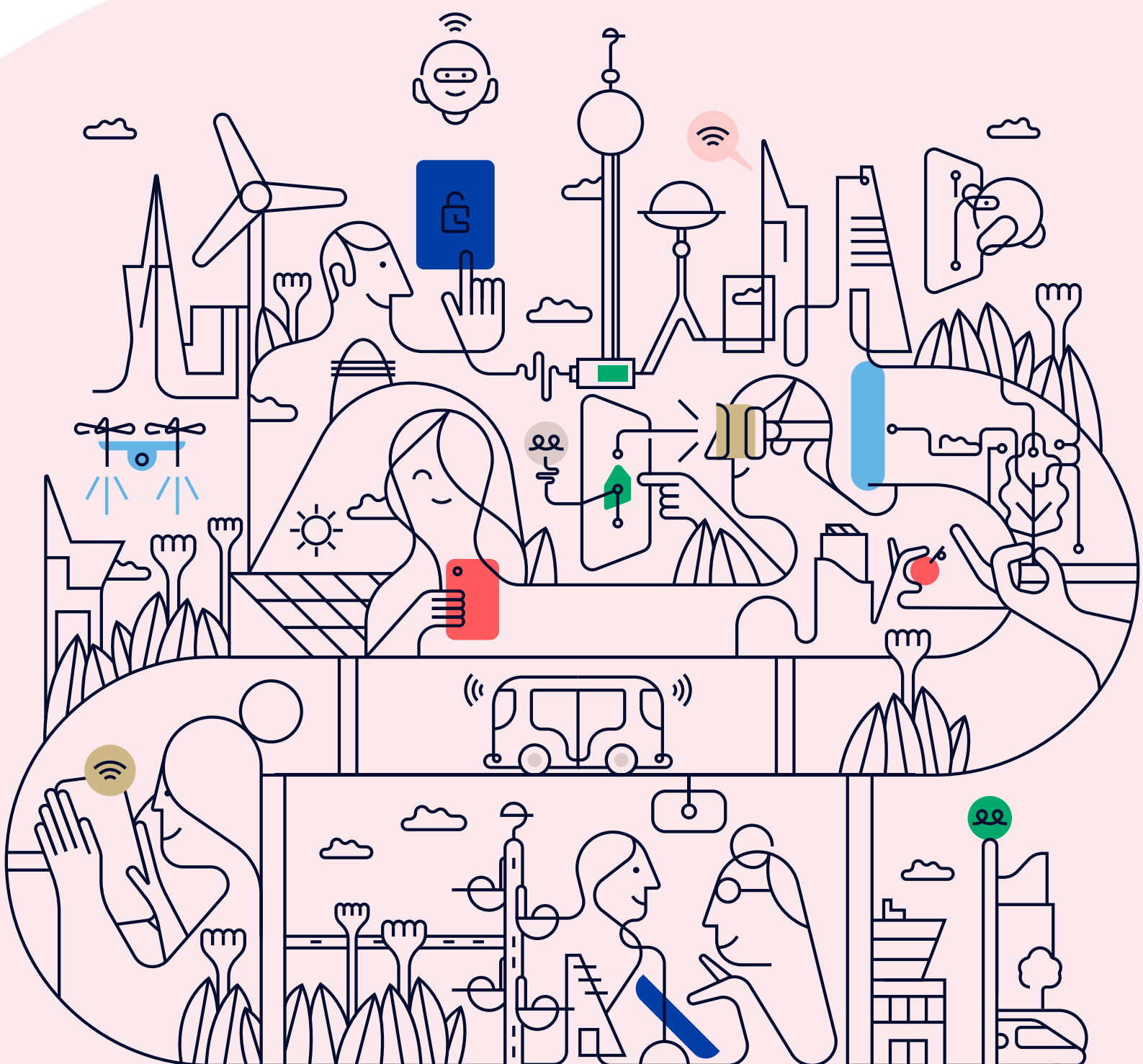




Välkommen till årsredovisningen för Brf Esplanaden i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GASLYKTAN 2	2021	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martine Anna Ingrid Ahlse	Styrelseledamot
Louise Maria Linnea Joensuu	Styrelseledamot
Susanne Karlsson Tivenius	Styrelseledamot
Arne Holmberg	Ordförande

Valberedning

Johan Broström, Thomas Eriksson och Fanny Emberg

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Åsa Axell Revisorssuppleant
Simon Arnelund Extern revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2026 ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll-uppskjuten förra året, pga åtgärder efter 2årsbes.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber/TV	Telia
Hissar	Kone
jour för akuta åtgärder	CSG
Snöröj från dec 24	PTM Markbyggarna
Städning trapphus	TS städ
Tvätt av sopkärl (abb)	Wemab
Underhåll	Egeryds

Medlem i samfällighet

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

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

Ny GA kommer att skapas under 2026.

Övrig verksamhetsinformation

Fredrik Ahlse Svensson har jobbat i bygg- och elgruppen tillsammans med Arne Holmberg och Göran Kempe och man fortsätter där att jobba fram en övergång från K2 till K3 när det gäller redovisning av framtida underhållsbehov.

Året har präglats av ett lugn i och med att rutiner sakta men säkert sätter sig.

Utomhusmiljön hjälps kontinuerligt upp av gott medlems-samarbete med trädgårdsarbete, enklare snöskottning och städning, som kompletterar de tjänster vi köper in.

T ex har vi haft två trädgårds- och städdagar.

Trädgårdsgruppen går mer in på djupet när det gäller att förhöja vår gemensamma miljö med växter och utsmyckningar.

Arbetet med att få åtgärder utförda för att avhjälpa anmärkningar vid 2årsbes. fortsätter att ta tid och energi men vi går framåt efter flertalet överläggningar med Peab.

Vi bestämde oss för att byta städbolag, efter vissa synpunkter på hur trappstädningen sköttes.

Vi har äntligen fått igång en fungerande samfällighet med våra grannfastigheter

Och våran Fredrik Ahlse Svensson valdes till ordförande där.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har omförhandlat flera lån under året och gått från en snittränta på

4,27 % till 3,02 % vilket sänker vår räntekostnad betydligt. Lånen är spridda på 1 2 3 och 4 år.

Förändringar i avtal

Vi bytte lev. av städtjänst till TS städ, i slutet av året.

Snöröjningen övergick till ekonomiskt samarbete inom samfälligheten,
men med samma entreprenör

Vi har också tecknat jourhavande med CSG för akuta åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 161 034	4 212 619	3 875 579	410 242
Resultat efter fin. poster	-124 079	-323 196	-701 993	-5 820 302
Soliditet (%)	73	73	73	70
Yttre fond	897 804	244 500	127 140	9 780
Taxeringsvärde	122 104 000	123 110 000	123 110 000	25 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 062	1 055	977	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	98,0	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 083	13 150	13 216	13 282
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 083	13 150	13 216	13 282
Sparande / kvm totalyta, kr	240	198	92	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	79	84	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	65	74	65	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	27	34	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	180	183	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	4,24	4,13	-
Räntekänslighet (%)	12,31	12,46	13,91	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 378 553 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	146 900 000	-	-	146 900 000
Fond, yttre underhåll	244 500	-	653 304	897 804
Balanserat resultat	-6 766 794	-323 196	-653 304	-7 743 294
Årets resultat	-323 196	323 196	-124 079	-124 079
Eget kapital	140 054 510	0	-124 079	139 930 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 089 990
Årets resultat	-124 079
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-653 304
Totalt	-7 867 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 867 373

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 161 034	4 211 819
Övriga rörelseintäkter	3	12 867	0
Summa rörelseintäkter		4 173 901	4 211 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 089 307	-1 070 481
Övriga externa kostnader	8	-115 999	-149 668
Personalkostnader	9	-67 096	-70 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 062 276	-1 062 276
Summa rörelsekostnader		-2 334 678	-2 353 378
RÖRELSERESULTAT		1 839 223	1 858 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 681	10 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 970 983	-2 192 620
Summa finansiella poster		-1 963 302	-2 181 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 079	-323 196
ÅRETS RESULTAT		-124 079	-323 196

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	189 755 674	190 817 950
Summa materiella anläggningstillgångar		189 755 674	190 817 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		189 755 674	190 817 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 422	23 854
Övriga fordringar	12	1 803 297	1 112 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	111 653	123 343
Summa kortfristiga fordringar		1 926 372	1 259 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 926 372	1 259 244
SUMMA TILLGÅNGAR		191 682 046	192 077 194

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 900 000	146 900 000
Fond för yttre underhåll		897 804	244 500
Summa bundet eget kapital		147 797 804	147 144 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 743 294	-6 766 794
Årets resultat		-124 079	-323 196
Summa fritt eget kapital		-7 867 373	-7 089 990
SUMMA EGET KAPITAL		139 930 431	140 054 510
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	30 563 000	20 462 000
Summa långfristiga skulder		30 563 000	20 462 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 618 000	30 979 000
Leverantörsskulder		110 646	101 165
Skatteskulder		1 040	1 540
Övriga kortfristiga skulder		175	19 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	458 754	459 815
Summa kortfristiga skulder		21 188 615	31 560 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 682 046	192 077 194

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 839 223	1 858 440
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 062 276	1 062 276
	2 901 499	2 920 716
Erhållen ränta	7 681	10 984
Erlagd ränta	-1 973 788	-2 193 481
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	935 392	738 219
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 349	-11 654
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 264	-70 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	950 477	656 376
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	690 477	396 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 101 965	705 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 792 442	1 101 965

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Esplanaden i Örebro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 777 864	3 777 864
Övriga hyresintäkter ej placerbara	706	0
Varmvatten, moms	108 552	105 524
El, moms	231 668	239 453
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	800
Övernattnings-/gästlägenhet	31 600	31 600
Påminnelseavgift	180	60
Pantsättningsavgift	1 734	3 438
Överlåtelseavgift	1 470	7 045
Administrativ avgift	2 646	1 078
Andrahandsuthyrning	4 619	2 480
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	42 479
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Summa	4 161 034	4 211 819

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	11 661	0
Övriga intäkter	1 206	0
Summa	12 867	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	12 363	21 155
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 412
Städning enligt avtal	33 076	18 615
Städning utöver avtal	0	7 169
Brandskydd	545	0
Bevakning	1 508	0
Gårdkostnader	2 087	9 334
Gemensamma utrymmen	11 523	34 068
Sopphantering	6 267	5 141
Snöröjning/sandning	9 489	23 460
Serviceavtal	31 510	31 981
Förbrukningsmaterial	417	1 682
Summa	108 784	154 016

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	536	0
Ventilation	6 314	1 013
Hissar	0	4 443
Summa	6 850	5 456

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	282 857	308 809
Uppvärmning	256 119	289 801
Vatten	147 285	105 350
Sophämtning/renhållning	107 270	90 645
Summa	793 531	794 606

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 522	14 563
Kabel-TV	49 680	28 980
Bredband	72 000	72 420
Fastighetsskatt	1 040	1 100
Korr. fastighetsskatt	-1 100	-660
Summa	180 142	116 403

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 832	3 070
Inkassokostnader	0	1 509
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	37
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	19 375
Styrelseomkostnader	1 014	1 202
Fritids och trivselkostnader	4 222	0
Föreningskostnader	2 344	828
Förvaltningsarvode enl avtal	79 326	76 104
Överlåtelsekostnad	2 058	8 024
Pantsättningskostnad	882	6 880
Administration	3 571	4 589
Konsultkostnader	0	28 050
Summa	115 999	149 668

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 299	48 300
Förlorad arbetsförtjänst	0	10 558
Arbetsgivaravgifter	9 797	12 096
Summa	67 096	70 954

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 970 983	2 188 589
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4 031
Summa	1 970 983	2 192 620

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 031 380	193 031 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 031 380	193 031 380
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 213 430	-1 151 154
Årets avskrivning	-1 062 276	-1 062 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 275 706	-2 213 430
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 755 674	190 817 950
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 046 361</i>	<i>65 046 361</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	23 104 000	28 110 000
Summa	122 104 000	123 110 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 855	10 082
Transaktionskonto	748 874	408 477
Borgo räntekonto	1 043 568	693 489
Summa	1 803 297	1 112 047

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 160	2 314
Förutbet fast skötsel	4 121	4 121
Förutbet städ	0	9 720
Förutbet försäkr premier	45 109	43 375
Förutbet kabel-TV	8 280	8 280
Förutbet bredband	12 000	12 000
Upplupna intäkter	36 983	43 533
Summa	111 653	123 343

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-11-28	4,21 %	10 231 000	10 283 000
SEB	2026-11-28	2,67 %	10 231 000	10 283 000
SEB	2027-11-28	2,59 %	10 231 000	10 283 000
SEB	2029-11-28	2,90 %	10 244 000	10 296 000
SEB	2028-09-28	2,73 %	10 244 000	10 296 000
Summa			51 181 000	51 441 000
Varav kortfristig del			20 618 000	30 979 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 881 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	343	340
Uppl kostn el	31 878	35 629
Uppl kostnad Värme	35 976	33 822
Uppl kostn räntor	8 587	11 392
Uppl kostnad Sophämtning	3 171	0
Uppl kostnad arvoden	48 300	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbet hyror/avgifter	315 323	315 156
Summa	458 754	459 815

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Örebro

Arne Holmberg
Ordförande

Louise Maria Linnea Joensuu
Styrelseledamot

Martine Anna Ingrid Ahlse
Styrelseledamot

Susanne Karlsson Tivenius
Styrelseledamot

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

BoRevision
Simon Arnelund
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 09:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 08:55

DOCUMENT ID:

B1Wb6l2YZx

ENVELOPE ID:

B1eW6ghKbe-B1Wb6l2YZx

DOCUMENT NAME:

Brf Esplanaden i Örebro, 769635-8998 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

f1ac459c996d94024a9cf7cac9c8c69162eb1193d9df99f4f004cfef8266aefddd6db68880fc8904e0822f4122d0d5ca3fa4bd3ac3d96620ff7bb2ab23df70c8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martine Anna Ingrid Ahlse martine.ahlse@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:56 09.03.2026 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. SUSANNE KARLSSON TIV ENIUS s.karlssontivenius@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 18:18 11.03.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.106.238
3. NILS ARNE HOLMBERG radioarne@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 11:08 13.03.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.59
4. Louise Maria Linnea Joensuu louise.joensuu@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 18:07 16.03.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.229
5. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevisi.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 09:17 19.03.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.242.106

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 räkenskapsåret 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 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 09:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 08:55

DOCUMENT ID:

B1--W6e2KZx

ENVELOPE ID:

B1lebpe3tbe-B1--W6e2KZx

DOCUMENT NAME:

RB Esplanaden i Örebro K2.pdf

2 pages

SHA-512:

9e3a90a9794b30dc9407f37b7684c5a1a94e59c99e561c
38d357696b200476a8544bf709bb63f17c3db6a4529398
df731ba26eaa117aa80695448d8e787a77ee

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	Signed	19.03.2026 09:15	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevisi on.se	Authenticated	19.03.2026 09:14	Low	IP: 5.150.242.106

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

Attachments

No attachments 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

 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