

Årsredovisning

för

Brf Esplanaden

717600-1266

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Esplanaden, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är 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 5 250 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 69 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 31 000 000 kr och byggnadsvärdet 38 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens tekniska status är god.

Fastighetsförvaltning


Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fram till oktober har fastighetsskötsel och lokalvård skötts av Sommarro Fastighetstjänst. Under resterande delen av 2018 har det skötts av MSA Service.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2018 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Staffan Myrdal
Lars Holmberg
Johanna Svahn
David Sahlberg

Ordförande
Kassör
Ledamot
Ledamot



Malin Ylander	Ledamot
Mattias Kjell	Suppleant
Matilda Edlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna Staffan Myrdal och Lars Holmberg, två i förening.

Styrelsen har under året hållit ¹⁰ ~~14~~ st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

Revisorer

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

Föreningens revisorer

Patrik Lakhsasi	Ordinarie
Rebecca Boström	Suppleant

Arvodet till styrelsen för år 2018 har bestämts till 56 000 kr. Arvodet till föreningsrevisorn är 3 000 kr.

Valberedning

Katarina Bernhardsson	Sammankallande
Regina Frydman	
Arne Nordström	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2018 fortsatte sökandet efter vattenläckan (jfr redovisningen av väsentliga händelser i årsredovisningen för 2017). Av olika skäl var föreningen inte nöjd med biträdet från Bjerking, vilket därför avslutades under 2018. I samband därmed träffades en förlikning avseende Bjerking's kostnader. Styrelsen träffade under hösten avtal med WSP, som framdeles agerar som projektledare. Några vidare grävningsarbeten skedde inte under året. Däremot utfördes ett spårningstest (Geosigma) samt gjordes vissa undersökningar avseende husets avloppsledning för att se om vattnet rinner ut den vägen. Ingen av dessa undersökningar medförde något positivt resultat. Viss ytterligare grävning har övervägts (främst kring avloppsledningen), men ännu inte företagits. Avsikten är att under våren 2019 ta provtagningar på pålarna för att undersöka deras status. Pålarna hålls kontinuerligt under vatten genom påfyllning av vatten (årskostnad ca 60.000 kr).

Under året företogs installationen av säkerhetsdörrar. Styrelsen är mycket nöjd med resultatet, vad gäller såväl arbetenas utförande som dörrarnas funktion och utseende. Dessutom har trapphusmålningen nästintill slutförts under året med nöjaktigt resultat. Nya trädgårdsmöbler har införskaffats.

Nedan anges detaljer/förtydliganden till uppgifterna lämnade i räkenskaperna. Observera att siffrorna är angivna i hela tusental.

A. Resultatutvecklingen.

Det kan vara av intresse att beakta föreningens resultat för de senaste åren. Fördelningen av föreningens kostnader på olika kostnadsslag framgår av tabell 1 nedan. Det bör observeras att *reparation och underhåll* utgör ungefär en fjärdedel (27,2%) och *driftskostnader* knappt hälften (44,5%) av de totala kostnaderna. Med *driftskostnader* avses i huvudsak fjärrvärme (818), vatten och avlopp (189), kabel-tv (174), fastighetsskötsel (158), fastighetsel (113) och avfallshantering (112). Siffrorna inom parentes avser kostnaderna (SEK tusen) för 2018.

Handwritten signatures: *AK*, *SK*, *MS*, *JS*, *el*

Reparation och underhåll	-1.080	27,2%
Driftskostnader	-1.769	44,5%
Administration	-176	4,4%
Personalkostnader	-17	0,4%
Kommunal fastighetsskatt	-88	2,2%
Avskrivningar	-707	17,8%
Finansnetto	-138	3,5%
Summa	3.975	100,0%

Tabell 1 - Kostnadsfördelning räkenskapsåret 2018.

