

Årsredovisning för
Brf Esplanaden
714400-0234

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassafödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Esplanaden, 714400-0234, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

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

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

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

Fastighetens tekniska status

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

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Hästen 9, Norrtälje kommun förvärvades 1954. Fastigheten bebyggdes under åren 1956 - 1958 och består av 4 st hus i 3 våningar med 103 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 3 st lägenheter med hyresrätt, 18 st garageplatser samt 28 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar/hyresgäster. Föreningen har även 13 st lokaler för uthyrning. Byggnadernas nybyggnadsår / värdeår är 1958. Byggrätt ovan mark är 9 427 m², bostädernas boyta 6 211 m², lokalernas yta 1 968 m². Energideklarationen utförd 2009-12-16 visar att huset använder 140 kWh/m² och år.

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

Lägenhetsfördelning

Bostadrätter

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

Hyreslägenheter

3 st

Åtgärder

Väsentliga åtgärder:
Bytt och uppdaterat väsentliga delar i värmesystem
Åtgärdat gräsmatta på innergård
Iordningställt rabatten på Götgatan
Uppdaterat tvättstugor med säkerhetsventiler
Bytt ut lyktstolpar på innergården
Större reparationer på ventilationssystemet

Återställt handledare på Götgatan
Omvandlat hyresrätt 94 till bostadsrätt

Kommande planerade åtgärder:
Åtgärda sprickor i hus 12
Måla takfötter på samtliga huskroppar
Installera laddboxar
Installera robotgräsklippare

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

2021

Balkongrenovering

Garagedfarter

2020

Balkongrenovering

Rivning skorsten

2019

Fönsterrenovering.

2018

Målning utsida fönster lokaler Drottninggatan

2017

Besiktning av balkongerna

Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar/högtrycksspölning och

rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar

Målningsarbete källare/tvättstuga hus 18

Byte av torkaggregat i tvättstuga 3

2016

Stamspolning

Byte uttag motorvärmare

Byte torktumlare

2015

Ombyggnad lokaler/lokalhyresgästanpassningar

2014

Byte tvättmaskin (tvättstuga 3)

Installation lekutrustning

Byte värmeväxlare

Takmålning hus 16

2013

ordningsställande av 4 st parkeringsplatser

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

Renovering garageinfarter hus 18

Takvärmeanläggning hus 14

2012

Inklädnad takfot

Sensorbelysning källare

Byte grovtvättmaskin

2011

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) / besiktning

2010

Rensning ventilationskanaler lägenheter

Omglasning fasadparti lokaler hus 14

2009

Renovering hyreslokal (Väddö Begravningsbyrå)

Renovering fasad hus 14

Renovering kök hyreslägenhet 122

2008

Ombyggnad lokal (Thunholms Byggnads AB)

Nedmontering fläktanläggning tak hus 14

1999-2007
Grävning/dränering stora delar runt alla hus
2007
Tillbyggnad soprum och förråd
Ombyggnad lokal för uthyrning (BGC Medical)
Byte vattenledning vid insättning av ny huvudservis
Byte huvudstam elledning
2006
Installation bredband
2005
Renovering/ommalning samtliga trapphus, nya postfack och anslagstavlor
Byte till säkerhetsdörrar
2004
Installation kabel TV
2003
Nybyggnad tak över portar samt 2 st cykelställ
1999
Renovering samtliga yttertak
1998
Renovering samtliga skortstenar
Elstigarbyte
Stambyte
1996-1997
Renovering samtliga garagedörrar
1991
Renovering och omputsning samtliga husfasader
Renovering och förbättring alla fönster

Uppgifter om styrelse / revisor / valberedning under året

Martin Södermam Gustafsson	Styrelseordförande
David Forslin	Ledamot
Marianne Joelsson	Ledamot
Ingalill Wahlund	Ledamot
Kjell Engberg	Ledamot
Anne Branting	Suppleant
Alexandra Lindqvist	Revisor
Eva-Lisa Eriksson	Valberedning
Jochum Krock	Valberedning

Ordinarie årsstämma avhölls 2022-05-31.

