

# Bostadsrättsföreningen

## Esplanaden i Täby

Org.nr: 769622-1832

### Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby, organisationsnummer 769622-1832, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsens säte är i Täby Kommun

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10 .

På stämman deltog 20 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-10-01 .

Vid extrastämman beslutades om nya stadgar för andra gången .

### Styrelse

Ordförande	Juri Nerep
Ledamot	Jenny Johnsson
Ledamot	Christer Fredriksson
Ledamot	Hans Flóden
Suppleant	Anita Ekstedt

Jenny Johnsson avgick från styrelsen 14/11.

Antal sammanträden under året 12.

### Revisorer

Örlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	
Örlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Tomas Randér sammankallande, och Ola Edström

### **Information om fastigheten**

Föreningen är ägare till fastigheten Katten 2 i Täby kommun. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 1-6 våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea 6124 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 72 parkeringsplatser, samtliga i garage. Total garageyta 1 965 m<sup>2</sup>. Av dessa p-platser är 12 p-platser försedda med laddplatser för elbilar.

### **Gemensamma utrymmen**

I fastigheten finns utrymmen såsom lägenhetsförråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, städredskapsrum samt två utrymmen för källsortering.

### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Täby Katten 1 (Brf Magnolian). Gemensamhetsanläggning omfattar ansvar över innegården och garage, garagestädning, belysning och el. Föreningen har särskilda GA-möten för underhåll och förbättringar. Beslut tas dock av respektive föreningsstyrelse.

### **Väsentliga servitut**

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut för tappvatten-, spillvatten-, värme-, värmeåtervinningsledningar, linspänd belysning samt infästning av stuprör upplåtet i fastigheten Katten 2 ( Brf Esplanaden i Täby). Föreningens fastighet belastas av servitut för tappvattenledningar, fettavskiljare, ventilation, nödutrymning, el-och telefonledningar, värmeledningar, köldbärarledningar samt spillvattenledningar.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

Föreningen har en underhållsplan senast uppdaterad 2023.  
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år.

Genomförda underhållsåtgärder genom åren Passérsystemet är bytt (2021) för att de gamla fungerade dåligt och var tekniskt undermåligt vid inbrott. En luftvärmepump (av två) är bytt (2022). Den gick sönder sju år före planerat underhåll. Annars är föreningen fortfarande ung och har det stora underhållet framför sig. Något större underhåll är inte planerat för 2024.

### **Fastighetens underhållsbehov**

Fastighetens underhållsbehov måste ökas de närmaste tio åren. Planerat underhåll de närmaste fem åren efter den nya underhållsplanen 2023 är knappt 800 kkr, vilket motsvarar 25 kr/kvm boyta. Men därefter (2029-33) följer högre underhållsbehov, dvs uppåt 5 Mkr eller 1 Mkr/år som måste fonderas.

## Förvaltning

### Avtal

Teknisk och ekonomisk förvaltning

### Leverantör

Delagott AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har övergått till kollektiv el (IMD el) varvid bara föreningen köper el och säljer det till medlemmarna.
- Uppgraderad underhållsplan i 50 år.
- Solcellspanelerna i produktion som gav över 100 000 kWh för hela året och 32 000 kWh blev överskott som såldes till Vattenfall.
- Ny trädgårdsmästare har upphandlats med namnet Hortum. De finns också i en del grannföreningar.

## Medlemsinformation

108 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

**69 bostadsrätter**

**108 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 698	4 448	4 467	4 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 635	- 28	- 39	456
Soliditet <sup>1</sup> , %	82	82	82	81
Räntekänslighet <sup>2</sup> , %	14	15	15	16
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	80	79	78
<b>Föreningen, kr</b>				
Skuld/kvm totalyta	6 373	6 479	6 581	6 953
Energikostnad/kvm totalyta <sup>3</sup>	108	87	87	76
Sparande/kvm totalyta <sup>4</sup>	154	215	214	275
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	582	582	583
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 419	8 557	8 692	9 184

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

<sup>2</sup> Räntebärande skulder i procent av intäkter från årsavgifter

<sup>3</sup> Elkostnader, uppvärmningskostnader och vattenkostnader genom totalyta

<sup>4</sup> Årets resultat, avskrivningar, kostnadsförda underhåll, utrangeringar och kostnader av engångskaraktär genom totalyta

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 850 000 kronor.