B. Reparation och underhåll.

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bokfört resultat	422	317	15	284	155	-73	-5	-843	-415
Reparationer & underhåll	97	88	267	60	184	363	298	1181	1080
Korrigerat resultat	519	405	282	344	339	290	303	338	665

Tabell 2 - Resultatutveckling 2010 - 2018 korrigerad med reparation och underhåll.

Som den ekonomiska situationen för närvarande föreligger kommer den framtida resultatutvecklingen i hög grad vara beroende av fastighetens reparations- och underhållskrav. Det bör noteras att reparation och underhåll för 2017 (1.181) och för 2018 (1.080) i huvudsak avser kostnader i samband med undersökning av vattenläckan (2017) och trapphusmålning (2018).

C. Övriga rörelseintäkter.

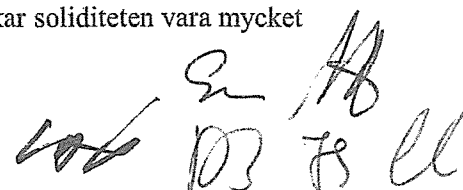
Föreningen har, i princip, inga "övriga rörelseintäkter". Beloppet 195.617 hänför sig till en kreditering från Bjerking för konsultarbete under 2017 i samband med vattenläckan. Utgifterna kostnadsbokfördes 2017 men överenskommelse om kreditering av del av kostnader blev ej klar förrän 2018.

Konto	Namn	2017	2018
3994	Överenskommen kreditering (Bjerking)		194
3993	Omf uppl arvode (internrevisor)		3
	Kolla Fastum	-1	
	S:a	-1	197

Tabell 3 - Övriga rörelseintäkter.

D. Soliditet.

Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital. Soliditet är så att säga motsatsen till skulder. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i en gammal förening kan bli så lågt som 10%. I nya föreningar, emellertid, brukar soliditeten vara mycket



högre. I exemplet nedan, kolumn "Ny brf", är soliditeten 81,22%. I exemplet nedan har det antagits att anläggningstillgångarna ökat med 50.0000, till exempel ny fastighet, och att denna sålts till medlemmarna för samma pris. Är Ny brf mer välmående än Esplanaden?

	2018	2017	Ny brf
Anläggningstillgångar			
a. Materiella	15.130	13.674	65.130
b. Finansiella	48	48	48
Summa anläggningstillgångar	15.178	13.722	65.178
Omsättningstillgångar			
a. Kortfristiga fordringar	1.594	1.859	1.5944
b. Kassa och bank	9	11	9
Summa omsättningstillgångar	1.603	1.870	1.603
Summa tillgångar	16.781	15.592	66.781
Eget kapital	4.242	4.657	54.242
Soliditet, %	25,28	29,87	81,22

Tabell 4 - Föreningens soliditet 2017 och 2018.

E. Likviditet.

Likviditet definieras som omsättningstillgångar (enligt räkenskaperna för 2018 lika med 1.603) delat med kortfristiga skulder (enligt räkenskaperna för 2018 lika med 1.195) vilket ger ett resultat om cirka 134%. Det är snarare en förenings stabila och kontinuerliga intäkter som är avgörande huruvida en förening kan betala sina kortfristiga skulder.

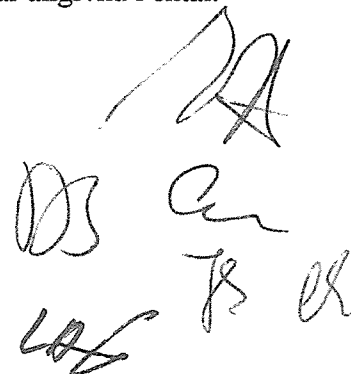
F. Leverantörsskulder.

Leverantörsskulder, per se, påverkar vare sig årets resultat eller "fördelning av resultat mellan de två senaste årens resultat". Det är en post på balansräkningen som visar obetalda, men kostnadsbokförda, leverantörsfakturor.