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

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

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

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i Tkr				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	4 870	4 677	4 417	4 179	4 205
Resultat efter finansiella poster	-230	2	8	-119	158
Soliditet (Eget kapital/totala tillgångar)	37	34	40	46	62
Taxeringsvärde fastighet	92 064	82 781	82 781	82 781	74 024
-varav bostäder	58 000	51 000	51 000	51 000	44 000
-varav mark bostäder	26 000	24 800	24 800	24 800	23 200
-varav lokaler	5 400	4 317	4 317	4 317	4 660
varav mark lokaler	2 664	2 664	2 664	2 664	2 164
Årsavgift/m2 bostadsyta	484	481	480	457	431
Bankskuld/m2 bostadsyta	3 674	3 752	2 860	1 928	1 236
Belåningsgrad % (skuld/tax värde)	25	28	21	14	10
Avskrivning bostadsyta	154	151	130	126	78
Värmekostnad per m2 totalyta	107	108	99	107	111
Elkostnad per m2 totalyta	96	64	37	43	43
Vattenkostnad per m2 totalyta	78	79	78	72	65

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

Under året har totalt 13 st (2021:16 st) lägenheter överlåtit.

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

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

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

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	8 546 500	288 800	3 435 404	396 800
Upplåtelseavgift	1 300 000			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till fond för yttre underhåll			248 343	-248 343
Årets resultat				-229 882
Vid årets slut	9 846 500	288 800	3 683 747	-81 425

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -81 425, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	276 192
Balanseras i ny räkning	-357 617
Summa	-81 425

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 869 981	4 676 884
Övriga rörelseintäkter	3	103 086	33 243
		<u>4 973 067</u>	<u>4 710 127</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 356 670	-2 893 926
Övriga externa kostnader	5	-261 841	-365 834
Personalkostnader	6	-324 068	-338 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-957 867	-937 626
Rörelseresultat		<u>72 621</u>	<u>174 155</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 211	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-308 714	-172 583
Resultat efter finansiella poster		<u>-229 882</u>	<u>1 572</u>
Resultat före skatt		<u>-229 882</u>	<u>1 572</u>
Årets resultat		<u>-229 882</u>	<u>1 572</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	33 510 460	34 436 372
Inventarier, verktyg och installationer	10	201 318	102 453
		<u>33 711 778</u>	<u>34 538 825</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 716 778</u>	<u>34 543 825</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 468	20 767
Övriga fordringar		376 638	252 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 773	103 816
		<u>498 879</u>	<u>377 332</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 455 018	2 007 466
Summa omsättningstillgångar		<u>3 953 897</u>	<u>2 384 798</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 670 675</u>	<u>36 928 623</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 846 500	8 546 500
Reservfond		288 800	288 800
Fond för yttre underhåll		3 683 747	3 435 404
		13 819 047	12 270 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		148 457	395 228
Årets resultat		-229 882	1 572
		-81 425	396 800
Summa eget kapital		13 737 622	12 667 504
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 015 000	10 020 000
		11 015 000	10 020 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 800 000	13 285 000
Leverantörsskulder		224 052	224 256
Skatteskulder		25 351	8 101
Övriga kortfristiga skulder		44 931	110 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 719	612 862
		12 918 053	14 241 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 670 675	36 928 623

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-229 882	1 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m lanspråktagande av yttre fond		957 867	937 626
			-590 000
		<u>727 985</u>	<u>349 198</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		727 985	349 198
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-121 547	-264 261
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		161 933	42 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten		768 371	127 036
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-9 008 695
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar			118 399
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-130 820	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-130 820	-8 890 296
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse lägenheter		1 300 000	925 000
Upptagna lån			5 960 000
Amortering av lån		-490 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		810 000	6 465 000
Årets kassaflöde		1 447 551	-2 298 260
Likvida medel vid årets början		2 007 467	4 305 726
Likvida medel vid årets slut		3 455 018	2 007 466

