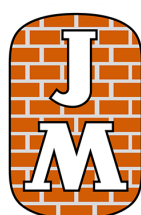


Årsredovisning 2025

Brf Esplanaden 3

769638-4606



@home



BJJHvPORbe-B1BHvvuAbx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Esplanaden 3

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsängen 43:2 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 634 m². Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser varav 37 i garage i gemensamhetsanläggning. Av dessa p-platser är 14 p-platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsrum, städtrum, rullstolsförråd och utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende förgårdsmark, innergård samt anordning för avledning av dagvatten. Föreningen kommer även delta i gemensamhetsanläggning GA2 avseende underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart och cykelrum samt andra för föreningen erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen har ett avtal med Sveriges Bostadsrättscentrum om skötsel av innergård.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

2025-01-01 höjdes avgifterna med 7 %. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 36 kr/m³ exkl moms.

Styrelsens sammansättning

Joakim Leo	Ordförande
Lars Ale Eddie Eriksson	Styrelseledamot
Lars Nordell	Styrelseledamot
Sven Martin Bergström	Styrelseledamot
Olivia Louw	Suppleant
Torgom Piloyan	Suppleant
Andreas Pajuvirta	Suppleant

Valberedning

Olivia Louw
Cecilia Svensson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Städning trapphus Städgruppen

Teknisk förvaltning Bravida AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes inför 2025 med 7%. Ett lån lades om under året med till en betydligt lägre ränta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 367 696	4 170 309	4 117 683	3 824 577
Resultat efter fin. poster	-413 948	-776 435	-331 198	-93 108
Soliditet (%)	76	76	76	75,21
Yttre fond	451 815	312 795	173 775	34 755
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	758	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	84,4	85,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 082	13 282	13 499	13 724
Sparande / kvm totalyta, kr	262	217	265	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	174	136	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	2,43	-	-
Räntekänslighet (%)	16,2	17,5	18	-

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 vatten (totalt 80 001 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050 och upprättar årligen en budget för att säkerställa en god ekonomi. Baserat på ovanstående bedöms föreningen inte ha några problem med att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	117 538 000	-	-	117 538 000
Upplåtelseavgifter	78 392 000	-	-	78 392 000
Fond, yttre underhåll	312 795	-	139 020	451 815
Balanserat resultat	-587 375	-776 435	-139 020	-1 502 830
Årets resultat	-776 435	776 435	-413 948	-413 948
Eget kapital	194 878 985	0	-413 948	194 465 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 502 830
Årets resultat	-413 948
Totalt	-1 916 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 020
Balanseras i ny räkning	-2 055 798
	-1 916 778

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	4 367 696	4 117 642
Övriga intäkter		5 382	52 667
Summa rörelseintäkter		4 373 078	4 170 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 425 163	-1 582 522
Övriga externa kostnader	7	-169 994	-203 455
Personalkostnader	8	-113 628	-83 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 574 064	-1 574 064
Summa rörelsekostnader		-3 282 849	-3 443 606
RÖRELSERESULTAT		1 090 229	726 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		580	6 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 504 757	-1 509 448
Summa finansiella poster		-1 504 177	-1 503 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-413 948	-776 435
ÅRETS RESULTAT		-413 948	-776 435

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	254 771 234	256 328 426
Maskiner och inventarier	10	130 788	147 660
Summa materiella anläggningstillgångar		254 902 022	256 476 086
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 902 022	256 476 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 478	19 464
Övriga fordringar	11	729 765	510 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 807	82 343
Summa kortfristiga fordringar		829 050	612 656
Kassa och bank			
Kassa och bank		263 618	263 618
Summa kassa och bank		263 618	263 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 092 668	876 274
SUMMA TILLGÅNGAR		255 994 690	257 352 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 930 000	195 930 000
Fond för yttre underhåll		451 815	312 795
Summa bundet eget kapital		196 381 815	196 242 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 502 830	-587 375
Årets resultat		-413 948	-776 435
Summa fritt eget kapital		-1 916 778	-1 363 810
SUMMA EGET KAPITAL		194 465 037	194 878 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	39 977 120	50 245 726
Summa långfristiga skulder		39 977 120	50 245 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	20 644 856	11 301 010
Leverantörsskulder		56 617	46 923
Skatteskulder		80 770	82 960
Övriga kortfristiga skulder	14	252 486	265 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	517 804	531 702
Summa kortfristiga skulder		21 552 533	12 227 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 994 690	257 352 360

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 090 229	726 703
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 574 064	1 574 064
	2 664 293	2 300 767
Erhållen ränta	580	6 310
Erlagd ränta	-1 504 757	-1 509 448
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 160 116	797 629
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 044	306 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 962	-69 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 135 110	1 035 393
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-924 760	-1 009 936
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-924 760	-1 009 936
ÅRETS KASSAFLÖDE	210 350	25 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	732 043	706 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	942 393	732 043

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Esplanaden 3 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	120 år
installationer	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	3 517 824	3 287 700
Hysesintäkter garage	552 104	514 623
Hysesintäkter förråd	15 000	17 950
Hysesintäkter förråd, moms	6 000	6 000
Intäkter internet	161 040	161 040
Hyra garage laddstolpe	39 300	37 990
Intäkter varmvatten	69 256	71 703
Övriga intäkter	1 200	7 800
Dröjsmålsränta	59	43
Andrahandsuthyrning	5 913	12 793
Summa	4 367 696	4 117 642

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 058	2 854
Städning	77 814	70 984
Fastighetsskötsel	0	2 341
Besiktning och service	115 046	28 989
Trädgårdsarbete	57 150	65 556
Snöskottning	7 336	14 111
Summa	258 403	184 835

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	5 389	9 280
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	8 500	0
Löpande rep och underhåll installationer	2 189	4 897
Löpande rep VA/sanitet	0	8 750
Löpande rep och underhåll ventilation	0	114 733
Löpande rep och underhåll hissar	4 084	3 499
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	20 117
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	31 903	19 143
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	1 193	26 864
Övriga rep./underhåll	234	0
Summa	53 492	207 283

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	294 147	272 861
Uppvärmning	198 765	295 001
Vatten	268 107	239 661
Sophämtning	85 929	123 314
Summa	846 948	930 838

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 185	27 504
Bredband	161 743	178 431
Gemensamhetsanläggning	35 102	12 152
Fastighetsskatt	39 290	41 480
Summa	266 320	259 567

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 084	48 453
Övriga förvaltningskostnader	23 399	16 751
Revisionsarvoden	36 965	49 250
Ekonomisk förvaltning	93 296	89 000
Konsultkostnader	14 250	0
Summa	169 994	203 455

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 500	65 600
Sociala avgifter	25 128	17 965
Summa	113 628	83 565

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 000 000	261 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 671 574	-3 114 382
Årets avskrivning	-1 557 192	-1 557 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 228 766	-4 671 574
Utgående restvärde enligt plan	254 771 234	256 328 426
Taxeringsvärde byggnader	150 828 000	141 148 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	56 000 000
	198 828 000	197 148 000
Bokfört värde byggnader	180 634 038	182 191 230
Bokfört värde mark	74 137 196	74 137 196
	254 771 234	256 328 426

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 750	168 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 750	168 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 090	-4 218
Årets avskrivning	-16 872	-16 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 962	-21 090
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 788	147 660

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 238	42 424
Skattefordringar	2 867	0
Övriga fordringar	5 885	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	360 775	468 425
Räntebärande klientmedelskonto	318 000	0
Summa	729 765	510 849

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 309	43 632
Försäkringspremier	12 905	12 118
Bredband	26 593	26 593
Summa	71 807	82 343

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,50 %	10 376 250	10 476 250
Stadshypotek	2029-09-30	2,64 %	9 738 750	10 038 750
Stadshypotek	2028-09-30	2,62 %	20 469 404	20 676 688
Nordea	2026-09-16	1,36 %	20 037 572	20 355 048
Summa			60 621 976	61 546 736
Varav kortfristig del			20 644 856	11 301 010

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 998 176 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	0	3 287
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-1 433
Skulder till Entreprenör	252 486	263 200
Summa	252 486	265 054

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	851	594
El	31 473	42 380
Uppvärmning	26 087	29 494
Utgiftsräntor	7 461	9 416
Löner	44 400	44 100
Uppl kostn renhållningsavg	600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 950	13 856
Förutbetalda avgifter/hyror	357 982	358 862
Beräknat revisionsarvode	35 000	33 000
Summa	517 804	531 702

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 070 000	65 070 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för 2026 på lägenheterna höjs med 3%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Uppsala

Joakim Leo
Ordförande

Lars Ale Eddie Eriksson
Styrelseledamot

Lars Nordell
Styrelseledamot

Sven Martin Bergström
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:30

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 06.05.2026 09:01

DOCUMENT ID:

B1BHwvuAbx

ENVELOPE ID:

BJJHvPORbe-B1BHwvuAbx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Esplanaden 3, för signering.pdf

19 pages

SHA-512:

f381c8b9bd0f876e1a9030df422309481906bd04ef4f588
64400ad236a033c9a4200b85e66d99fbbfd02a98ac6039
061e1173c701da265f4d63e63e9db2bea6c

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. Joakim Leo joakim@ohmy.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:41 07.05.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.29.113.132
2. Lars Ale Eddie Eriksson eriksson1lasse@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:30 07.05.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 173.194.92.183
3. Sven Martin Bergström martin.bergstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:38 07.05.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.237.156
4. LARS NORDELL la.nordell@telia.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:05 12.05.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.60.165
5. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:30 13.05.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.97.72.95

* 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 Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3 org.nr 769638-4606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Västerås den dag som anges av den elektroniska signaturen.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sandra Paulina Palmblad

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9

IP: 87.58.xxx.xxx

2026-05-13 08:33:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.