G. Två nya lån.

De två nya lånen uppgår till sammanlagt 2.500 och avser i huvudsak finansiering av säkerhetsdörrarna. Det kan vara av intresse att notera Esplanadens belåningsgrad per kvm. Den uppgår till 2.160 (lån per kvm). Tumregeln är att 5.000:- per kvm är bra. Överstiger belåningsgraden 10.000:- bör man analysera orsaken. Observera att siffrorna är angivna i ental.

H. Underhåll fastighet.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature at the top, and several sets of initials or smaller signatures below it.

I tabellen nedan redovisas detaljerade kostnader för fastighetens underhåll för 2017 och 2018.

Konto	Namn	2018	2017
4300	Reparationer (samlingskonto)	116	126
4313	Reparation vattenskada	161	1.104
4331	Reparation tvättstuga	8	4
4341	Reparation VA	12	
4342	Reparation värme	9	
4343	Reparation ventilation	14	39
4344	Reparation el	18	3
4346	Reparation hissar		
4347	Reparation portar	27	
4351	Reparation tak		
4360	Reparation av markytor		
4363	Rep planteringar, träd/buskar		
4500	Planerat underhåll (samlingskonto)		
4533	Underhåll trapphus		
4534	Underhåll dörrar/lås invändigt		
44	* S:a Reparationer & underhåll	364	1.162

Tabell 5 - Underhåll fastighet.

I. Kostnader vattenläcka.

I tabellerna nedan redovisas bokförda kostnader för 2017 och 2018 i samband med undersökning av orsakerna till vattenläckan samt nettokostnaden efter kreditering av Bjerking konsultkostnader.

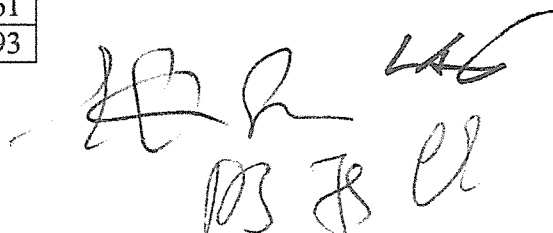
Bjerking	644
Sommarro Rör & Byggnadsservice	27
Geosigma	41
Sommarro Fastighetstjänst	46
Nordman Entreprenad	339
Bylero Byggledare	7
Summa	1.104

Tabell 6 - Kostnader för vattenläcka bokade 2017.

Nordman Entreprenad	63
Relita skadeservice	12
Nordman Entreprenad	63
Ekstedt Konsult AB	23
Summa	161

Tabell 7 - Kostnader för vattenläcka bokade 2018

Bokfört 2017	1.104
Bokfört 2018	161
Bjerking krediterat	-193

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.

Summa	1.072
-------	-------

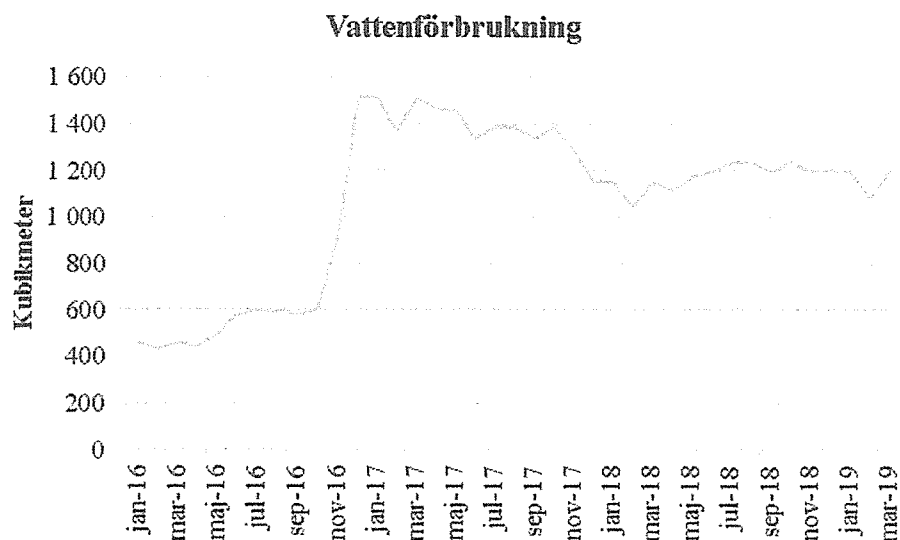
Tabell 8 - Nettokostnader för vattenläcka 2017/18

I tabellerna ovan är kostnad för ökad vattenförbrukning inte inkluderad. Bokförda kostnader för vattenförbrukning framgår av tabell nedan.