## Upplysning vid förlust

### Framtida utveckling och årsavgifter

Den kraftiga inflationen i Sverige, som började 2022 och drev upp både räntor och våra externa kostnader, har nu bedarrat men det behövs inte mycket för att det kan ta fart igen. Ändå har styrelsen beslutat att ta det något lugnt med höjning av årsavgifterna 2023: 5% och 2024: 10%. Föreningen har nästan alla år gått med större överskott och med det kunnat amortera lån från 63,5 Mkr till drygt 50 Mkr. Föreningen har också använt medel till investeringar i bl a automatiska dörröppnare och solcellspaneler. Om marknaden har rätt så hoppas föreningen på lägre räntor under 2024. Men styrelsen kommer att se över hur värmeenergin används för den har blivit mycket dyr. I och med att inflationen drivit upp föreningens kostnader så är de inte sannolikt att några större kostnader minskar förutom räntan. Den kommer inte heller ligga på 0,35%, som föreningen hade i flera år, utan kanske 1,5-2,5%. Därför tror inte styrelsen att det finns någon möjlighet att sänka årsavgiften inom de närmaste åren.

### Föreningens ekonomi

I år har föreningen gjort sitt sämsta resultat -635 kkr genom alla verksamma år. Det ska ställas emot alla år 2012-2021 som föreningen haft större överskott. Föreningens likviditet har dock ökat hela tiden med tanke på att avskrivningarna ökat och därmed påverkat kassan (likvida medel) positivt. Om styrelsen mot förmodan inte ser förbättringar i ränteläge och inflation så är risken stor att årsavgiften måste höjas ytterligare.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 856 000	150 009 000	1 377 800	- 143 864	- 27 803	<b>243 071 133</b>
Disponering av förgående års resultat						
Reservering till yttre fond			153 100	-153 100		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 27 803	27 803	<b>0</b>
Årets resultat					- 634 683	<b>- 634 683</b>
Belopp vid årets utgång	<b>91 856 000</b>	<b>150 009 000</b>	<b>1 530 900</b>	<b>- 324 767</b>	<b>- 634 683</b>	<b>242 436 450</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 324 767
Årets resultat	- 634 683
<b>Totalt</b>	<b>- 959 450</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	153 100
Balanseras i ny räkning	- 1 112 550
<b>Totalt</b>	<b>- 959 450</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	2	4 698 449	4 448 480
Övriga rörelseintäkter	3	143 290	12 063

**Summa Rörelseintäkter** 4 841 739 4 460 543**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	4	-1 846 411	-1 325 829
Övriga externa kostnader	5	-579 196	-764 527
Personalkostnader	6	-204 631	-158 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 818 246	-1 766 208

**Summa Rörelsekostnader** -4 448 484 -4 014 729**RÖRELSERESULTAT**

393 255 445 814

**FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 199	1 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 115 137	-474 863

**Summa Finansiella poster** -1 027 938 -473 617**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

-634 683 -27 803

**RESULTAT FÖRE SKATT**

-634 683 -27 803

**ÅRETS RESULTAT**

-634 683 -27 803

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	290 202 250	291 937 045
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>290 202 250</b>	<b>291 937 045</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>290 202 250</b>	<b>291 937 045</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 736	5 986
Övriga fordringar	8	121 044	1 099 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	128 092	76 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>252 871</b>	<b>1 182 663</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 733 897	3 374 258
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 733 897</b>	<b>3 374 258</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 986 769</b>	<b>4 556 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>295 189 019</b>	<b>296 493 967</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		241 865 000	241 865 000
Fond för yttre underhåll		1 530 900	1 377 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>243 395 900</b>	<b>243 242 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-324 767	-143 864
Årets resultat		-634 683	-27 803
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-959 450</b>	<b>-171 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>242 436 450</b>	<b>243 071 133</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	31 414 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>31 414 125</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>31 414 125</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	51 555 125	20 991 000
Leverantörsskulder		200 911	205 262
Skatteskulder		112 000	104 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	884 533	708 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 752 569</b>	<b>22 008 709</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>52 752 569</b>	<b>22 008 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>295 189 019</b>	<b>296 493 967</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	393 256	445 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 818 246	1 766 208
<b>Summa</b>	<b>2 211 502</b>	<b>2 212 023</b>
Erhållen ränta	87 199	1 246
Erlagd ränta	-1 115 137	-474 863
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 183 563</b>	<b>1 738 405</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-59 037	25 074
Ökning av rörelseskulder	179 735	49 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 304 261</b>	<b>1 812 546</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-83 451	-1 259 221
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-83 451</b>	<b>-1 259 221</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering	-850 000	-825 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-850 000</b>	<b>-825 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>370 810</b>	<b>-271 675</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 363 087</b>	<b>4 988 261</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 733 897</b>	<b>4 716 586</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag. Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. I nedan tabell framgår vilka avskrivningstider som tillämpas.

### Övrigt

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Kassaflödesanalys

Klientmedelskonto hos den ekonomiska förvaltaren klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120 år
Dörröppnare	20 år
Solceller	25 år

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

2023	2022
3 743 398	3 565 141

### Hysesintäkter

Garage och p-platser

845 215	833 000
---------	---------

### Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

2 625	0
-------	---

Debiterade vattenkostnader

28 505	41 082
--------	--------

Debiterade elkostnader

35 307	6 894
--------	-------

Övriga intäkter

43 374	2 263
--------	-------

Öresutjämning

26	100
----	-----

<b>109 837</b>	<b>50 340</b>
----------------	---------------

**Totalt nettoomsättning**

<b>4 698 450</b>	<b>4 448 481</b>
------------------	------------------

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

76 714	0
--------	---

Övriga ersättningar och intäkter

66 576	12 063
--------	--------

<b>143 290</b>	<b>12 063</b>
----------------	---------------

**Totalt övriga rörelseintäkter**

<b>143 290</b>	<b>12 063</b>
----------------	---------------

#### Not 4. Driftkostnader

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	288 736	217 155
Uppvärmning	472 957	370 054
Vatten och avlopp	113 014	113 083
Sophämtning	107 205	44 611
	<b>981 912</b>	<b>744 904</b>

##### Funktionell anläggningsservice

Hiss	121 925	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	10 680	28 416
	<b>132 605</b>	<b>28 416</b>

##### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	112 529	61 705
Fastighetsstäd	78 772	85 020
Snöröjning/sandning	28 200	7 373
	<b>219 501</b>	<b>154 098</b>

##### Distribuerade servicetjänster

Bredband	172 597	172 329
----------	---------	---------

##### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	61 791	54 962
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 000	56 000
Övriga driftkostnader	51 754	39 676
	<b>169 545</b>	<b>150 638</b>

##### Reparationer

Reparationer	108 720	75 444
--------------	---------	--------

##### Underhåll

Underhåll	61 531	0
-----------	--------	---

##### Totalt driftkostnader

**1 846 411**      **1 325 829**

#### Not 5. Övriga externa kostnader

##### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	81 937	86 439
------------------------------	--------	--------

##### Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	69 167	143 124
----------------------------	--------	---------

##### Revision

Revisionsarvode	53 549	36 031
-----------------	--------	--------

##### Övriga kostnader

Övriga administrativa kostnader	130 010	260 308
Övriga kostnader	244 532	238 626
	<b>374 542</b>	<b>498 934</b>

##### Totalt övriga externa kostnader

**579 196**      **764 527**

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	183 750	132 738
Sociala kostnader	20 881	25 427
	<b>204 631</b>	<b>158 165</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>204 631</b>	<b>158 165</b>
<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	307 909 221	306 650 000
Inköp	83 451	1 259 221
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>307 992 672</b>	<b>307 909 221</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 15 972 176	- 14 205 968
Årets avskrivningar	- 1 818 246	- 1 766 208
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 790 422</b>	<b>-15 972 176</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>290 202 250</b>	<b>291 937 045</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	158 600 000	158 600 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
	<b>224 600 000</b>	<b>224 600 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	219 000 000	219 000 000
Lokaler	5 600 000	5 600 000
	<b>224 600 000</b>	<b>224 600 000</b>
<b>Not 8. Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	101 228	98 529
Momsfordran	19 816	0
Övriga fordringar	0	12 500
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	0	988 830
<b>Summa</b>	<b>121 044</b>	<b>1 099 859</b>
<b>Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäkring	21 533	0
Bredband	28 677	0
Kamerasystem	1 125	0
Teknisk förvaltning	51 282	0
Övriga förutbetalda kostnader	17 431	60 776
Hysesintäkter	0	9 207
Elintäkter	8 044	6 836
<b>Summa</b>	<b>128 092</b>	<b>76 819</b>

## Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	0,870 %	30 714 125	31 414 125
Handelsbanken	2024-01-22	4,700 %	10 422 750	10 422 750
Handelsbanken	2024-12-05	4,523 %	10 418 250	10 568 250
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>51 555 125</b>	<b>52 405 125</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-51 555 125	-20 991 000
			<b>0</b>	<b>31 414 125</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000
<b>Summa:</b>	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

## Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppvärmning	83 037	56 485
Arvode	140 867	140 867
Räntekostnader	151 553	97 772
Förutbetalda avgifter & hyror	439 343	343 467
EI	52 538	0
Övriga upplupna kostnader	17 195	69 676
<b>Summa</b>	<b>884 533</b>	<b>708 267</b>

# Underskrifter

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Juri Nerep  
Ordförande

---

Christer Fredriksson  
Ledamot

---

Hans Flóden  
Ledamot

---

Anita Ekstedt  
Suppleant

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN I TÄBY** 769622-1832 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-29 10:20:13 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Juri Nerep

Datum

Juri Nerep

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-29 05:52:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Christer Fredriksson

Datum

Christer Fredriksson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-29 05:49:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS FLODÉN

Datum

Hans Flodén

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-29 07:08:36 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anita Ekstedt

Datum

Anita Ekstedt

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-29 12:21:51 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby, org.nr 769622-1832

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-04-29 12:22:20 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post