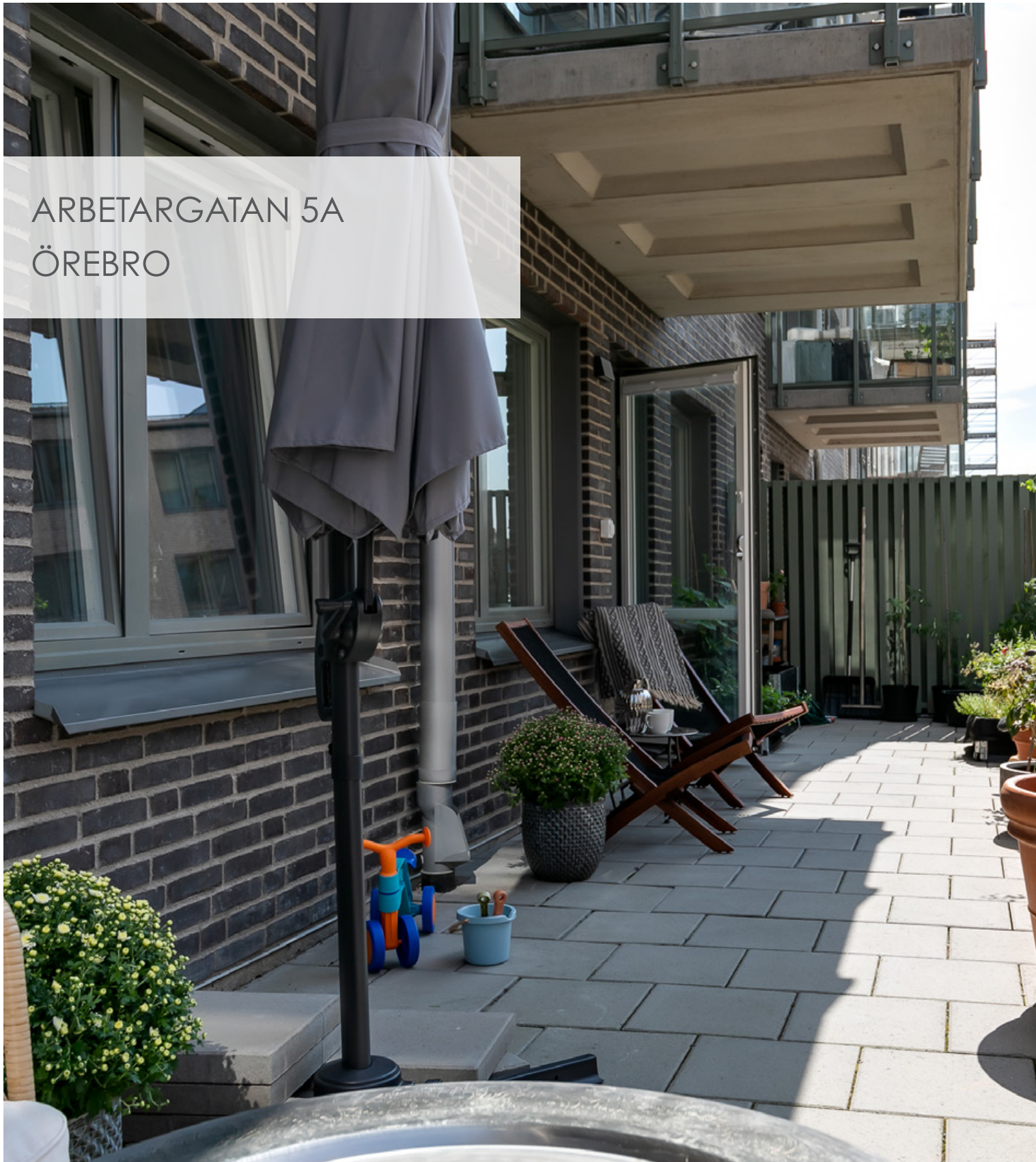


ARBETARGATAN 5A  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Härliga sällskapsytor såväl inne som ute!

Här presenterar vi en ljus och elegant trerummare med högkvalitativa materialval och noggrant utvalda detaljer -  
Välkommen till Arbetargatan 5A !