År	K SEK
2015	154
2016	115
2017	191
2018	189

Tabell 9 - Årliga kostnader för vatten och avlopp.

Den ökade kostnaden beror i huvudsak av ökad förbrukning, se tabell nedan, även om viss höjning av tariffen skett under angiven period.



Tabell 10 - Vattenförbrukning jan 2016 - mar 2019.

Observera att vattenförbrukningen, enligt tabellen och Uppsala vattens officiella statistik, började november 2016.

Medlemsinformation

Föreningen har enligt medlemsregistret 109 medlemmar fördelade på 66 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

[Handwritten signatures and initials]

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 362	3 207	3 119	2 973	2 973
Resultat efter finansiella poster	-415	-843	-5	-73	159
Soliditet (%)	25,28	29,87	34,47	34,24	33,21
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,30	2,03	2,04	1,83	3,45
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 223	1 793	1 832	1 870	1 914
Fastighetens belåningsgrad, (%)	69,54	60,52	59,94	61,05	59,84
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	618	589	578	566	566

Med genomsnittlig skuldränta avses bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.
Med fastighetens belåningsgrad avses föreningens fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

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

Fastighetens belåningsgrad

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 100	2 086 946	1 750 386	1 206 213	-843 180	4 657 465
Disposition av föregående års resultat:			5 427	-848 607	843 180	0
Årets resultat					-415 356	-415 356
Belopp vid årets utgång	457 100	2 086 946	1 755 813	357 606	-415 356	4 242 109

AL
S
B DS
LAG LL

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

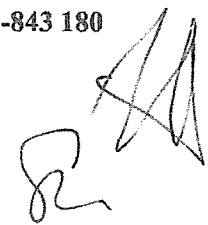


balanserad vinst	357 607
årets förlust	-415 356
	-57 749
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	5 427
nyttjande fond för yttre underhåll	-675 297
i ny räkning överföres	612 121
	-57 749

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

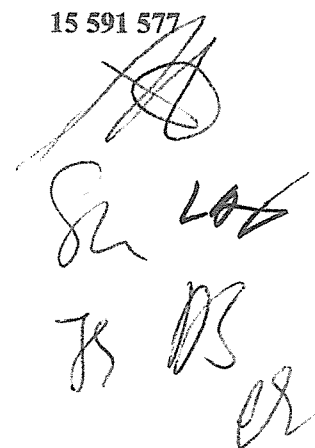
AB *Se* *2006*
DS *72* *er*

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 246 268	3 091 656
Hysesintäkter		115 440	115 440
Övriga rörelseintäkter		196 517	-1
Summa nettoomsättning		3 558 225	3 207 095
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-439 218	-1 215 445
Periodiskt underhåll		-675 297	0
Driftskostnader	3	-1 733 450	-1 653 052
Administrationskostnader	4	-119 541	-107 279
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-73 056	-72 219
Fastighetsskatt/avgift		-88 242	-86 790
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 128 804	-3 134 785
Avskrivning byggnad		-51 284	-51 284
Avskrivningar övrigt		-655 786	-672 629
Summa avskrivningar		-707 070	-723 913
Resultat före finansiella poster		-277 649	-651 603
Ränteintäkter		0	1 757
Räntekostnader på fastighetslån		-137 097	-192 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610	-508
Summa kapitalnetto		-137 707	-191 577
Resultat efter finansiella poster		-415 356	-843 180
Årets resultat		-415 356	-843 180

