

Årsredovisning

för

Bostadsaktiebolaget Esplanaden

org nr 556000-4508

Räkenskapsåret 2023



FASAD MOT KARLAVÄGEN

Undertecknad vd och styrelseledamot i Bostads AB Esplanaden intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 26 juli 2024 *Malin Zechner* / Malin Zechner

Styrelsen för Bostads AB Esplanaden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK, och om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bolaget registrerades den 29 mars 1897 och bolagsordningen ingavs till Stockholms slott den 2 februari 1883. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hjorten 21 i Stockholm, som omfattar Karlavägen 47 A och B samt Sturegatan 40.

Bolaget har till ändamål att främja aktieägarnas ekonomiska intressen genom att i bolagets hus upplåta bostadslägenheter till aktieägarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Bolagets fastighet Hjorten 21 byggdes 1883. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 603 kvm varav 2 311 kvm utgör lägenhetsyta och 292 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 036 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Aktierna i bolaget fördelas på 34 aktieserier med tillhörande nyttjanderätt till bostadslägenheter och lokaler. Under året har tre överlåtelse skett.

Bolaget upplåter med hyresrätt en lokal om 82 kvm.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Ulf Hjalmarsson	Ordförande
Malin Zechner	VD
Erik Stenberg	Ledamot
Robert Löfberg	Suppleant
Håkan Olofsson	Suppleant

Ordinarie bolagsstämma hölls den 25 april 2023.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera bolagsangelägenheter samt haft 3 protokollförda sammanträden under året.

Bolaget har inte haft någon anställd personal.

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening eller en ledamot i förening med en suppleant. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Revisorer

Revisor har varit Magnus Ekmark Tjärnberg, revisorssuppleant har varit Ylva Ekmark Tjärnberg.

Förvaltning och Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och POS Fastighetsvård AB. Vid behov anlitas extern expertis.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. En ansvarsförsäkring för styrelsen finns hos RSG.

Förvaltning och Ekonomi

Styrelsen arbetar kontinuerligt med en underhållsplan, som fungerar som ett verktyg för planeringen av fastighetens framtida underhåll. Fasaden putsades om 2003 och sockelväningen målades 2016, taket lades om 2009, fönstren renoverades 2014/2015 och trapphusen 2015/2016, fastighetens låssystem byttes 2019 och stuprören byttes ut 2020. Under 2022 och 2023 totalrenoverades bolagets hyreslokal och byggdes i samband med detta om så att lokalytan utökades från 69 till 82 kvm. I december 2023 påbörjades underhåll i form av målning av samtliga fönster, vilket slutförs under våren 2024. Inga större åtgärder bedöms därför nödvändiga gällande dessa områden de närmaste 10 åren. Avloppsstammarna är till största del utbytta, nya elstigare finns i trapphusen och all el i källaren är utbytt. Vattenstammarna ses över löpande.

Efter beslut på årsstämman 2016 kommer gårdshuset att byggas om till en bostad. Arbetet planeras att påbörjas under 2024. Det kommer till fullo att finansieras genom byggnadskreditiv, varför kostnaden för detta projekt inte omfattas av budgeten för 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2015 valde en aktieägare att stämna bolaget. Aktieägaren ville göra om sin bostadslägenhet till lokal. Bolaget motsätter sig detta av flera anledningar och valde att begära hos tingsrätten att aktieägaren skulle skiljas från sin lägenhet på grund av förverkande, efter att han inte valt att följa ordningsregler och bolagsordning. I april 2017 gav Stockholms tingsrätt bolaget rätt och dömde motparten att ersätta bolaget med 1 243 750 kr i rättegångskostnader, samt att genast avflytta från lägenheten. I november 2018 upphävde Svea hovrätt domen, gav aktieägaren rätt att behålla nyttjanderätten till lägenheten och dömde bolaget att ersätta aktieägaren med 419 980 kr. Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd. Svea hovrätt konstaterade att frågan om en användning av lägenheten som lokal är tillåten enligt detaljplan borde prövas i annan instans, varför bolaget vände sig till Stadsbyggnadskontoret för att få frågan klarlagd. I juni 2020 meddelade Stadsbyggnadskontoret att det inte medgav användning av lägenheten som kontor. Bolaget