Lägenheten erbjuder härliga sällskapsytor med kök och vardagsrum i en öppen och social layout, som skapar ett inbjudande och trivsamt hem. I direkt anslutning till kök och vardagsrum finner du bostadens härliga uteplats om hela 25kvm – den perfekta platsen för avkoppling och umgänge.

Det stilrena och rymliga badrummet är utrustat med både tvättmaskin och torktumlare för din bekvämlighet. Huvudsovrummet imponerar med en praktisk garderobsvägg som rymmer allt du behöver, medan det andra sovrummet erbjuder ytterligare utrymme för familj, gäster eller hemmakontor. I hallen finns gott om plats för förvaring.



**Maja Nyman**

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

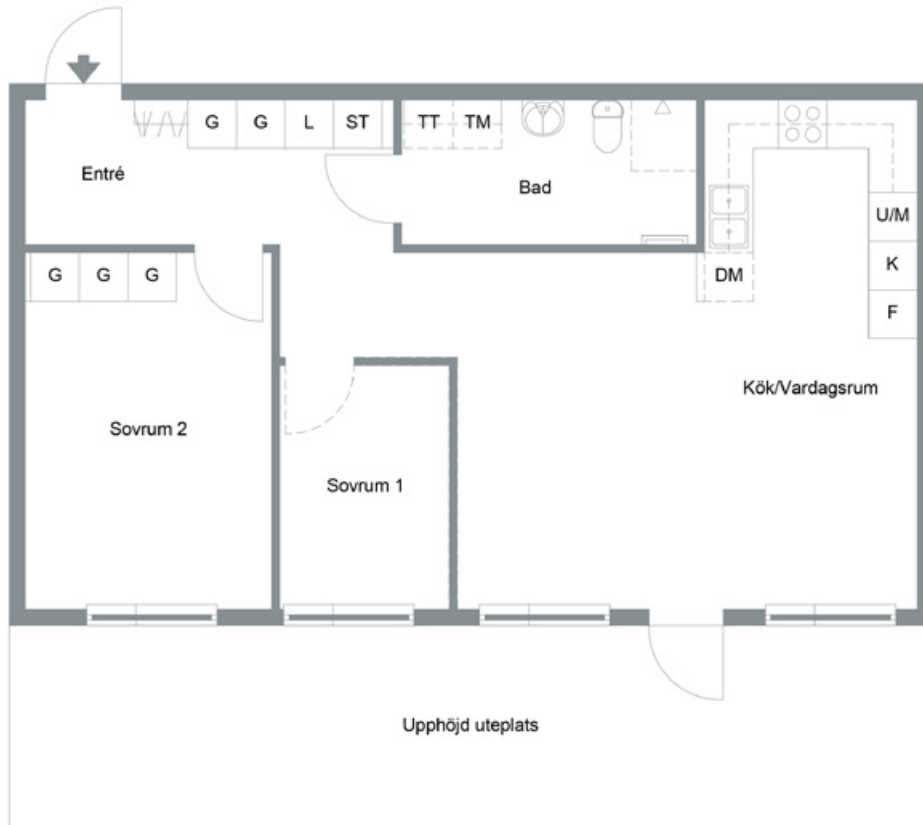
[maja.nyman@wallenstedt.se](mailto:maja.nyman@wallenstedt.se)

[wallenstedt.se](http://wallenstedt.se)



**Utgångspris:** 2.595.000 kr  
**Avgift** 5.596 kr/mån.  
**Boarea:** 68 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 3 rok  
**Våning:** 1 av 0  
**Hiss:** Hiss finns.  
**Förening:** BRF Esplanaden I  
Örebro  
**Byggnadsår:** 2021/2022  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*Föreningens gemensamma  
takterrass blir snabbt din  
favoritplats för avkoppling och  
sociala tillställningar. Tänk dig att  
njuta av fantastiska vyer över  
staden och solnedgångar  
tillsammans med grannar och  
vänner.*



# WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



# - INTERIÖR -

När du har gäster på besök kan du enkelt boka gästlägenheten, som erbjuder både WC och dusch. Den fungerar även som en gemensam lokal, idealisk för alla typer av firanden och möten. Lokalen ligger smidigt på markplan och har ett praktiskt pentry. Dessutom finns cykelrum och barnvagnsrum, vilket underlättar vardagen. Denna bostad på Österplan erbjuder en unik chans att leva i en vacker och trivsamt miljö med hög livskvalitet. Här har du allt inom räckhåll – från livsmedelsbutiker, gym och mysiga kvarterskrogar till caféer, bageri och frisör. Med närhet till naturreservatet Oset, utmärkta kommunikationer och Örebro Universitet, får du det bästa av två världar: stadens puls och en lugn oas att komma hem till. För mer information om den exklusiva interiören och områdets förträfflighet, besök de olika flikarna i annonsen. Maja Nyman på Wallenstedt Fastighetsmäklari står till din tjänst för att guida dig genom processen.





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

5.596 kr/mån. Ink värme, kallvatten, elnät, kabeltv och bredband

## Storlek

Boarea 68 m<sup>2</sup>. 3 rum varav 2 sovrum. Föreningens information.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: A1005

För folkbokföring: 1005

## Adress

Arbetargatan 5A, 70280 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

## Våningsplan/Hiss

Våning 1

Hiss finns.

## Byggnadsår

2021/2022

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 1.245 kr/mån; , hemförsäkring 266 kr, hushållsström 784 kr och vatten/avlopp 196 kr. Avläsning av varmvatten och el debiteras separat.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 1.73824 % och andel av årsavgiften är 1.7773 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 789.998 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.313 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 525 kr.

## Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Ja

Parkeringsplats:Nej

## Bostadsrättsförening

BRF Esplanaden I Örebro. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 60 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

## Gemensamma utrymmen

-Övernattningslägenhet som går att boka digitalt och kostar 400 kr/dygn.

- Stor lokal med pentrykök

-Cykel- och barnvagnsförråd

-Gemensam takterrass med växthus

## Bilplats

Parkering finns i närliggande parkeringshus Apcoa och kostar 1050 kr/mån.

## TV/Internet

Ingår i avgiften

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Wilma Krantz och Oscar Löfwenhamn





## Så här går vi vidare med försäljningen

**Mäklaren** | Din fastighetsmäklare är med genom hela affären & ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

**Objektsbeskrivning** | Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver bostadsrätten. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen & myndighetsregister, & kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

> Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

**Intresserad?** | Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank & ev. värdering av din nuvarande bostad.

**Undersökningsplikt** | Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

> Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (f.ex. genom att gå igenom årsredovisning & stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

**Budgivning** | Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning & då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

**Avtalsskrivning** | Mäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats & utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga mäklaren om något är oklart.

**Handpenning** | Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10-15 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

**Tillträde** | På dagen för tillträde träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna & deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

**Personuppgifter** | Som visningskund & senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service & uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

## Bra att veta om budgivningen

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare & köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

**Mäklarens roll** | Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren & köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

**Budgivningen ej lagreglerad** | Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

**Budgivningsformer** | I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutbudgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare & till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

**Säljaren bestämmer** | Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning & hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

**Mäklarens upplysningar** | Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller & att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

**Säljaren avgör vem & pris** | Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

**Säljaren får avbryta försäljningen** | Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

**Mäklaren fattar inga beslut** | Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

**Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud** | Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

**Mäklaren behöver inte ge spekulant möjlighet att bjuda över** | Då det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

**Spekulantens rättigheter under budgivningen** | Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. > Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa. > En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. > Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. > En spekulant kan inte räkna med att få förlöpande information av mäklaren om hur budgivningen & försäljningen fortskrider. > En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

**Info avslutad försäljning** | En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren & upprättat en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltigt köpare - med namn & kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Källa: FMF

## Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser & exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet & byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

**Fastighetstillbehör** | Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

> Exempel: Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstäng med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlen i jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler & fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare & köpare bör avtala om den ska ingå.

**Byggnadstillbehör** | Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren & som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet & byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

> Exempel: Garderober (inkl. inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Hel-täckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toa- & badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persienser. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

**Gränsfall & undantag** | Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn & dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande fryskop är exempel på undantag & utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om överenskommer om detta i kontrakt.

**Bostadsrätter** | Bostadsrätter är lös egendom & regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.

## Undersökning och säljarens ansvar

**Ansvarsfördelningen** | Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

**Undersökningsplikten** | Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, & inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand

åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

> Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köpare borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till dess ålder & beräknade livslängd.

> Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna & senaste årsredovisningen.

### Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

**befintligt skick** | För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens.

> Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro & heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

> Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

**Avtalsfrihet** | Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare & säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen, vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

| W |



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | WALLENSTEDT.SE | STORTORGET 4 ÖREBRO



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Esplanaden i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-06-15. Stadgar registrerades 2021-01-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GASLYKTAN 2	2021	Örebro

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

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

### Styrelsens sammansättning

Håkan Jansson	Ordförande
Ola Persson	Styrelseledamot
Lena Lindholm	Styrelseledamot till 2023 12 18 avgick därefter
Martine Anna Ingrid Ahlse	Styrelseledamot
Arne Holmberg	Styrelseledamot
Susanne Karlsson Tivenius	Suppleant
Göran Kempe	Suppleant

### Valberedning

Louise Joensuu

Johan Broström  
Tomas Eriksson

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen

### **Revisorer**

Åsa Axell    Revisor    BoRevision

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Avsättning till yttre fond görs enligt stadgar.

### **Avtal med leverantörer**

Snöröjning    Kårsta Alltjänst  
Fiber/TV    Telia  
Underhåll    Egeryds

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Örebro Gaslyktan GA: 1bro med fastigheterna Galyktan 1, 3 och 4 Gaslyktan 1,3 och 4, med en andel på 24.89%.

Samfälligheten förvaltar grönområde/park med gräs-och planteringsytor, lekplatser, gångytor samt cykel-och infartsleder, utvändigt belysning samt cykelställ. Göran Kempe och Fredrik Ahlse Svensson är utsedda att representera föreningen i samfälligheten.

### **Övrig verksamhetsinformation**

Överlämning från byggstyrelse till boendestyrelse ägde rum 2023 09 18. Varvid bl.a de viktigaste avtalen och nycklar till fastigheten överlämnades.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Styrelsen har omsatt flera lånedelar till bättre ränta för att få stabilitet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25% och 2023-11-01 med 6%.

#### **Förändringar i avtal**

Mindre justering av snöröjningsavtalet har gjorts.

## Övriga uppgifter

I föreningen har det sålts två lägenheter under 2023.

Vi har:

Övertagit drift av Axematavlan i trapphus 5b - bokningar av gästlägenhet samt debitering av denna

Upprättat praxis för andrahandsuthyrning

Förstärkt säkerheten i huset med brytskydd på samtliga källardörrar samt ytterdörrar

Installerat kod i hiss för att ta sig till källarplan

Sett över och ändrat koder till entréerna

Genomfört ett flertal möten med Peab för att driva leveransen av deras åtaganden framåt

Genomfört ett möte med fastighetsförvaltaren Egeryds för att fördjupa samarbetet

Initierat vårstädning där ett tjugotal medlemmar deltog

Justerat spolvolym i toaletterna efter påtalade problem med toastopp, i dialog med Rörtjänst

Genomfört etableringsbesiktning för grönytor med komplettering av växtligheten, till våren, som följd

Anlitat bevakningsföretag gällande angöringsplats

Möjliggjort enskild snöskottning och sandning framför entréer

Inlett dialog och arbete om förbättringar av fläktsystemet

Justerat fördelningen av behållare i soprum

Förhandlat fram att två vattenutkastare ska installeras/monteras utomhus utan kostnad

Installerat ozongenerator mot dålig lukt i soprum.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 875 579	410 242	-
Resultat efter fin. poster	-701 993	-5 820 302	-
Soliditet (%)	73	70	-
Yttre fond	127 140	9 780	-
Taxeringsvärde	123 110 000	25 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	977	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 216	13 282	-
Skuldsättning per kvm totalyta	13 216	13 282	36 440
Sparande per kvm totalyta	92	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	183	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	-	-
Räntekänslighet (%)	13,91	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 326 247 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Upplysning:

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Räntekostnaderna är dock högre än kalkylerat i ekonomisk plan, på grund av det rådande ränteläget. Styrelsen följer utvecklingen och kommer vid behov justera årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	146 900 000	-	-	146 900 000
Fond, yttre underhåll	9 780	-	117 360	127 140
Balanserat resultat	-9 780	-5 820 302	-117 360	-5 947 442
Årets resultat	-5 820 302	5 820 302	-701 993	-701 993
<b>Eget kapital</b>	<b>141 079 698</b>	<b>0</b>	<b>-701 993</b>	<b>140 377 706</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 830 082
Årets resultat	-701 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 360
<b>Totalt</b>	<b>-6 649 434</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 649 434</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 875 579	410 242
Övriga rörelseintäkter	3	3 109	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 878 688</b>	<b>410 242</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 224 711	-102 277
Övriga externa kostnader	8	-101 348	-13 769
Personalkostnader	9	-63 476	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 062 276	-88 878
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 451 811</b>	<b>-204 924</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 426 878</b>	<b>205 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 201	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 141 071	-6 025 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 128 870</b>	<b>-6 025 620</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-701 993</b>	<b>-5 820 302</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-701 993</b>	<b>-5 820 302</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	191 880 226	192 942 502
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 880 226</b>	<b>192 942 502</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>191 880 226</b>	<b>192 942 502</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 396	12 645
Övriga fordringar	12	710 677	735 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	108 141	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>851 214</b>	<b>748 287</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	6 805 956
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>6 805 956</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>851 214</b>	<b>7 554 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 731 440</b>	<b>200 496 745</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		146 900 000	146 900 000
Fond för yttre underhåll		127 140	9 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>147 027 140</b>	<b>146 909 780</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 947 442	-9 780
Årets resultat		-701 993	-5 820 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 649 434</b>	<b>-5 830 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>140 377 706</b>	<b>141 079 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	41 158 000	20 670 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 158 000</b>	<b>20 670 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 543 000	31 291 000
Leverantörsskulder		157 507	81 795
Skatteskulder		101 100	100 000
Övriga kortfristiga skulder		3 098	6 917 268
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	391 029	356 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 195 734</b>	<b>38 747 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 731 440</b>	<b>200 496 745</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 426 878</b>	<b>205 318</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 062 276	88 878
	<b>2 489 154</b>	<b>294 197</b>
Erhållen ränta	12 201	0
Erlagd ränta	-2 208 306	-6 025 620
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>293 048</b>	<b>-5 731 424</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 519	-47 446
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 736 077	7 456 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 538 548</b>	<b>1 677 177</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-48 150 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-48 150 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	141 605 000
Upptagna lån	0	52 000 000
Amortering av lån	-260 000	-142 591 642
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-260 000</b>	<b>51 013 358</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 798 548</b>	<b>4 540 535</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 504 137</b>	<b>2 963 601</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>705 589</b>	<b>7 504 137</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 451 770	409 276
Varmvatten, moms	111 611	0
El, moms	259 135	0
Övernattnings-/gästlägenhet	31 000	0
Pantsättningsavgift	1 533	966
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	4 477	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	13 427	0
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>3 875 579</b>	<b>410 242</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 109	0
<b>Summa</b>	<b>3 109</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	15 424	3 825
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 749	638
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	35 096	0
Larm och bevakning	0	2 109
Städning enligt avtal	36 365	9 019
Städning utöver avtal	463	0
Gårdkostnader	1 023	0
Snöröjning/sandning	113 590	0
Serviceavtal	37 183	16 748
Förbrukningsmaterial	1 150	0
<b>Summa</b>	<b>248 041</b>	<b>32 339</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	26 789	0
VVS	8 997	0
Värmeanläggning/undercentral	1 820	0
Elinstallationer	4 066	0
Hissar	4 304	0
<b>Summa</b>	<b>45 976</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	329 208	0
Uppvärmning	252 722	0
Vatten	133 384	6 907
Sophämtning/renhållning	82 200	7 218
<b>Summa</b>	<b>797 514</b>	<b>14 125</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	10 399	39 601
Kabel-TV	49 680	0
Bredband	72 001	16 212
Fastighetsskatt	1 100	0
<b>Summa</b>	<b>133 180</b>	<b>55 813</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	5 285	2 512
Inkassokostnader	2 113	0
Revisionsarvoden extern revisor	2 125	0
Föreningskostnader	473	0
Förvaltningsarvode enl avtal	73 044	6 000
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	8 594	5 257
Konsultkostnader	2 625	0
<b>Summa</b>	<b>101 348</b>	<b>13 769</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 300	0
Arbetsgivaravgifter	15 176	0
<b>Summa</b>	<b>63 476</b>	<b>0</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 140 665	156 968
Ränta checkräkning	0	5 868 620
Dröjsmålsränta	233	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	91	0
Övriga räntekostnader	82	32
<b>Summa</b>	<b>2 141 071</b>	<b>6 025 620</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	193 031 380	65 046 361
Årets inköp	0	127 985 019
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>193 031 380</b>	<b>193 031 380</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-88 878	0
Årets avskrivning	-1 062 276	-88 878
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 151 154</b>	<b>-88 878</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>191 880 226</b>	<b>192 942 502</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 046 361</i>	<i>65 046 361</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	0
Taxeringsvärde mark	28 110 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>123 110 000</b>	<b>25 000 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 088	0
Klientmedel	0	698 180
Avräkning byggare	0	37 461
Transaktionskonto	543 659	0
Borgo räntekonto	161 930	0
<b>Summa</b>	<b>710 677</b>	<b>735 642</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	2 000	0
Upplupna intäkter	106 141	0
<b>Summa</b>	<b>108 141</b>	<b>0</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-11-28	4,21 %	10 335 000	10 387 000
SEB	2024-11-28	4,07 %	10 335 000	10 387 000
SEB	2025-11-28	4,09 %	10 335 000	10 387 000
SEB	2025-11-28	4,38 %	10 348 000	10 400 000
SEB	2025-09-28	4,58 %	10 348 000	10 400 000
<b>Summa</b>			<b>51 701 000</b>	<b>51 961 000</b>
Varav kortfristig del			10 543 000	31 291 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 401 000 kr.