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6, 7, 8	15 079 896	13 624 256
Mark		49 818	49 818
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 129 714	13 674 074
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		15 177 214	13 721 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		11 458	11 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 266	128 163
Avräkningskonto förvaltare		1 453 906	1 719 316
Summa kortfristiga fordringar		1 593 630	1 859 025
<i>Kassa och bank</i>		9 614	10 978
Summa omsättningstillgångar		1 603 244	1 870 003
SUMMA TILLGÅNGAR		16 780 458	15 591 577



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, and initials 'JS', 'DS', and 'ER' below it.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

2 544 046

2 544 046

Fond för yttre underhåll

1 755 813

1 750 386

Summa bundet eget kapital

4 299 859

4 294 432

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

357 607

1 206 213

Årets resultat

-415 356

-843 180

Summa fritt eget kapital

-57 749

363 033

Summa eget kapital

4 242 110

4 657 465

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

11 343 633

9 215 468

Summa långfristiga skulder

11 343 633

9 215 468

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

324 960

199 960

Leverantörsskulder

370 795

1 032 525

Aktuella skatteskulder

1 540

88

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

497 420

486 071

Summa kortfristiga skulder

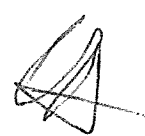



1 194 715

1 718 644

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 780 458

15 591 577

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.

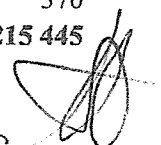
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnad och fastighetsförbättringar är uppdelade i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent är viktad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, ombyggnad och fastighetsförbättringar	2,8%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Reparation och underhåll

	2018	2017
Reparation hissar	24 396	18 815
Hiss, besiktning	6 509	6 431
Hiss, serviceavtal	28 498	27 662
Underhåll fastighet	363 757	1 162 167
Trädgård och mark	16 058	370
	439 218	1 215 445


S
TS PS
LSE

Not 3 Driftskostnader

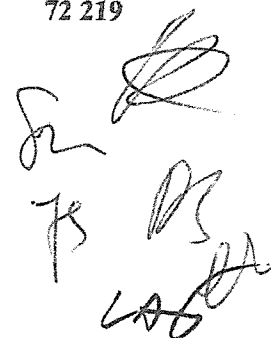
	2018	2017
Fastighetsskötsel	191 095	229 572
Extrastäd	2 500	0
Snöröjning	6 438	3 171
Trivselåtgärder	2 938	0
Serviceavtal	5 813	5 179
El	113 412	96 751
Värme	818 588	806 308
Vatten	188 719	190 896
Avfall	119 532	106 389
Försäkringskostnad	56 706	53 682
Försäkringsersättningar	0	-35 123
Kabel-TV	174 140	173 768
Förbrukningsinventarier	47 972	22 459
Förbrukningsmaterial	5 597	0
	1 733 450	1 653 052

Not 4 Administrationskostnader

	2018	2017
Kreditupplysningar	2 500	2 500
Telefon och porto	8 991	9 007
Hemsida	4 460	4 737
Föreningsgemensamma kostnader	8 141	689
Revisionsarvode	12 813	11 875
Ekonomisk förvaltning	72 876	72 252
Bankkostnader	4 850	4 750
Gåvor	0	869
Övriga främmande tjänster	4 910	600
	119 541	107 279

Not 5 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2018	2017
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	53 200	54 600
Övriga sociala kostnader	16 856	14 619
Föreningsrevisor	3 000	3 000
	73 056	72 219



Not 6 Byggnader

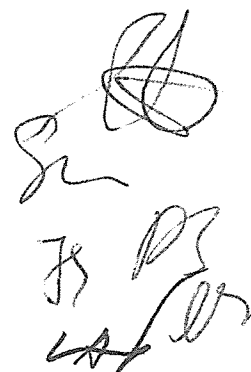
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808 970	1 808 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808 970	1 808 970
Ingående avskrivningar	-1 302 513	-1 251 229
Årets avskrivningar	-51 284	-51 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 353 797	-1 302 513
Utgående redovisat värde	455 173	506 457
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	69 000 000	69 000 000