valde därefter i december 2020 att begära hos tingsrätten att den skulle fastställa att lägenheten inte får användas som kontor. I maj 2021 fastställde Stockholms tingsrätt bolagets begäran och dömde aktieägaren att ersätta bolaget med 236 071 kr i rättegångskostnader. Aktieägaren överklagade domen, men varken hovrätten eller HD meddelande prövningstillstånd. Saken är därmed utredd till sin helhet. Aktieägaren får inte använda sin lägenhet som kontor. Trots att bolaget därmed hade rätt från början, har den rättsprocess som aktieägaren inledde mot bolaget inneburit en stor ekonomisk påfrestning, inte bara genom den ersättning bolaget efter hovrättens dom tvingades betala aktieägaren, utan också genom bolagets egna advokatkostnader. Dessa kostnader hade enkelt kunnat undvikas om aktieägaren istället för att stämma bolaget själv hade sökt bygglov för att använda sin lägenhet som kontor. Att en enskild aktieägare genom ett sådant agerande har kunnat tillfoga bolaget och därmed övriga aktieägare ekonomisk skada har varit svårt för många aktieägare att acceptera. Bolaget valde därför att i december 2022 väcka en skadeståndstalan i tingsrätten mot aktieägaren. Tingsrätten avvisade bolagets talan mot aktieägaren, men bolaget överklagade beslutet till hovrätten, som i mars 2024 gav bolaget rätt och återförvisade målet till tingsrätten för fortsatt behandling.

Våren 2020 inträffade en vattenskada från en av fastighetens takterrasser. I samband med att skadorna åtgärdades upptäcktes brister i utförandet av husets samtliga fem takterrasser. Bristerna reklamerades till den byggfirma som utfört takterrasserna och i september 2022 nåddes en uppgörelse med firman som innebar att bolaget erhöll 500 000 kr i ersättning. En av terrasserna är redan åtgärdad och övriga kommer att åtgärdas under 2024.

Under sommaren 2022 meddelade den resebyrå som under många år varit hyresgäst i bolagets lokal att de avsåg att avveckla verksamheten. Därefter inledde bolaget en omfattande renovering och ombyggnad av lokalen. Två våtutrymmen och ett kök har byggts om till modern standard och all rördragning har bytts ut, all el har dragits om och infälld belysning har monterats i rummen mot gatan. Entrépartiet från gatan har bytts ut och ett fungerande ventilationssystem med nya kanaler har installerats. Alla ytskikt har åtgärdats och samtliga snickerier har renoverats och kompletterats, likaså stuckaturen i taken. Lokalen har i samband med detta slagits ihop med ett tidigare förråd vilket innebär att lokalytan ökas från 69 till 82 kvm. Ombyggnaden och renoveringen slutfördes under sommaren 2023 och finansierades genom ett lån. En ny hyresgäst tillträdde lokalen i september 2023. Renoveringen och ombyggnaden av lokalen möjliggjorde för bolaget att mer än fördubbla hyresintäkterna.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten 143 200 000 kr varav 101 400 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 131 000 000 kr samt lokaler 12 200 000 kr.

Vid årsskiftet 2022/2023 höjdes årsavgifterna med 15 %.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet under 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Bolaget betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Kassaflödesanalys

	2023
Den löpande verksamheten	
Inbetalningar från aktieägare och hyresgäster*	2 216 078
Utbetalningar till leverantörer och skatteverket*	-2 963 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor	- 747 837
Erhållen ränta	132
Erlagd ränta	-350 952
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-1 098 657
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 260 062
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 260 062
Finansieringsverksamheten	
Ökning av lån och övriga skulder	4 010 000
Amortering av lån	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	4 010 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 651 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	802 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 453 655

*) Inklusive förändring i korta skulder och fordringar

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	2 160	1 987	1 301	1 875
Res. efter finansiella poster (Tkr)	-1 549	-541	-1 482	-981
Soliditet (%)	25,8	41,9	48,2	52,2
Balansomslutning (Tkr)	16 458	13 834	13 142	14 983
Kassalikviditet (%)	26,9	12	11	33
Res. i % av nettoomsättn.	-71	-27	-114	-52
Årsavgift kr/kvm	711	615	366	661
Lån kr/kvm	3 419	2 380	2 380	2 380
Räntekänslighet(%)	5			
Sparande kr/kvm	-20			
Elkostnad kr/kvm	18	18	12	10
Värmekostnad kr/kvm	191	168	175	135
Vattenkostnad kr/kvm	27	13	22	20

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper..

