

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgiften höjdes med 10 % från och med 1 januari 2023 med reservation för ytterligare höjningar under 2023 om räntorna ökar mer än beräknat.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Backåkra Samfällighetsförening, Stockholm (Org.nr: 717918-8599). Föreningens andel är 26 procent. Samfälligheten förvaltar; läs mer under avsnittet Övrig information.

Styrelsen

Christina Tiger	Ordförande
Peter Berg Lindberg	Ledamot
Henrik Berglund	Ledamot
Yvonne Borg	Ledamot
Andreea-Alexandra Celamar	Ledamot
Pia Danielsson	Ledamot
Marie Lindén	Ledamot
Stefan Hilding Kennegård	Suppleant
Einat Robinsson	Suppleant
Jasmina Vacic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Ohlsson Ordinarie Extern Ernst & Young

Valberedning

Isabella Alveborg
Stefan Danielsson Sammanställande
Josephine Fransson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backåkra 4	2017	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

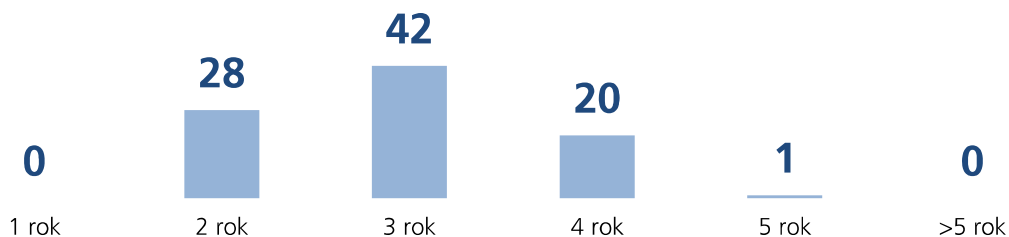
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 355 m², varav 6 215 m² utgör boyta och 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholmstad Bibliotek	140 m ²	2023

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Wiab	Fastighetsförvaltning

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Övrig information

Backåkra Samfällighetsförening, Stockholm (Org.nr 717918-8599) förvaltar gemensamhetsanläggningarna Backåkra GA:1 och Backåkra GA:2. I GA:1 som avser gata, ledningsnät, plantering, belysning är Brf Stockholm Esplanads andel 23,5%. I GA:2 som avser gård och sopsug är vår andel 54%. Dessutom så finns ytterligare en gemensamhetsanläggning, GA:5 som förvaltas genom delägarförvaltning. GA:5 avser garage och vår BRF:s andel är där 56%.

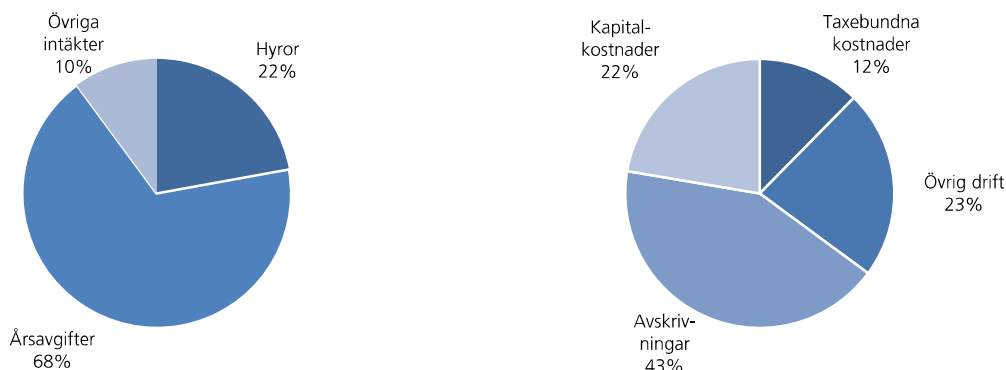
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 245 139	2 429 368
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 146 496	5 879 952
Finansiella intäkter	4 793	98
Ökning av kortfristiga skulder	305 900	0
	6 457 189	5 880 050
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 658 072	1 923 397
Finansiella kostnader	1 641 693	1 049 161
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	263 425
Ökning av kortfristiga fordringar	100 738	11 553
Minskning av långfristiga skulder	1 501 424	2 501 424
Minskning av kortfristiga skulder	0	315 320
	5 901 926	6 064 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 800 402	2 245 139
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	555 263	-184 230

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat 10 nya laddstolpar i gemensamhetsanläggningen, GA:5, i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	391
Hyor/m ² hyresrättsyta	2 628	2 537	2091	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 049	15 291	15 693	16 096
Elkostnad/m ² totalyta	70	46	36	21
Värmekostnad/m ² totalyta	62	59	56	29
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	7	11	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	258	165	190	113
Soliditet (%)	86	85	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 275	-218	-134	-413
Nettoomsättning (tkr)	6 011	5 876	6020	3 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 215 m² bostäder och 140 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	558 315 000	0	0	558 315 000
Upplåtelseavgifter	6 100 000	0	0	6 100 000
Fond för yttre underhåll	1 053 043	303 508	103 584	645 951
S:a bundet eget kapital	565 468 043	303 508	103 584	565 060 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 818 004	-303 508	-321 321	-1 193 175
Årets resultat	-1 274 802	-1 274 802	217 737	-217 737
S:a fritt eget kapital	-3 092 806	-1 578 310	-103 584	-1 410 912
S:a eget kapital	562 375 237	-1 274 802	0	563 650 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 274 802
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 514 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 508
summa balanserat resultat	-3 092 806

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 092 806
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 011 436	5 876 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 060	3 532
Summa rörelseintäkter		6 146 496	5 879 952
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 273 803	-1 616 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 656	-183 923
Personalkostnader	Not 6	-123 613	-123 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 126 327	-3 125 229
Summa rörelsekostnader		-5 784 398	-5 048 626
RÖRELSERESULTAT		362 098	831 326
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 793	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 641 693	-1 049 161
Summa finansiella poster		-1 636 900	-1 049 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 274 802	-217 737
ÅRETS RESULTAT		-1 274 802	-217 737

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13	653 560 942
		656 687 269
Summa materiella anläggningstillgångar	653 560 942	656 687 269
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i samfällighetsförening	Not 9	0
		0
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	653 560 942	656 687 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		160 863
		49 732
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 017 152
		2 487 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	360 063
		344 444
Summa kortfristiga fordringar	3 538 078	2 882 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 538 078	2 882 077
SUMMA TILLGÅNGAR	657 099 019	659 569 346

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		564 415 000	564 415 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 053 043	645 951
Summa bundet eget kapital		565 468 043	565 060 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 818 004	-1 193 175
Årets resultat		-1 274 802	-217 737
Summa fritt eget kapital		-3 092 806	-1 410 912
SUMMA EGET KAPITAL		562 375 237	563 650 039
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	64 600 259	31 673 350
Summa långfristiga skulder		64 600 259	31 673 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 929 757	63 358 090
Leverantörsskulder		141 286	129 091
Skatteskulder		-31 926	0
Övriga skulder		153 847	171 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	930 560	587 137
Summa kortfristiga skulder		30 123 524	64 245 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		657 099 019	659 569 346

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Porttelefon	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 164 168	4 164 168
Hyror lokaler momspliktiga	367 971	355 128
Hyror garage moms	938 820	889 234
Hyror förråd	53 810	45 960
Varmvattenintäkter	137 777	122 759
Elintäkter moms	306 634	288 410
Överlåtelse/pantsättning	25 358	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 815	10 710
Öresutjämning	84	52
	6 011 436	5 876 421

