



Välkommen till årsredovisningen för Brf Esplanaden i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GASLYKTAN 2	2021	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 3912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arne Holmberg	Ordförande
Martine Anna Ingrid Ahlse	Styrelseledamot
Ola Persson	Styrelseledamot
Susanne Karlsson Tivenius	Styrelseledamot

Valberedning

Johan Broström och Tomas Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen 2 i förening

Revisorer

Åsa Axell Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Vid extrastämman antogs de nya stadgarna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har under 2024 upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till 2074.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 30kr/kvm. Avsättningen kommer att öka till 167 kr/kvm när planen tas i bruk.

Planerade underhåll

2025 ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Fiber/TV	Telia
Snöröjning	Kårsta Alltjänst
Underhåll	Egeryds
Hissar	Kone
Snöröj från dec 24	PTM Markbyggarna

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Örebro Gaslyktan GA:1bro, med en andel på 24.89%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor tillsammans med Gaslyktan 1,3 och 4.

Övrig verksamhetsinformation

VI bildade en arbetsgrupp bestående av Fredrik Svensson, Göran Kempe och Lars Tivénus som jobbade fram ett förslag på underhållsplan.

Fredrik Svensson har även jobbat i bygg- och elgruppen tillsammans med Arne Holmberg och Göran Kempe.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån omförhandling: Det lån som omförhandlades under 2024 har numera en räntesats på 2,67 och löper på 2 år fram till 2026 11 28. Övriga lån omförhandlas 2025 och 2026

Förändringar i avtal

Snöröjning; Vi har bytt entreprenör till PTM Markbyggarna.

Övriga uppgifter

Under året som gått har vi bland annat hunnit med följande:

Terassgruppen- utegruppen har möblerat på terrassen med bord, stolar och blomarrangemang. Blomlådor till marknivå utanför entré är tillverkade och arrangerade av medlemmar i föreningen.

Bänkar har införskaffats till entréernas insidor.

Vår-och höststädning av utemiljö samt dammsugning av källargolv och fönsterputs av entrédörrar är utförd av medlemmar vid två tillfällen.

Miljörummet har fått dörrkarmarna förstärkta, antalet avfallskärl och tömningstider optimerade och kärltvätt är utfört.

Vi har övertagit nyckelhanteringen från fastighetsförvaltaren.

Vi har fått vattenutkastare installerade på båda sidor av fastigheten.

Sedumtaket har efter gödsling, vattning och rensning delvis återhämtat sig.

Stegen ner till sedumtaket har monterats.

Plattor framför entréerna har justerats och det har kommit upp skyltar om "fordonstrafik förbjuden" på den numera asfalterade cykelvägen mellan vår och Asplunds fastighet.

Efter flera påpekanden om överhörning mellan lägenheter, genomförde vi på eget initiativ en ljudmätning vars protokoll diskuterades vid 2årsbes.

Nytt snöröjningsavtal med fördelaktigare tariff, är tecknat

Underhållsplanen är reviderad.

Vi medverkade och genomförde 2-årsbesiktningen, som följs upp under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 212 619	3 875 579	410 242	-
Resultat efter fin. poster	-323 196	-701 993	-5 820 302	-
Soliditet (%)	73	73	70	-
Yttre fond	244 500	127 140	9 780	-
Taxeringsvärde	123 110 000	123 110 000	25 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 055	977	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 150	13 216	13 282	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 150	13 216	13 282	36 440
Sparande per kvm totalyta, kr	198	92	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	84	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	65	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	183	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,24	4,13	-	-
Räntekänslighet (%)	12,46	13,91	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 351 143 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi bedömer att detta inte påverkar våra möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	146 900 000	-	-	146 900 000
Fond, yttre underhåll	127 140	-	117 360	244 500
Balanserat resultat	-5 947 442	-701 993	-117 360	-6 766 794
Årets resultat	-701 993	701 993	-323 196	-323 196
Eget kapital	140 377 706	0	-323 196	140 054 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 649 434
Årets resultat	-323 196
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 360
Totalt	-7 089 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 089 990

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 211 819	3 875 579
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 109
Summa rörelseintäkter		4 211 819	3 878 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 070 481	-1 224 711
Övriga externa kostnader	8	-149 668	-101 348
Personalkostnader	9	-70 954	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 062 276	-1 062 276
Summa rörelsekostnader		-2 353 378	-2 451 811
RÖRELSERESULTAT		1 858 440	1 426 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 984	12 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 192 620	-2 141 071
Summa finansiella poster		-2 181 636	-2 128 870
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-323 196	-701 993
ÅRETS RESULTAT		-323 196	-701 993

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	190 817 950	191 880 226
Summa materiella anläggningstillgångar		190 817 950	191 880 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		190 817 950	191 880 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 854	32 396
Övriga fordringar	12	1 112 047	710 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	123 343	108 141
Summa kortfristiga fordringar		1 259 244	851 214
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 259 244	851 214
SUMMA TILLGÅNGAR		192 077 194	192 731 440

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 900 000	146 900 000
Fond för yttre underhåll		244 500	127 140
Summa bundet eget kapital		147 144 500	147 027 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 766 794	-5 947 442
Årets resultat		-323 196	-701 993
Summa fritt eget kapital		-7 089 990	-6 649 434
SUMMA EGET KAPITAL		140 054 510	140 377 706
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	20 462 000	41 158 000
Summa långfristiga skulder		20 462 000	41 158 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	30 979 000	10 543 000
Leverantörsskulder		101 165	157 507
Skatteskulder		1 540	101 100
Övriga kortfristiga skulder		19 164	3 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	459 815	391 029
Summa kortfristiga skulder		31 560 684	11 195 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 077 194	192 731 440

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 858 440	1 426 878
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 062 276	1 062 276
	2 920 716	2 489 154
Erhållen ränta	10 984	12 201
Erlagd ränta	-2 193 481	-2 208 306
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 219	293 048
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 654	-95 519
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-70 189	-6 736 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	656 376	-6 538 548
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	396 376	-6 798 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	705 589	7 504 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 101 965	705 589

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Esplanaden i Örebro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 777 864	3 451 770
Varmvatten, moms	105 524	111 611
El, moms	239 453	259 135
Nycklar/lås vidarefakturerings	800	0
Övernattnings-/gästlägenhet	31 600	31 000
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	3 438	1 533
Överlåtelseavgift	7 045	2 626
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	2 480	4 477
Vidarefakturerade kostnader, moms	42 479	13 427
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	4 211 819	3 875 579

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 109
Summa	0	3 109

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	21 155	15 424
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 412	7 749
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	35 096
Städning enligt avtal	18 615	36 365
Städning utöver avtal	7 169	463
Gårdkostnader	9 334	1 023
Gemensamma utrymmen	34 068	0
Sophantering	5 141	0
Snöröjning/sandning	23 460	113 590
Serviceavtal	31 981	37 183
Förbrukningsmaterial	1 682	1 150
Summa	154 016	248 041

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	26 789
VVS	0	8 997
Värmeanläggning/undercentral	0	1 820
Ventilation	1 013	0
Elinstallationer	0	4 066
Hissar	4 443	4 304
Summa	5 456	45 976

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	308 809	329 208
Uppvärmning	289 801	252 722
Vatten	105 350	133 384
Sophämtning/renhållning	90 645	82 200
Summa	794 606	797 514

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	14 563	10 399
Kabel-TV	28 980	49 680
Bredband	72 420	72 001
Fastighetsskatt	1 100	1 100
Korr. fastighetsskatt	-660	0
Summa	116 403	133 180

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 070	5 285
Inkassokostnader	1 509	2 113
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	37	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	2 125
Styrelseomkostnader	1 202	0
Föreningskostnader	828	473
Förvaltningsarvode enl avtal	76 104	73 044
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	6 880	1 576
Administration	4 589	8 594
Konsultkostnader	28 050	2 625
Summa	149 668	101 348

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	48 300	48 300
Förlorad arbetsförtjänst	10 558	0
Arbetsgivaravgifter	12 096	15 176
Summa	70 954	63 476

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 188 589	2 140 665
Dröjsmålsränta	0	233
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 031	91
Övriga räntekostnader	0	82
Summa	2 192 620	2 141 071

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 031 380	193 031 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 031 380	193 031 380
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 151 154	-88 878
Årets avskrivning	-1 062 276	-1 062 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 213 430	-1 151 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 817 950	191 880 226
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 046 361</i>	<i>65 046 361</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	28 110 000	28 110 000
Summa	123 110 000	123 110 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 082	5 088
Transaktionskonto	408 477	543 659
Borgo räntekonto	693 489	161 930
Summa	1 112 047	710 677

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 314	2 000
Förutbet fast skötsel	4 121	0
Förutbet städ	9 720	0
Förutbet försäkr premier	43 375	0
Förutbet kabel-TV	8 280	0
Förutbet bredband	12 000	0
Upplupna intäkter	43 533	106 141
Summa	123 343	108 141

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-11-28	4,21 %	10 283 000	10 335 000
SEB	2026-11-28	2,67 %	10 283 000	10 335 000
SEB	2025-11-28	4,09 %	10 283 000	10 335 000
SEB	2025-11-28	4,38 %	10 296 000	10 348 000
SEB	2025-09-28	4,58 %	10 296 000	10 348 000
Summa			51 441 000	51 701 000
Varav kortfristig del			30 979 000	10 543 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 141 000 kr.

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

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	340	0
Uppl kostn el	35 629	0
Uppl kostnad Värme	33 822	0
Uppl kostn räntor	11 392	12 253
Uppl kostnad arvoden	48 300	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbet hyror/avgifter	315 156	315 300
Summa	459 815	391 029

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Arne Holmberg
Ordförande

Martine Anna Ingrid Ahlse
Styrelseledamot

Ola Persson
Styrelseledamot

Susanne Karlsson Tivenius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Åsa Axell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.03.2025 10:47

DOCUMENT ID:

SJgm2SNIJg

ENVELOPE ID:

BkxyX3HNsJl-SJgm2SNIJg

DOCUMENT NAME:

Brf Esplanaden i Örebro, 769635-8998 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martine Anna Ingrid Ahlse martine.ahlse@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2025 21:04 05.03.2025 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.243.164
2. SUSANNE KARLSSON TIVENIUS s.karlssontivenius@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 09:10 06.03.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.139.154
3. JOHAN OLA PERSSON ola.persson@hotmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 09:36 06.03.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.177.90
4. NILS ARNE HOLMBERG radioarne@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 13:21 06.03.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.194.149
5. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	Signed Authenticated	10.03.2025 13:19 10.03.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.165.31

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Esplanaden i Örebro, org.nr. 769635–8998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden i Örebro för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Esplanaden i Örebro för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 13:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.03.2025 10:47

DOCUMENT ID:

rkZxQhSVike

ENVELOPE ID:

H11X3HNIJL-rkZxQhSVike

DOCUMENT NAME:

Rev ber.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axell	 Signed	10.03.2025 13:20	eID	Swedish BankID
asa.axell@borevision.se	Authenticated	10.03.2025 13:20	Low	IP: 81.94.165.31

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed