningen beviljats det energieffektiviseringsstödet för flerbostadshus som söktes i slutet av år 2021. Det beviljade stödet uppgår till sammanlagt 3,6 mkr. Styrelsen utreder vilka energieffektiviseringsåtgärder som ger bäst och mest effektivt resultat givet de stigande elpriserna och det högre ränteläget.

Under året har nya termostater installerats på samtliga radiatorer i hela huset tillsammans med en modern undercentral som är förberedd för smartare värmestyrning och installation av frånluftsåtervinning. De hittills gjorda investeringarna ser ut att sänka föreningens fjärrvärmekostnader med 10-15 %, vilket kunde ses på förbrukningen under november och december.

Utöver energieffektiviseringsåtgärder har styrelsen tillsammans med externa konsulter arbetat med att ta fram en uppdaterad underhållsplan som kommer göra det lättare att för alla medlemmar löpande kontrollera kommande underhållskostnader och det framtida underhållsbehovet.

Under året har även en omfattande och grundlig fönsterreovering genomförts som innefattade ommålning av alla fönster mot Luthagseplanaden samt Kyrkogårdsgatan. Reoveringen innebar även att alla trädelar som var i dåligt skick byttes ut.

Huset vilar på träpålar som inte ska torka ut. Ett system har därför sedan sjuttioalet varit i bruk för att bevaka vattennivåerna och fylla på vatten vid behov. Vattenpåfyllningen till pålkonstruktionen har fortsatt hållit en låg nivå under året. Vattenåtgången har bevakats noggrant under de pågående grävarbetena på Kyrkogårdsgatan och en grundlig dokumentation har även gjorts inför grävarbetena av befintliga fasadsprickor för att säkerställa att grävarbetena inte orsakar några skador. Föreningen har även sedan sjuttioalet genomfört mätningar för att bevaka eventuella tendenser till större sättningar i grunden. Några sådana sättningar har inte setts. Den högre vattenåtgången som beskrivs i årsredovisningen 2018 har utretts av en extern expert som kommit till slutsatsen att vattenläckan med mycket stor sannolikhet orsakats av ett ledningsbrott i en trycksatt vattenledning i Uppsalas allmänna vattenledningsnät år 2016, och att orsaken till minskningen av vattenläckan därefter troligen är materialtransport som bildat "filterkakor" i de tidigare läckagevägarna.

Föreningen har efter en omfattande offertrunda bytt fastighetsförvaltare till Sommarro Fastighetstjänst, som började under sommaren. De har tidigare arbetat i huset och känner föreningen väl.

För medlemmarnas trivsel har arbetet med att färdigställa ett gym i källaren pågått under året. En trädgårdsdag anordnades i slutet av september.

Medlemsinformation

Föreningen har enligt medlemsregistret 114 medlemmar fördelade på 66 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning *	3 563	3 368	3 369	3 362	3 362
Resultat efter finansiella poster	-1 848	-357	160	84	-415
Soliditet (%)	13,50	26,41	27,70	26,20	25,28
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	1,57	1,60	1,59	1,30
Fastighetslån/kvm	2 278	2 039	2 099	2 161	2 223
Fastighetens belåningsgrad, (%)	70,79	66,09	66,74	68,71	69,54
Årsavgifter/kvm, kr	618	618	618	618	618

* I nettoomsättning ingår intäkter som tidigare redovisats som övriga rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

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

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrätternas yta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 100	2 086 946	1 222 467	719 560	-356 775	4 129 298
Disposition av föregående års resultat:			161 250	-518 025	356 775	0
Årets resultat					-1 847 669	-1 847 669
Belopp vid årets utgång	457 100	2 086 946	1 383 717	201 535	-1 847 669	2 281 629

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	201 536
årets förlust	-1 847 669
	-1 646 133

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	430 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-1 796 035
i ny räkning överföres	-280 098
	-1 646 133

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 563 258	3 367 948
Övriga rörelseintäkter		2 312	-920
Summa nettoomsättning		3 565 570	3 367 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 214 041	-2 632 852
Övriga externa kostnader	4	-385 602	-290 105
Personalkostnader	5	-80 982	-83 736
Avskrivningar		-556 731	-546 186
Summa rörelsekostnader		-5 237 356	-3 552 879
Rörelseresultat		-1 671 786	-185 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter		55	0
Räntekostnader på fastighetslån		-175 719	-170 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219	0
Summa finansiella poster		-175 883	-170 924
Resultat efter finansiella poster		-1 847 669	-356 775
Årets resultat		-1 847 669	-356 775

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6, 7, 8	12 885 574	13 426 488
Inventarier, verktyg och installationer	9	137 080	152 897
Pågående arbete		1 000 763	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 023 417	13 579 385
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		14 070 917	13 626 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 650 860	1 851 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	178 143	157 602
Summa kortfristiga fordringar		2 829 003	2 008 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		75	1 660
Summa kassa och bank		75	1 660
Summa omsättningstillgångar		2 829 078	2 010 268
SUMMA TILLGÅNGAR		16 899 995	15 637 153

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		2 544 046	2 544 046
Fond för yttre underhåll		1 383 717	1 222 467
Summa bundet eget kapital		3 927 763	3 766 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		201 536	719 560
Årets resultat		-1 847 669	-356 775
Summa fritt eget kapital		-1 646 133	362 786
Summa eget kapital		2 281 630	4 129 299
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	10 380 833
Summa långfristiga skulder		0	10 380 833
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 963 753	324 960
Leverantörsskulder		203 789	213 568
Skatteskulder		10 352	10 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 440 471	577 830
Summa kortfristiga skulder		14 618 365	1 127 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 899 995	15 637 153

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 847 668	-356 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		556 731	546 186
Förändring skatteskuld/fordran		1 530	1 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 289 407	190 621
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 609	-58 175
Förändring av kortfristiga skulder		1 851 020	108 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		541 004	240 467
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 000 763	-158 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 000 763	-158 169
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		1 257 960	-312 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 257 960	-312 880
Årets kassaflöde		798 201	-230 582
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 799 865	2 030 447
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 598 066	1 799 865

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 246 271	3 246 268
Hysesintäkt kabel-tv	121 680	121 680
El	195 307	0
	3 563 258	3 367 948

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	225 548	221 441
Extrastäd	18 938	0
Snöröjning	5 469	0
Trivselåtgärder	5 125	0
Systematiskt brandskyddsarbete	8 363	0
Serviceavtal	15 892	5 753
El	310 013	146 127
Värme	843 584	902 348
Vatten	254 056	273 633
Avfall	202 630	141 131
Försäkringskostnad	75 033	71 552
Kabel-TV	182 603	181 864
Reparation hissar	104 952	143 630
Besiktningkostnader, hiss	19 890	8 306
Serviceavtal, hiss	37 977	34 368
Planerade underhåll	1 796 035	258 750
Reparationer	83 446	157 299
Trädgård och mark	7 642	83 395
Besiktningkostnader	2 204	0
Förbrukningsmaterial	14 641	2 457
Förbrukningsinventarier	0	798
	4 214 041	2 632 852

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	100 254	96 294
Telefon och porto	12 563	8 854
Hemsida	4 761	4 329
Föreningsgemensamma kostnader	34 204	21 488
Revisionsarvode	17 775	18 650
Ekonomisk förvaltning	98 414	96 594
Bankkostnader	3 746	3 980
Konsultarvoden	65 000	37 547
Underhållsplan	43 750	0
Övriga tjänster	5 135	2 368
	385 602	290 104

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	60 000	60 000
Övriga sociala kostnader	16 482	20 736
Föreningsrevisor	4 500	3 000
	80 982	83 736

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808 970	1 808 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808 970	1 808 970
Ingående avskrivningar	-1 428 644	-1 403 695
Årets avskrivningar	-24 949	-24 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 453 593	-1 428 644
Redovisat värde mark	49 818	49 818
Utgående värde mark	49 818	49 818
Utgående redovisat värde	405 195	430 144
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	46 000 000
	117 000 000	89 000 000

Not 7 Ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Ingående avskrivningar	-5 403 409	-5 199 440
Årets avskrivningar	-203 969	-203 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 607 378	-5 403 409
Utgående redovisat värde	4 420 998	4 624 967

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 507 106	14 507 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 507 106	14 507 106
Ingående avskrivningar	-6 135 729	-5 823 733
Årets avskrivningar	-311 996	-311 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 447 725	-6 135 729
Utgående redovisat värde	8 059 381	8 371 377

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 169	0
Inköp IMD	0	158 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 169	158 169
Ingående avskrivningar	-5 272	0
Årets avskrivningar	-15 817	-5 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 089	-5 272
Utgående redovisat värde	137 080	152 897

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB, 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	52 856	13 620
Momsfordran	0	39 181
Avräkningskonto förvaltare	2 597 991	1 798 205
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
	2 650 859	1 851 006

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	46 300	45 841
Fastum	26 438	25 053
Länsförsäkringar	60 337	54 921
BRFNET	1 420	1 494
Uppsala Vatten, vatten	21 178	20 927
Uppsala Vatten, avfall	7 515	7 373
Telia	905	980
Certego	1 029	1 012
Sommaro Fastighetstjänst	13 021	0
	178 143	157 601

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,65	2023-12-28	775 320	810 580
SEB	1,65	2023-12-28	1 687 310	1 803 690
SEB	1,15	2023-08-28	1 950 000	1 950 000
SEB	1,65	2023-12-28	1 950 000	1 950 000
SEB	1,65	2023-12-28	2 052 998	2 113 398
SEB	1,65	2023-12-28	968 750	1 031 250
SEB	1,65	2023-12-28	984 375	1 046 875
SEB	3,15	2023-09-28	995 000	0
SEB	3,27	2023-11-28	600 000	0
			11 963 753	10 705 793
Kortfristig del av långfristig skuld			11 963 753	324 960

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 344 960 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 618 793 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvoden	21 900	19 500
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	20 300	19 794
Räntekostnader	6 934	27 961
Fjärrvärme	124 556	135 393
El	37 935	27 662
Avfall	9 009	6 434
Övriga upplupna kostnader	26 804	37 023
Förutbetalda årsavgifter	310 845	244 063
Energistöd	1 822 187	0
	2 440 470	577 830

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastghetsinteckningar	13 914 500	13 914 500
	13 914 500	13 914 500

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Carls
Ordförande

Håkan Andersson

Andreas Dottemar

Charlotta Fröhammar

Pia Lindström Westerlund

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Catharina Hemström Nilsson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Esplanaden.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-03 07:26:03

Dokumentet är undertecknat av:

 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2023-05-03 07:26:03
 Ingrid E Catharina Hemström Nilsson (19600728XXXX) Föreningsrevisor	2023-05-02 18:18:40
 HÅKAN ANDERSSON (19660409XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 11:41:50
 ANDERS CARLS (19831113XXXX) Ordförande	2023-04-28 11:47:02
 PIA LINDSTRÖM WESTERLUND (19630905XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-29 16:05:35
 CHARLOTTA FRÖHAMMAR (19900606XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 12:04:23
 Andreas Ola Dottemar (19950124XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-01 13:18:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Esplanaden.pdf (288463 byte)

DAA18A4A532309BFD9E39D4B88C8670764A84343A56B80E8B5621A64B1CF1CECF969EAF9FE178E5A0699
093F7E0051DE430BCA93F262CC15370DDE4621A22AB5

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esplanaden

Org.nr 717600-1266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala datum enligt digital signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Catharina Hemström Nilsson
Föreningsvald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Esplanaden.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-03 11:08:18

Dokumentet är undertecknat av:



NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor

2023-05-03 08:52:36



Ingrid E Catharina Hemström Nilsson (19600728XXXX) Intern revisor

2023-05-03 11:08:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse Esplanaden.pdf (520507 byte)

CC57677B0CACA5C2E977E2B7CEAB55771F23D704555FD38519B0042FE303F3F6FC521312A05C17029F55
63152E14687CCE4DD73DB744FA1FF04376B7B8410FF5

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support