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152	8 954	50	-2 820	-541	5 796
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-541	541	0
Årets resultat				-0	-1 549	-1 549
Belopp vid årets utgång	152	8 954	50	-3 361	-1 549	4 247

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 361 227
Årets resultat	-1 548 816
Totalt	-4 910 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-4 910 043</u>
	-4 910 043

Bolagets ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 159 593	1 987 408
Övriga rörelseintäkter	2	24 577	744 660
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 184 170	2 732 068
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 265 020	-1 590 668
Övriga externa kostnader	4	-861 545	-1 172 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 601	-247 015
Övriga rörelsekostnader		0	-200 000
Summa rörelsekostnader		-3 382 166	-3 210 389
Rörelseresultat		-1 197 996	-478 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	6 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 952	-69 711
Summa finansiella poster		-350 820	-62 962
Resultat efter finansiella poster		-1 548 816	-541 283
Resultat före skatt		-1 548 816	-541 283
Årets resultat		-1 548 816	-541 283

BALANSRÄKNING

2024080200898

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 572 803	12 116 024
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 583	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	285 594	751 495
Summa materiella anläggningstillgångar		13 871 980	12 867 519
Summa anläggningstillgångar		13 871 980	12 867 519
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 920	2 920
Övriga fordringar		105	30 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 984	130 547
Summa kortfristiga fordringar		132 009	163 917
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 453 655	802 374
Summa kassa och bank		2 453 655	802 374
Summa omsättningstillgångar		2 585 664	966 291
SUMMA TILLGÅNGAR		16 457 644	13 833 810

BALANSRÄKNING

2024080200899

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		152 500	152 500
Bundna fonder		9 004 298	9 004 298
Summa bundet eget kapital		9 156 798	9 156 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 361 227	-2 819 944
Årets resultat		-1 548 816	-541 283
Summa fritt eget kapital		-4 910 043	-3 361 227
Summa eget kapital		4 246 755	5 795 571
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 500 000	0
Övriga långfristiga skulder		110 000	
Summa långfristiga skulder		2 610 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 400 000	5 500 000
Leverantörsskulder		515 652	748 701
Skatteskulder		77 537	41 346
Övriga skulder		500 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 107 700	1 748 192
Summa kortfristiga skulder		9 600 889	8 038 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 457 644	13 833 810

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnadens anskaffningsvärde är tillfullo avskriven.

Fastighetsförbättringar	10-75 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder i procent av bolagets intäkter för årsavgifter.

Sparande kr/kvm

Justerat resultat dividerat med totalt antal kvm.

(Justerat resultat: årets resultat ökat med avskrivningar, kostnad för underhåll och kostnader för ej normal verksamhet.)

Not 2 Intäkter

	2023	2022
Nettoomsättning		
Hysesintäkter lokaler	142 026	221 748
Årsavgifter bostäder och lokaler	1 801 584	1 560 638
Övriga intäkter	215 983	205 022
	2 159 593	1 987 408

Övriga rörelseintäkter

Erhållen ersättning i tvist	7 577	244 660
Erhållna ersättning i förlikning	0	500 000
Erhållen ersättning försäkringsbolag	17 000	0
	24 577	744 660
	2 184 170	2 732 068

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Fastighetsel	46 697	49 102
Fjärrvärme	497 447	438 825
VA	68 722	34 117
Sophantering	74 848	57 305
Bredband	72 176	72 129
Kabel-TV	20 120	18 248
Fastighetsförsäkring	101 697	93 439
Fastighetsskatt	170 051	163 939
	1 051 758	927 104
Fastighetsskötsel		
Snöskottning	75 736	52 070
Städning	61 800	53 357
Besiktning/service	43 468	65 593
Fastighetsskötsel	87 203	90 733
Trädgård	0	6 227
Övrigt fastighetsskötsel och inköp material	10 656	18 274
	278 863	286 254
Reparationer och löpande underhåll		
Renovering lokal	801 030	159 390
Renovering ventilation och OVK	9 924	67 117
Försäkringsärende/vattenskada	0	52 715
Reparationer hissar	63 038	57 823
Reparation värme	26 529	0
Övriga mindre löpande reparationer	33 878	40 265
	934 399	377 310
	2 265 020	1 590 668

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga administrativa kostnader		
Kostnader för jurister	381 154	923 084
Ekonomisk förvaltning	57 098	62 038
Teknisk förvaltning	39 594	33 641
Revisionsarvoden	33 881	26 235
Övriga externa kostnader (inkl mäklararvode lokal)	138 068	24 708
	649 795	1 069 706
Arvoden och styrelsekostnader		
Arvoden ej utbetalda	78 750	71 000
Preliminära sociala avgifter	48 000	22 000
Övriga arvoden	75 000	0
Styrelseansvarsförsäkring	10 000	10 000
	211 750	103 000
	861 545	1 172 706

Då bolaget inte har någon anställd personal har omklassificering skett avseende kostnader för styrelsearvoden föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 847 946	16 847 946
Inköp	960 885	0
Omklassificeringar	751 495	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 560 326	16 847 946
Ingående avskrivningar	-4 731 922	-4 484 907
Årets avskrivningar	-255 601	-247 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 987 523	-4 731 922
Utgående redovisat värde	13 572 803	12 116 024
Taxeringsvärden byggnader	41 800 000	41 800 000
Taxeringsvärden mark	101 400 000	101 400 000
	143 200 000	143 200 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	13 583	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 583	0
Utgående redovisat värde	13 583	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

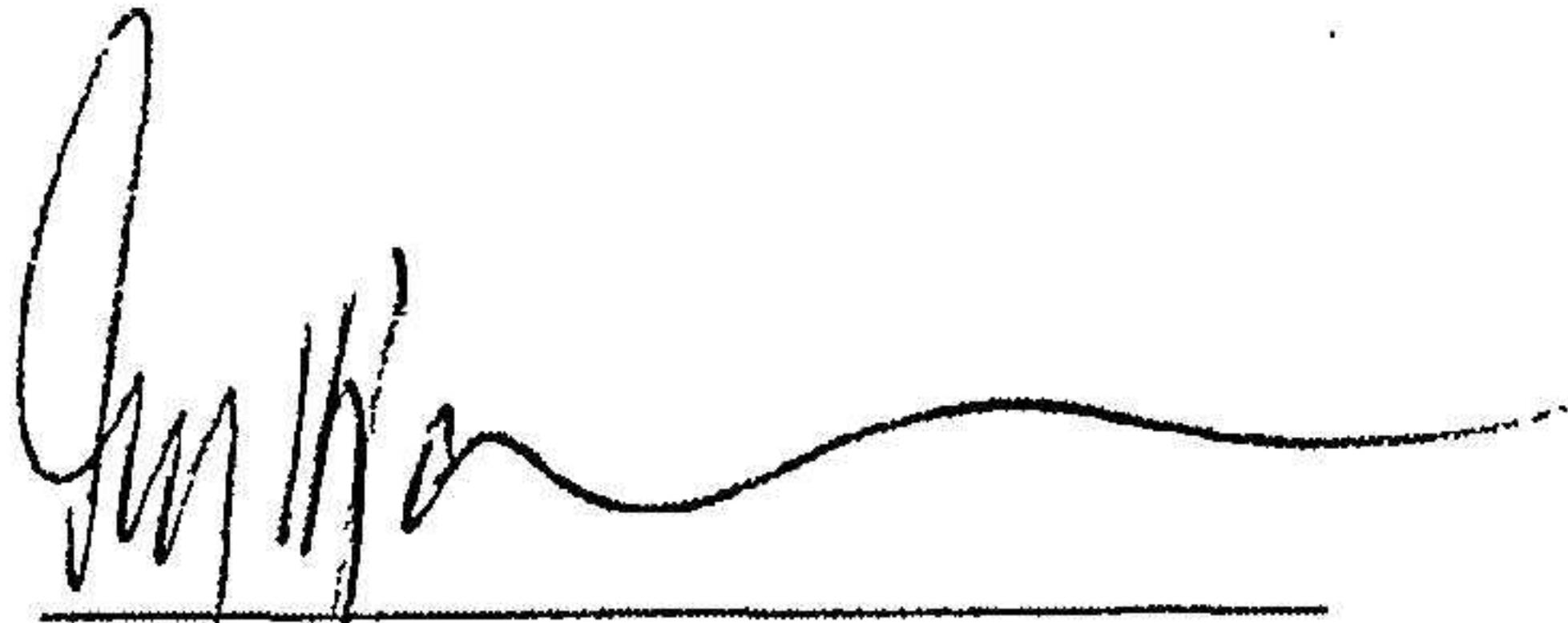
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	751 495	0
Inköp	285 594	751 495
Omklassificeringar	-751 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 594	751 495
Utgående redovisat värde	285 594	751 495