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	14 467	0
	Fakturerade kostnader moms	81 889	930
	Återbäring försäkringsbolag	26 375	-6 325
	Övriga intäkter	12 329	8 927
		135 060	3 532
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 450	38 935
	Snöröjning/sandning	57 718	40 182
	Städning entreprenad	98 143	141 642
	Städning enligt beställning	6 185	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 971	0
	Hissbesiktning	6 080	5 975
	Gemensamma utrymmen	38 155	0
	Garage/parkering	228 633	0
	Gård	2 607	0
	Serviceavtal	95 086	87 667
	Förbrukningsmateriel	1 455	14 517
	Teleport/hissanläggning	15 025	0
	Brandskydd	2 758	0
	Fordon	0	200
		584 265	329 118
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	26 270	0
	Entré/trapphus	0	15 004
	Lås	7 717	6 108
	VVS	0	5 976
	Ventilation	8 093	0
	Hiss	23 759	36 163
	Tak	5 956	0
	Garage/parkering	1 908	0
	Vattenskada	0	7 764
		73 702	71 015
	Taxebundna kostnader		
	El	443 023	289 968
	Värme	392 406	377 632
	Vatten	48 714	44 241
	Sophämtning/renhållning	25 696	25 317
		909 839	737 159
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 811	85 694
	Samfällighetsavgift	334 534	97 267
	Kabel-TV	259 760	256 832
		700 105	439 793
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	5 892	39 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 273 803	1 616 384

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 569	4 064
	Medlemsinformation	0	1 567
	Tele- och datakommunikation	4 431	4 419
	Juridiska åtgärder	15 469	17 430
	Inkassering avgift/hyra	1 483	4 709
	Hysesförluster	17	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 615	28 145
	Föreningskostnader	6 363	0
	Styrelseomkostnader	2 822	1 723
	Fritids- och trivselkostnader	1 326	2 193
	Studieverksamhet	0	1 245
	Förvaltningsarvode	85 865	84 039
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 900
	Administration	44 936	7 033
	Konsultarvode	59 760	20 455
		260 656	183 923
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 000	95 200
	Sociala kostnader	27 613	27 890
		123 613	123 090
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 113 156	3 113 156
	Förbättringar	13 171	12 074
		3 126 327	3 125 229

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	664 763 425	664 500 000
	Nyanskaffningar	0	263 425
	Utgående anskaffningsvärde	664 763 425	664 763 425
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 076 156	-4 950 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 126 327	-3 125 229
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 202 483	-8 076 156
	Planenligt restvärde vid årets slut	653 560 942	656 687 269
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 421 000	289 421 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	217 557 000	167 116 000
	Taxeringsvärde mark	187 814 000	125 814 000
		405 371 000	292 930 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	401 000 000	289 000 000
	Lokaler	4 371 000	3 930 000
		405 371 000	292 930 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Andelar i samfällighetsförening	128 642	0
	Nedskrivning andelar	-128 642	0
		0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	-300	0
	Avräkning vidarefakturerering	167 533	144 806
	Skattekonto	31 844	91 582
	Momsavräkning	0	547
	Klientmedel hos SBC	1 745 821	2 245 139
	Fordringar	17 673	5 827
	Räntekonto hos SBC	1 054 581	0
		3 017 152	2 487 900
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	41 411	47 836
	Kabel-TV	70 230	64 937
	Garageintäkter Q4	248 421	225 775
	Elintäkter Q4	0	5 897
		360 062	344 445

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	645 951	394 859
	Reservering enligt stadgar	303 508	251 092
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	103 584	0
	Vid årets slut	1 053 043	645 951

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB 3,040 %	28 428 333	29 428 333	2023-06-28
	SEB 1,430 %	31 673 350	32 174 774	2024-06-28
	SEB 3,690 %	33 428 333	33 428 333	2025-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	93 530 016	95 031 440	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-28 929 757	-63 358 090	
		64 600 259	31 673 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 022 896 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 285 000	100 285 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	79 022	61 885
	Värme	67 649	67 703
	Vatten	10 032	8 331
	Sophämtning	1 264	1 942
	Extern revisor	27 000	27 000
	Ränta	35 775	11 094
	Avgifter och hyror	703 332	404 065
	Snöröjning/sandning	6 485	5 117
		930 559	587 137

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planeras OVK-besiktning av fastigheten.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Christina Tiger
Ordförande

Peter Berg Lindberg
Ledamot

Henrik Berglund
Ledamot

Yvonne Borg
Ledamot

Andreea-Alexandra Celamar
Ledamot

Pia Danielsson
Ledamot

Marie Lindén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad, org.nr 769632-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad enligt god revisionsd 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 bolagets 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 att 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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 av Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, den dag som framgår från elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se