



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Esplanaden i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Esplanaden i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769610-6827 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göteborg Skintebo 391:7	2015-10-16	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	garageplatser	1 439
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 650
Totalt 101 objekt		6 089

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 17 st 2 rok, 25 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emilija Koloska Veljanoski	Ordförande
Katarina Ungesson	Ledamot
Johanna Bringefält	Ledamot
Natalia Forsberg	HSB Ledamot
Fredrik Lundberg	Ledamot
Hugo Göthberg	Ledamot
Ann Hellewig	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emilija Koloska Veljanoski och Hugo Göthberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johanna Bringefält, Fredrik Lundberg, Emilija Koloska Veljanoski och Hugo Göthberg.

Revisorer har varit: Klas Ericsson med Allan Ronnebro som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Olof Knappe (sammankallande) och Seija Torstensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-04-26. På stämman deltog 32 medlemmar varav 25 röstberättigade.

Ärendet som behandlades var:

- Antagande av nya stadgar , Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening
- Beslut om balkonginglasning- att medlemmar mot egen betalning får göra inglasning av balkonger

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-15.

Under verksamhetsåret har mycket fokus legat på garantifrågor och färdigställandet av gränden mot grannkvarteret.

Vidare valdes Fredrik Lundberg som ledamot och Emilija Koloska Veljanoski som suppleant i Brf Esplanadens styrelse i Nya Hovås samfällighetsförening.

Under året har styrelsen godkänt ett antal överlåtelse av lägenheter samt några ansökningar om andrahandsuthyrning. Dessa ansökningar berodde dels på den ansträngda bostadsmarknaden med höga bolåneräntor, men även på att medlemmar behövde bo på andra orter för arbete eller studier. Styrelsen arbetar aktivt med att följa upp andrahandsuthyrningarna för att undvika olovliga uthyrningar.

Efter årsstämman har styrelsen arbetat med att samla in offerter för inglasning av balkonger, då intresset bland medlemmarna varit stort. Tre olika företag lämnade offerter under våren, och i slutet av verksamhetsåret valdes Nordiska Inglasningar som leverantör, eftersom de erbjuder livstidsgaranti och kan anpassa sina lösningar efter föreningens behov. Ansökan om bygglov skickades till Göteborgs stad i mitten av sommaren.

Under våren hölls även en extrastämma för att anta nya stadgar och besluta om att medlemmar på egen bekostnad får möjlighet att glasa in sina balkonger.

Vid budgetmötet med föreningens ekonom beslutade styrelsen att anta budgeten för perioden 2 juli 2024 – 30 juni 2025, med oförändrad månadsavgift. Däremot kommer medlemmarna att börja betala för den del av kostnaden som HSB tidigare subventionerat fram till 31 oktober 2024, vilket motsvarar cirka 10,50 % av avgiften. Efter överlämningsstämman omförhandlades ett av föreningens tre lån till en fast ränta på 3,42 %, vilket minskade föreningens kostnader. Eftersom föreningen är ny och bostäderna färdigställdes under 2022 har inga större reparationer eller investeringar genomförts.

Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder de kommande fem åren, då den fortfarande omfattas av garantier efter byggnationen. Sedan föreningen grundades har inga större åtgärder varit nödvändiga, och inga större åtgärder planeras under de kommande fem åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningen är ny har inga större åtgärder varit nödvändiga.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen är ny och har inga större åtgärder de kommande 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023
Sparande, kr/kvm	125	27
Skuldsättning, kr/kvm	11 316	11 407
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 817	14 937
Räntekänslighet, %	16	31
Energikostnad, kr/kvm	127	88
Årsavgifter, kr/kvm	908	565
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	65
Totala intäkter, kr/kvm	923	563
Nettoomsättning, tkr	5 124	2 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 327	-3 916
Soliditet, %	78	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåten med bostadsrätten, in i föreningens totala bostadsrättsyta. Detta påverkar årets nyckeltal där formel för nyckeltalet beräknas med antal kvm.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Det stora negativa resultat kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som skall betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet av byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde se kassaflödesanalysen i årsredovisningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	248 820 000	0	0	248 820 000
Underhållsfond, kr	280 000	0	280 000	560 000
S:a bundet eget kapital, kr	249 100 000	0	280 000	249 380 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-576 548	-3 916 420	-280 000	-4 772 968
Årets resultat, kr	-3 916 420	3 916 420	-3 327 493	-3 327 493
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 492 968	0	-3 607 493	-8 100 461
S:a eget kapital, kr	244 607 032	0	-3 327 493	241 279 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 492 968
Årets resultat, kr	-3 327 493
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 100 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 100 461
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 123 663	2 628 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	496 349	798 722
Summa Rörelseintäkter		5 620 013	3 427 115

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 799 884	-1 449 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 053	-56 313
Personalkostnader	Not 6	-111 700	-750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 089 272	-4 078 142
Summa Rörelsekostnader		-6 094 908	-5 584 659

Rörelseresultat

-474 896 **-2 157 544**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 496	23 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 924 093	-1 782 135
Summa Finansiella poster		-2 852 597	-1 758 876

Resultat efter finansiella poster

-3 327 493 **-3 916 420**

Resultat före skatt

-3 327 493 **-3 916 420**

Årets resultat

-3 327 493 **-3 916 420**

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	309 913 576	313 891 848
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		309 913 576	313 891 848
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		309 914 076	313 892 348
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	274 635	230 631
Aktuell skattefordran		77 348	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	401 637	774 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	397 199	421 935
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 150 819	1 427 453
Summa Omsättningstillgångar		1 150 819	1 427 453
Summa Tillgångar		311 064 895	315 319 801



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	248 820 000	248 820 000
Fond för yttre underhåll	560 000	280 000
Summa Bundet eget kapital	249 380 000	249 100 000
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-4 772 968	-576 548
Årets resultat	-3 327 493	-3 916 420
Summa Ansamlad förlust	-8 100 461	-4 492 968
Summa Eget kapital	241 279 539	244 607 032

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1645 562 160	45 934 096
Summa Långfristiga skulder	45 562 160	45 934 096
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	23 338 984	23 524 952
Leverantörsskulder	199 865	119 995
Skatteskulder	35 054	320 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 1777 762	57 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18571 531	755 521
Summa Kortfristiga skulder	24 223 196	24 778 673
Summa Skulder	69 785 356	70 712 769
Summa Eget kapital och skulder	311 064 895	315 319 801

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-474 896	-2 157 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 089 272	4 078 142
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 089 272	4 078 142
Erhållen ränta	71 496	23 259
Erlagd ränta	-2 925 275	-1 765 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	760 597	178 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 527 009	-10 002 712
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-368 327	-17 780 578
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	9 158 682	-27 783 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 919 279	-27 604 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-111 000	-30 676 680
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	67 939
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 000	-30 608 741
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	242 620 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-557 904	-212 714 622
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-557 904	29 905 378
Årets kassaflöde	9 250 375	-28 308 132
Likvida medel vid årets början	-8 867 376	19 440 756
Likvida medel vid årets slut	382 999	-8 867 376

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Uppskjuten skatteskuld

År 2021 köpte föreningen samtliga andelar i Origo 8 AB (556906-6656), som ägde fastigheten Göteborg Skintebo 391:7 för 46 629 180 kr. I anslutning till andelsförvärvet sålde Origo 8 AB fastigheten till bokfört värde 13 880 807kr till föreningen, varefter värdet på andelarna (33 064 193) har överförets till fastigheten. Övervärdet för andelarna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 33 064 193 kronor. Föreningen har i det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

Det har uppstått en temporär skillnad då föreningen har aktiva räntekostnader. Det beror på nya regler avseende skattemässigt avdragsgilla räntor från 20190101.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 102 416	2 243 198
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	119 923	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	461 611	0
	Hyror förbrukningsbaserad	254 149	283 522
	Hyror informationsöverföring	162 936	95 667
	Övriga primära intäkter	22 628	6 006
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 123 663	2 628 393
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 123 663	2 628 393

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	496 349	798 722
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	496 349	798 722

Föreningen har fått ett kostnads bidrag på 100% av förvaltningskostnaderna under räkenskapsåret från HSB Produktion i Göteborg.

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-494 639	-272 890
	Snö och halk-bekämpning	-9 556	-18 549
	Reparationer	-53 546	-33 352
	El	-667 431	-477 337
	Vatten	-107 469	-57 292
	Sophämtning	-87 484	-61 713
	Fastighetsförsäkring	-32 380	-20 245
	Kabel-TV och bredband	-179 717	-104 171
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-16 554	-320 518
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 663	-83 387
	Övriga driftkostnader	-2 444	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 799 884	-1 449 454

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-19 579	-12 456
	Extern revision	-12 500	0
	Konsultkostnader	-17 356	-43 657
	Medlemsavgifter	-41 400	0
	Föreningsverksamhet	-2 218	0
	Övriga förvaltningskostnader	-999	-200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 053	-56 313
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 000	0
	Sociala avgifter	-26 700	0
	Övriga personalkostnader	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 700	-750
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 078 172	-4 078 142
	Avskrivning på markanläggning	-11 100	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 089 272	-4 078 142
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	71 496	23 259
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	71 496	23 259
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 919 044	-1 771 221
	Övriga räntekostnader	-5 049	-10 914
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 924 093	-1 782 135

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	269 929 165	269 929 165
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 040 825	48 040 825
	Årets investeringar	111 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	318 080 990	317 969 990
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 078 142	0
	Årets avskrivningar	-4 089 272	-4 078 142
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 167 414	-4 078 142
	<i>Utgående redovisat värde</i>	309 913 576	313 891 848
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 067 000	3 067 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	170 067 000	170 067 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	69 738 000	69 738 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	69 738 000	69 738 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	240 348 310
	Årets investeringar	0	29 580 855
	Omklassificering till byggnad	0	-269 929 165
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
	Andelar i HSB		
Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	274 635	230 631
	<i>Summa Kundfordringar</i>	274 635	230 631

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar 2024-06-30 2023-06-30*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	382 999	-8 867 376
Övriga fordringar	18 638	9 642 263
<i>Summa Övriga fordringar</i>	401 637	774 887

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-06-30 2023-06-30*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	11 129	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386 070	421 935
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	397 199	421 935

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	4,43%	2024-12-28	22 967 048	185 968
SE-Banken Bolån	4,39%	2025-12-28	22 967 048	185 968
SE-Banken Bolån	3,42%	2026-12-28	22 967 048	185 968
			68 901 144	557 904

Långfristig del	45 562 160
Nästa års amortering av långfristig skuld	371 936
Lån som ska konverteras inom ett år	22 967 048
Kortfristig del	23 338 984
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	557 904
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 231 616
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-06-30 2023-06-30*Övriga skulder*

Momsskuld	74 841	57 280
Övriga kortfristiga skulder	2 921	406
<i>Summa Övriga skulder</i>	77 762	57 686

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	397 115	493 528
	Övriga förutbetalda intäkter	32 889	0
	Upplupna räntekostnader	15 617	16 799
	Övriga upplupna kostnader	125 911	245 194
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	571 531	755 521

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Esplanaden i Göteborg, org.nr. 769610-6827
3333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Esplanaden i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Esplanaden i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Klas Ericsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Esplanaden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMILIJA KOLOSKA VELJANOSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 07:24:06



KATARINA UNGESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 09:46:12



JOHANNA BRINGEFÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 16:02:06



HUGO GÖTHBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 07:13:25



NATALIA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 17:00:07



FREDRIK LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 07:52:36



KLAS ERICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 19:27:14



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 08:19:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Esplanaden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KLAS ERICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 19:29:53



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 08:19:21



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.