Not 7 Ombyggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Ingående avskrivningar	-4 525 583	-4 259 664
Årets avskrivningar	-265 919	-265 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 791 502	-4 525 583
Utgående redovisat värde	5 236 874	5 502 793

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 344 396	12 057 793
Aktivering	2 162 710	286 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 507 106	12 344 396
Ingående avskrivningar	-4 729 390	-4 345 866
Årets avskrivningar	-389 867	-383 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 119 257	-4 729 390
Utgående redovisat värde	9 387 849	7 615 006



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	355 025	355 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355 025	355 025
Ingående avskrivningar	-355 025	-331 839
Årets avskrivningar	0	-23 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 025	-355 025
Utgående redovisat värde	0	0

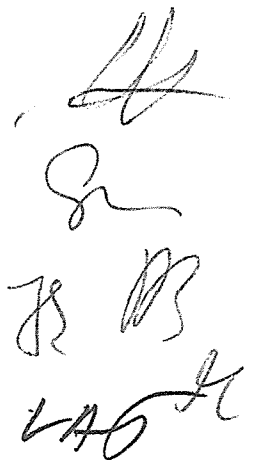
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB, 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Returpapperscentralen	1 903	1 903
ComHem AB	43 661	43 534
Fastum	20 219	19 750
Fastighetsförsäkring	46 106	41 338
Uppsala Vatten, vatten	9 905	16 449
Uppsala Vatten, avfall	5 357	4 076
BRFNET	1 116	1 113
	128 267	128 163







Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, a smaller signature below it, and initials 'JB' and 'LAG' at the bottom.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	916 360	951 620
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	2 152 830	2 269 210
SEB BoLån	1,05	2020-06-28	1 950 000	1 950 000
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	1 950 000	1 950 000
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	2 246 278	2 294 598
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	1 218 750	
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	1 234 375	
			11 668 593	9 415 428
Kortfristig del av långfristig skuld			324 960	199 960

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna revisionsarvoden	17 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	56 000	56 000
Upplupna sociala avgifter	18 538	18 595
Upplupna räntekostnader	5 864	6 470
Vattenfall, värme	90 514	114 156
Vattenfall, el	7 493	4 494
Varberg energi, el	6 232	5 060
Övriga upplupna kostnader	45 820	4 523
Förutbetalda årsavgifter	249 959	253 772
	497 420	486 070


Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 914 500	13 914 500
	13 914 500	13 914 500

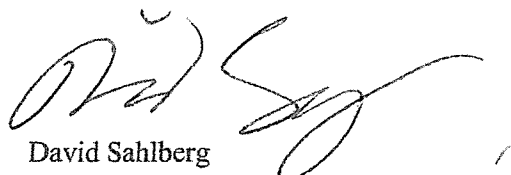
Uppsala 2019-04-12



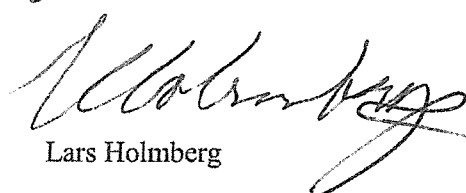
Staffan Myrdal



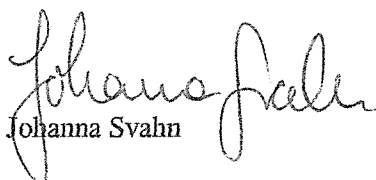
Malin Ylander



David Sahlberg




Lars Holmberg




Johanna Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-15



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

2019-05-15



Patrik Lakksasi
Föreningsvald revisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Esplanaden för räkenskapsåret 2018 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, 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

15/5-2019



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

2019-05-15



Patrik Lakhsasi
Föreningsvald revisor