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

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	12 253	79 488
Uppl kostnad arvoden	48 300	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	0
Förutbet hyror/avgifter	315 300	277 496
<b>Summa</b>	<b>391 029</b>	<b>356 984</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp bestående av medlemmar, Marie Jansson, Malin Holmberg och Anne Soini Persson, för att inreda vår gemensamma terrass. Styrelsen har förhandlat in ersättning från Peab AB avseende förbrukad el, mellanskillnad för avgiftsfria lägenheter samt div. jourutryckningar avseende toalettstopp.

## Underskrifter

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

Örebro

---

Arne Holmberg  
Styrelseledamot

---

Håkan Jansson  
Ordförande

---

Martine Anna Ingrid Ahlse  
Styrelseledamot

---

Ola Persson  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision  
Åsa Axell  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.04.2024 08:42

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 04.04.2024 14:04

DOCUMENT ID:  
ByHBDGnJ0

ENVELOPE ID:  
HJ2VwGnkR-ByHBDGnJ0

DOCUMENT NAME:  
Brf Esplanaden i Örebro, 769635-8998 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martine Anna Ingrid Ahlse martine.ahlse@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 14:09 04.04.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/08) IP: 81.227.243.164
2. HÅKAN JANSSON hakjan72@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 14:53 04.04.2024 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/04/21) IP: 78.79.171.92
3. JOHAN OLA PERSSON ola.persson@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 11:02 05.04.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/07) IP: 81.227.177.90
4. NILS ARNE HOLMBERG radioarne@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 13:10 05.04.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/25) IP: 192.121.194.149
5. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	Signed Authenticated	08.04.2024 08:42 08.04.2024 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/18) IP: 52.166.4.227

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden i Örebro för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Esplanaden i Örebro för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.04.2024 08:43

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 04.04.2024 14:04

DOCUMENT ID:  
rkb24PMh10

ENVELOPE ID:  
r1g3Nvf310-rkb24PMh10

DOCUMENT NAME:  
Rev ber.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	Signed Authenticated	08.04.2024 08:43 08.04.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/18) IP: 52.166.4.227

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed