

Årsredovisning

för

Brf Esplanaden

717600-1266

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Esplanaden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 19 maj 2026

Mats Sundbom

Styrelsen för Brf Esplanaden, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

19 st 1 rum och kök

25 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

8 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 5 251 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 112 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 53 000 000 kr och byggnadsvärdet 59 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2022.

Fastighetsavgift

Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens tekniska status är god.

Fastighetsförvaltning

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Sundbom	Ordförande
Håkan Andersson	Ledamot
Andreas Dottemar	Ledamot
Catharina Hemström Nilsson	Ledamot
Anna Rosén	Ledamot
Anders Carls	Suppleant
Henrik Wallin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

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

Två extra stämmor hölls den 12 februari och 10 april 2025 avseende gårdsutformningen.

Revisorer

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

Föreningens revisorer

Erika Weiberg	Ordinarie
Pia Lindström Westerlund	Suppleant

Arvodet till styrelsen för år 2025 har bestämts till 50 000 kr exklusive sociala avgifter. Arvodet till föreningsrevisorn är 3 000 kr.

Valberedning

Marianne Gustavsson	Sammanställande
Charlotta Fröhammar	
Jöran Rehn	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 avslutades renovering av hissar samt arbete med gården inklusive fällning av ett antal äldre björkar, som ansågs utgöra fara. I övrigt följer styrelsens arbete den underhållsplan som nu uppdateras en gång per år.

Årsavgifterna höjdes med 10% den 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen har enligt medlemsregistret 103 medlemmar fördelade på 66 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade drifts- och underhållskostnader, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 399	4 036	3 751	3 563
Resultat efter finansiella poster	-79	-142	29	-1 848
Soliditet (%)	11,57	14,83	13,95	13,50
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	4,18	2,15	1,55
Fastighetens belåningsgrad, (%)	86,33	80,78	72,51	70,79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	838	769	714	679
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 875	2 243	2 213	2 278
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 875	2 243	2 213	2 278
Sparande per kvm (kr/kvm)	191	95	129	96
Räntekänslighet (%)	3,43	2,92	3,10	3,36
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	311	282	251	268
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,58	99,64	97,04	99,94

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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 balansomsättning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 100	2 086 946	131 307	-364 913	-142 064	2 168 376
Disposition av föregående års resultat:			227 922	-369 986	142 064	0
Årets resultat					-79 291	-79 291
Belopp vid årets utgång	457 100	2 086 946	359 229	-734 899	-79 291	2 089 085

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-734 898
årets förlust	-79 291
	-814 189

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	309 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-359 229
i ny räkning överföres	-763 960
	-814 189

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 399 429	4 036 268
Övriga rörelseintäkter		66 104	14 594
Summa nettoomsättning		4 465 533	4 050 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 053 652	-2 746 592
Övriga externa kostnader	4	-327 455	-328 511
Personalkostnader	5	-42 613	-76 494
Avskrivningar		-643 820	-566 822
Summa rörelsekostnader		-4 067 540	-3 718 419
Rörelseresultat		397 993	332 443
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 284	28 778
Räntekostnader på fastighetslån		-478 511	-489 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57	-13 826
Summa finansiella poster		-477 284	-474 507
Resultat efter finansiella poster		-79 291	-142 064
Årets resultat		-79 291	-142 064

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	6, 7, 8	17 066 626	13 307 273
Inventarier, verktyg och installationer	9	89 629	105 446
Pågående arbete	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 156 255	13 412 719

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500

Summa anläggningstillgångar

17 203 755

13 460 219

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	12	697 992	1 047 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 960	118 535
Summa kortfristiga fordringar		848 952	1 165 622

Kassa och bank

Kassa och bank		2 348	0
Summa kassa och bank		2 348	0

Summa omsättningstillgångar

851 300

1 165 622

SUMMA TILLGÅNGAR

18 055 055

14 625 841

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

2 544 046

2 544 046

Fond för yttre underhåll

359 229

131 307

Summa bundet eget kapital

2 903 275

2 675 353

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-734 898

-364 912

Årets resultat

-79 291

-142 064

Summa fritt eget kapital

-814 188

-506 976

Summa eget kapital

2 089 087

2 168 377

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

9 900 000

0

Summa långfristiga skulder

9 900 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

5 198 793

11 778 793

Leverantörsskulder

177 863

180 890

Skatteskulder

12 860

8 982

Övriga skulder

3 967

649

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

672 485

488 149

Summa kortfristiga skulder

6 065 968

12 457 463

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 055 055

14 625 841

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-79 291	-142 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	643 820	566 822
Förändring skatteskuld/fordran	3 878	-993

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

568 407 423 765

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	64 556	106 262
Förändring av kortfristiga skulder	184 627	-1 957 966

Kassaflöde från den löpande verksamheten

817 590 -1 427 939

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 387 356	-445 564
--	------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 387 356 -445 564

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	3 320 000	160 000
---	-----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 320 000 160 000

Årets kassaflöde

-249 766 -1 713 503

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	895 650	2 609 152
--	---------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

645 884 895 649

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 049 281	3 681 163
Hysesintäkt kabel-tv och bredband	130 758	127 287
El	219 391	227 817
	4 399 430	4 036 267

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	222 444	229 953
Städ	39 313	14 297
Snöröjning	8 830	11 434
Trivselåtgärder	357	5 126
Systematiskt brandskyddsarbete	8 450	7 903
Trädgård	29 730	14 112
Serviceavtal	31 260	31 046
El	334 600	325 279
Värme	1 019 307	937 379
Vatten	276 622	218 642
Avfall	156 002	276 315
Försäkringskostnad	89 734	85 955
Kabel-TV	123 635	190 624
Reparation hissar	84 040	49 205
Besiktningsskostnader, hiss	9 838	9 578
Serviceavtal, hiss	49 210	45 106
Planerade underhåll	439 475	75 078
Reparationer	124 776	104 549
Självrisk	0	74 750
Förbrukningsmaterial	5 190	2 642
Förbrukningsinventarier	838	37 619
	3 053 651	2 746 592

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	113 784	107 580
Telefon och porto	8 784	18 056
Hemsida	459	459
Föreningsgemensamma kostnader	5 598	2 890
Revisionsarvode	27 148	25 381
Ekonomisk förvaltning	104 579	112 484
Bankkostnader	0	2 796
Underhållsplan	12 175	12 218
Juridisk konsultation	41 423	37 650
Gåvor	0	269
Övriga tjänster	13 506	8 729
	327 456	328 512

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	30 730	61 363
Övriga sociala kostnader	8 883	13 631
Föreningsrevisor	3 000	1 500
	42 613	76 494

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 322 588	1 808 970
Pergola 2025 / Energieffektivisering 2024	580 951	1 513 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 903 539	3 322 588
Ingående avskrivningar	-1 513 582	-1 478 542
Årets avskrivningar	-69 745	-35 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 583 327	-1 513 582
Redovisat värde mark	49 818	49 818
Utgående värde mark	49 818	49 818
Utgående redovisat värde	2 370 030	1 858 824
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	63 000 000
	112 000 000	117 000 000

Not 7 Ombyggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Ingående avskrivningar	-6 015 316	-5 811 347
Årets avskrivningar	-203 969	-203 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 219 285	-6 015 316
Utgående redovisat värde	3 809 091	4 013 060

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 507 106	14 507 106
Hissrenovering	3 806 405	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 313 511	14 507 106
Ingående avskrivningar	-7 071 717	-6 759 721
Årets avskrivningar	-354 289	-311 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 426 006	-7 071 717
Utgående redovisat värde	10 887 505	7 435 389

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 169	158 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 169	158 169
Ingående avskrivningar	-52 723	-36 906
Årets avskrivningar	-15 817	-15 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 540	-52 723
Utgående redovisat värde	89 629	105 446

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten, värmeoptimering	0	1 068 054
Omklassificering	0	-1 068 054
	0	0

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Fastum AB, 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 779	151 128
Momsfordran	2 677	309
Avräkningskonto förvaltare	643 536	895 650
	697 992	1 047 087

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	31 322	299
Fastum	25 898	24 688
Länsförsäkringar	67 708	67 164
Uppsala Vatten, avfall	0	3 656
Telia	0	2 547
Certego	1 073	1 034
Sommaro Fastighetstjänst	24 958	16 794
Ngenic Sverige	0	2 352
	150 959	118 534

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SHB	2,96	2027-12-30	6 000 000	6 000 000
SHB	2,75	2026-01-02	1 673 793	1 853 793
SHB			0	400 000
SHB	2,75	2026-03-19	3 525 000	3 525 000
SHB	3,00	2028-12-01	3 900 000	0
			15 098 793	11 778 793
Kortfristig del av långfristig skuld			5 198 793	11 778 793

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

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 5 198 793 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvoden	25 000	25 000
Styrelsearvoden	50 000	55 000
Sociala avgifter	16 653	18 224
Räntekostnader	27 341	5 014
Fjärrvärme	129 898	130 528
El	41 012	38 907
Avfall	2 285	10 543
Övriga upplupna kostnader	14 081	37 650
Förutbetalda årsavgifter	366 215	167 283
	672 485	488 149

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastghetsinteckningar	15 219 500	13 914 500
	15 219 500	13 914 500

Årsredovisningen har fastställts 2026-04-20.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Sundbom
Ordförande

Håkan Andersson

Andreas Dottemar

Anna Rosén

Catharina Hemström Nilsson

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Erika Weiberg
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Esplanaden.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-22 16:08:34

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDREAS DOTTEMAR (19950124XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 22:39:21
	Erika Maria Weiberg (19711015XXXX) Föreningsrevisor	2026-04-22 14:02:08
	Ingrid E Catharina Hemström Nilsson (19600728XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 17:40:41
	Anna Elisabeth Rosén (19940928XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 19:43:27
	MATS SUNDBOM (19560824XXXX) Ordförande	2026-04-21 14:00:11
	NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2026-04-22 16:08:34
	Jan Håkan Andersson (19660409XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 15:24:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Esplanaden.pdf (168664 byte)

9CC03B4E3FEBD4AB9731B1574D924D54823C00C9CE0D90527485AF86954E3B4D6623C2DEC504439A4B5B
2E883DB2D1F7A5063FD0E2B38A2D894EC2532E9BEF00

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Esplanaden, org.nr 717600-1266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden för år 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Esplanaden för år 2025 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.

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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019db584-d204-7c37-8795-f91f2af57da3

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.