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

Om tillämpligt.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 008 628	2 987 460
Hyror lägenheter	66 300	80 568
Hyror lokaler	1 198 525	1 143 834
Eldebitering	415 802	295 353
Hyror garage, p-platser	153 950	154 677
Hyra övriga objekt	4 000	1 600
Balkong	18 768	9 384
Övrigt	4 008	4 008
Summa	4 869 981	4 676 884

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	12 544	14 719
Andrahandsuthyrningar	6 045	18 524
Övriga intäkter	84 497	-
Summa	103 086	33 243

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	786 224	519 415
Avgår: moms på eldebitering	-77 614	-54 058
Fjärrvärme	876 947	883 363
Vatten och avlopp	642 202	649 592
Renhållning	86 396	163 098
Snöröjning	78 051	-
Försäkringspremier	120 785	115 383
Fastighetsavgift	162 533	156 113
Fastighetsskatt	80 640	69 810
Kabel TV	186 732	181 660
Fastighetsskötsel	93 340	104 622
Reparation och underhåll	320 434	694 928
Varav mot yttre fond	-	-590 000
Totalt	3 356 670	2 893 926

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier/-material	38 901	16 643
Konsultarvode	51 577	38 912
Kostnader möten	-	9 850
Medlemsavgifter	8 440	8 440
Advokatkostnader	-	52 304
Övriga förvaltningskostnader	12 606	-
Bankkostnader	4 646	103 284
Kameral förvaltning	113 934	108 127
Revisionsarvode	13 750	12 776
Övriga kostnader	17 987	15 498
Totalt	261 841	365 834

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	134 600	125 000
Löner och andra ersättningar	137 150	156 637
Sociala kostnader	52 318	56 949
Totalt	324 068	338 586

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	6 211	
Summa	6 211	

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	308 714	172 583
Summa	308 714	172 583

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	49 097 226	40 360 285
-Nyanskaffningar	-	9 008 695
-Avyttringar och utrangeringar	-	-271 754
Vid årets slut	49 097 226	49 097 226
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 660 854	-13 895 457
-Utrangeringar	-	153 355
-Årets avskrivning	-925 912	-918 752
Vid årets slut	-15 586 766	-14 660 854
Redovisat värde vid årets slut	33 510 460	34 436 372

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	513 882	513 882
-Nyanskaffningar	130 820	-
	644 702	513 882
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-411 429	-392 555
-Årets avskrivning	-31 955	-18 874
	-443 384	-411 429
Redovisat värde vid årets slut	201 318	102 453

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 12 Övriga lån till kreditinstitut

	Ränta	Amortering/år	Slutförfallodag	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	1,15%	90 000	2024-10-16	4 230 000	4 320 000
Nordea Hypotek	3,07%	120 000	2023-12-05	5 760 000	5 880 000
Nordea Hypotek	2,62%	160 000	2027-03-17	7 035 000	7 195 000
Nordea Hypotek	0,75%	120 000	2023-03-15	5 790 000	5 910 000
				22 815 000	23 305 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen -

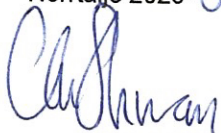
Lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

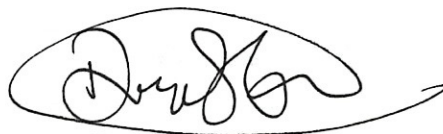
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	23 703 000	23 703 000
	23 703 000	23 703 000

Underskrifter

Norrtälje 2023-05-28



Martin Söderman Gustafsson
Styrelseordförande



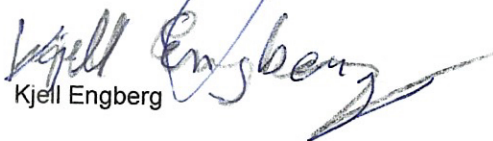
David Forslin



Marianne Joelsson



Ingalill Wahlund



Kjell Engberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-30



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esplanaden

Org.nr 714400-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorans ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norrtälje den 30 maj 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor