



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning 2022

för

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

769622-1832

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Katten 2 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 1-6 våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea 6124 m². Föreningen disponerar över 72 parkeringsplatser, samtliga i garage. Av dessa p-platser är 12 p-platser försedda med laddplatser för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymmen såsom lägenhetsförråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, städredskapsrum samt två utrymmen för källsortering.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Täby Katten 1 (Brf Magnolian). Gemensamhetsanläggning omfattar ansvar över innegården och garage, garagestädning, belysning och el. Föreningen har särskilda GA-möten för underhåll och förbättringar. Beslut tas dock av respektive föreningsstyrelse.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut för tappvatten-, spillvatten-, värme-, värmeåtervinningsledningar, linspänd belysning samt infästning av stuprör upplåtet i fastigheten Katten 2 (Brf Esplanaden i Täby). Föreningens fastighet belastas av servitut för tappvattenledningar, fettavskiljare, ventilation, nödutrymning, el-och telefonledningar, värmeledningar, köldbärarledningar samt spillvattenledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr / m² boarea för föreningens hus. För att långsiktigt planera föreningens underhållsbehov upprättades 2018 en underhållsplan som sträcker sig till 2038. Därtill följer styrelsen regelbundet under året utfallet av resultaträkning och likviditet och reviderar såväl underhållsplan som budget vid behov.

Genomförda åtgärder

Byte passersystem med nya läsare och porttelefon har installerats.

Övervakningskameror på några ställen har installerats.

Förstärkning/brytskydd har installerats på de flesta förråds- och övriga dörrar för att minska inbrottsrisken.

JM tekniskt förvaltningsavtal har omförhandlats som numera inkluderar sophämtning varannan vecka.

Digital signering av alla dokument som kräver signering har införts (ex. garagehyresavtal).

Bekämpningsbehandling av tak och betongtak mot rödalger.

Ny förvaltning för ekonomi och teknik upphandlat. Ny förvaltning för ekonomi och teknik upphandlat, se nedan under Förvaltning.

Servicekontroll av alla lägenhetsfönster och balkongdörrar.

Byte av kompressor i en av frånluftsvärmepumparna.

Solcellspaneler över hela taket har installerats 2022.

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.

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

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2027 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 februari 2023 är Delagott AB. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari är Delagott AB.

Övriga avtalspartners

Bostadsrätterna	Brunata AB (Minol Mätteknik AB)
Elis Textil AB (Berendsen)	PwC
DB Tak AB	Ren Standard AB
Ellevio AB	JM Home
Finlarm AB	Safeguard AB
Folkfilter AB	Tripple play med Telia Sverige AB
Fortum	Täby Kommun
Kiwa Sverige AB	WIAB
Kone AB	Stockholm Exergi AB
Ragn-Sells Recycling AB	
Solarenergy Solarscandinavia AB	

Nya väsentliga avtal

Nytt förvaltningsavtal med Delagott AB är tecknat från 2023-01-01.

Planerad verksamhet för kommande år

Införande av IMD El (IMD= Individuell Mätning Data)

Byte av vattenmätare

Ändring av stadgar

Fortsättning fönsterservice.

Införande av värmeoptimering med bl.a. temperatursensorer i 15 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärldsläget 2022 blev mycket spänt och ekonomiskt tufft för bl. a Sverige. Inflationen steg till 10,2% (december). Det innebar att Riksbanken höjde styrräntan till 2,5% (december). Det i sin tur ledde till att bankerna höjde låneräntan över 3%. Med det som grund så beslöt styrelsen höja årsavgiften 5% från januari 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat kronor 825 000 (800 000) kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Under året har två (fyra) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	109
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	108

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 1 juni 2022 haft följande sammansättning:

Juri Nerep	Ledamot	Ordförande
Anita Ekstedt	Ledamot	
Hans Flodén	Ledamot	
Christer Fredriksson	Ledamot	
Henrik Sjöstrand	Suppleant	
Mikael Sjölund	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit elva (elva) protokollförda sammanträden och ett konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Öhrlings PricewaterCoopers AB Suppleant

Valberedning

Lena Åkergren Sammankallande
Tomas Randér

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 juli 2017.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 448	4 467	4 483	4 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	-39	456	575
Soliditet, %	81,98	81,77	81,61	81,03
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	47 671	47 754	48 042	48 331
Lån per kvm boarea, kr	8 557	8 692	8 823	9 184
Fastighetens belåningsgrad, %	18	18	18	19
Genomsnittlig skuldränta %	0,90	0,53	0,55	0,54

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 582 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 856 000	150 009 000	1 224 700	47 924	-38 688
Reservering yttre fond			153 100	-153 100	
Disposition av föregående års resultat:				-38 688	38 688
Årets resultat					-27 803
Belopp vid årets utgång	91 856 000	150 009 000	1 377 800	-143 864	-27 803

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande (kronor):

Balanserat resultat	-143 864
Årets resultat	-27 803
	-171 667

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	153 100
Balanseras i ny räkning	-324 767
	-171 667

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 448 480	4 467 431
Övriga rörelseintäkter	3	12 063	16 415
Summa rörelseintäkter m.m.		4 460 543	4 483 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 325 829	-1 818 124
Övriga externa kostnader	5	-764 527	-541 196
Personalkostnader	6	-158 165	-110 566
Avskrivningar		-1 766 208	-1 766 208
Summa rörelsekostnader		-4 014 729	-4 236 094
Rörelseresultat		445 814	247 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 246	779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 863	-287 219
Summa finansiella poster		-473 617	-286 440
Resultat efter finansiella poster		-27 803	-38 688
Resultat före skatt		-27 803	-38 688
Årets resultat		-27 803	-38 688

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	291 937 045	292 444 032
Summa materiella anläggningstillgångar		291 937 045	292 444 032
Summa anläggningstillgångar		291 937 045	292 444 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 986	16 197
Övriga fordringar	8	1 099 859	3 278 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 819	98 398
Summa kortfristiga fordringar		1 182 664	3 393 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 374 258	1 460 246
Summa kassa och bank		3 374 258	1 460 246
Summa omsättningstillgångar		4 556 922	4 853 670
SUMMA TILLGÅNGAR		296 493 967	297 297 702

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 865 000	241 865 000
Fond för yttre underhåll		1 377 800	1 224 700
Summa bundet eget kapital		243 242 800	243 089 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-143 864	47 924
Årets resultat		-27 803	-38 688
Summa fritt eget kapital		-171 667	9 236
Summa eget kapital		243 071 133	243 098 936
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	31 414 125	10 568 250
Summa långfristiga skulder		31 414 125	10 568 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10, 12	20 991 000	42 661 875
Leverantörsskulder		205 262	159 232
Skatteskulder		104 180	96 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	708 267	713 049
Summa kortfristiga skulder		22 008 709	43 630 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 493 967	297 297 702

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år
förutom föreningens fastighetslån. Se även not 10 om Skulder till kreditinstitut.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för
förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan
tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär
avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Dörröpnare	20 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre
underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 565 141	3 561 729
Hysesintäkter Garage och p-platser	833 000	835 120
Varmvattendebitering & laddboxar	47 977	70 487
Vidarefakturerering	2 263	0
Andra intäkter	99	95
	4 448 480	4 467 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	12 063 12 063	16 415 16 415

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsel	217 155	213 866
Uppvärmning	370 054	383 630
Vatten	113 083	110 120
Sophämtning	44 611	38 960
Fastighetsskötsel	61 705	222 278
Snöröjning	7 373	42 693
Bredband	172 329	233 087
Försäkring	54 962	51 988
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	56 000	48 180
Reparation Byggnad	75 444	183 562
Reparation Hiss	28 416	136 341
Övriga underhållskostnader	39 677	80 009
Städning	85 020	73 411
Öresavrundning		-1
	1 325 829	1 818 124

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	86 439	72 437
Arvode teknisk förvaltning	143 124	143 221
Konsultarvode	0	6 250
Revisionsarvode	36 031	40 000
Serviceavtal	260 308	145 865
Övriga externa kostnader	238 625	133 423
	764 527	541 196

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	132 738	94 601
Arbetsgivaravgifter	25 427	15 965
	158 165	110 566

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 650 000	306 650 000
Inköp	1 259 221	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 909 221	306 650 000
Ingående avskrivningar	-14 205 968	-12 439 760
Årets avskrivningar	-1 766 208	-1 766 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 972 176	-14 205 968
Utgående redovisat värde	291 937 045	292 444 032
Taxeringsvärden byggnader	158 600 000	118 818 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	55 000 000
	224 600 000	173 818 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	219 000 000	169 000 000
Lokaler	5 600 000	4 818 000
	224 600 000	173 818 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	98 529	98 069
Klientmedelskonto	988 830	3 174 516
Andra kortfristiga fordringar	12 500	6 244
	1 099 859	3 278 829

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter vatten	9 207	23 368
Försäkringspremier	18 725	17 513
Digitala tjänster	31 176	36 841
Bevakningstjänst	10 875	12 691
Passersystem	6 836	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	7 985
	76 819	98 398

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amorteringar	750 000	800 000
Nästa års omförhandlingar	20 991 000	53 230 125
Summa kortfristig del	20 991 000	53 230 125

Långgivare	Ränta %	Villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	0,35	2022-12-05		10 718 250
Nordea	0,64	2022-01-20		10 572 750
Nordea	0,54	2022-02-16		16 056 875
Nordea	0,54	2022-02-16		15 882 250
Handelsbanken 447739	0,87	2024-03-01	31 414 125	
Handelsbanken 470162	2,60	2023-01-20	10 422 750	
Handelsbanken 542295	2,92	2023-12-05	10 568 250	
			52 405 125	53 230 125
Kortfristig del av långfristig skuld*			20 991 000	53 230 125

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringar under 2023 om sammanlagt 20 991 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.*

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna elkostnader	22 919	23 555
Upplupna värmekostnader	56 485	58 321
Upplupna städkostnader	38 097	11 554
Upplupna styrelsearvoden	140 867	125 112
Upplupna räntekostnader	97 771	26 879
Förutbetalda hyresintäkter	343 466	367 628
Upplupna reparationskostnader	8 662	100 000
	708 267	713 049

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000
	64 000 000	64 000 000

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Juri Nerep
Ordförande

Anita Ekstedt

Hans Flodén

Christer Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN I TÄBY 769622-1832 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 08:48:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Juri Nerep

Datum

Juri Nerep

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 06:11:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anita Ekstedt

Datum

Anita Ekstedt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 07:20:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS FLODÉN

Datum

Hans Flodén

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 09:38:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Christer Fredriksson

Datum

Christer Fredriksson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 10:01:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post