Not 8 Långfristiga skulder

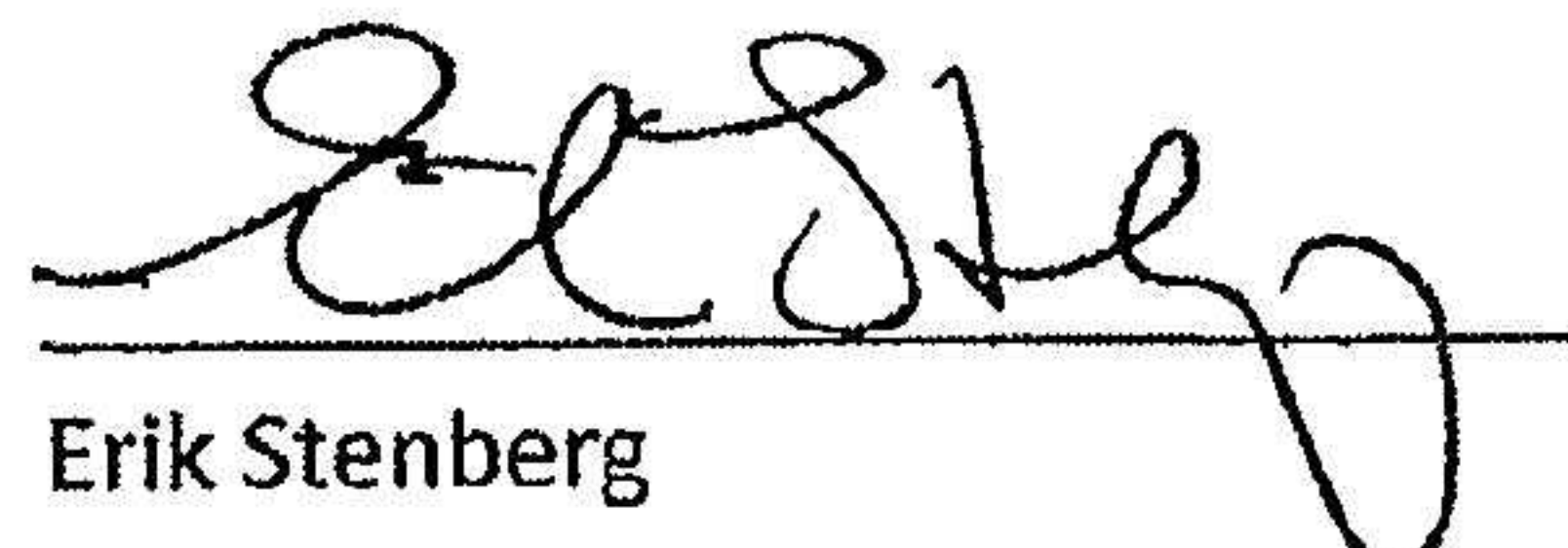
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Underskrifter

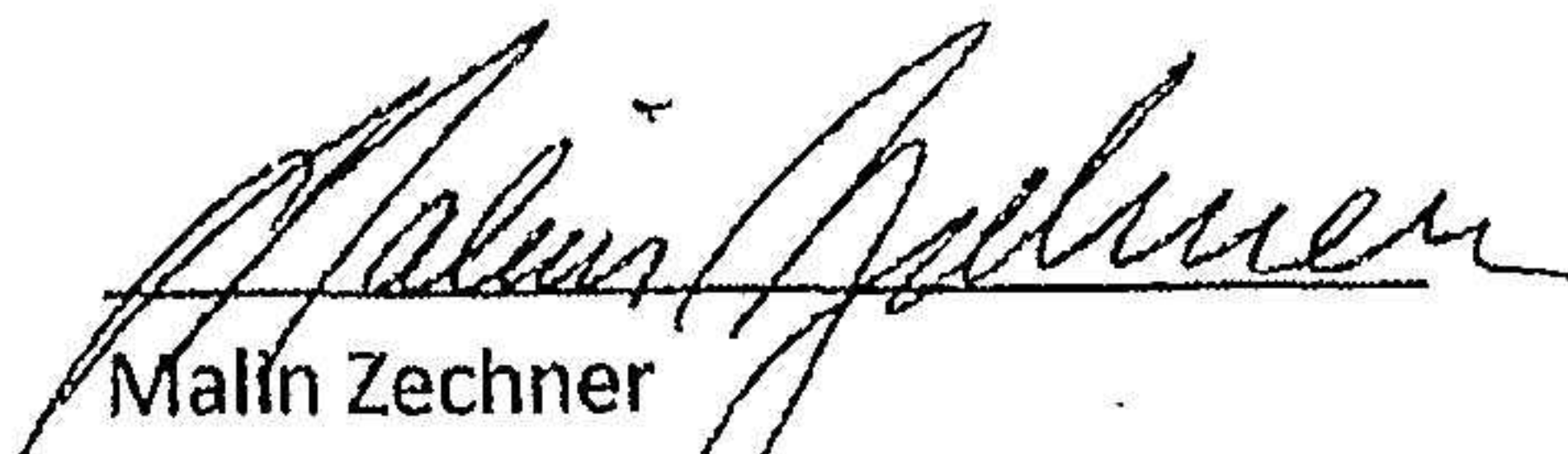
Stockholm, 2024 - 04 - 05
Ort och datum



Ulf Hjalmarsson
Ordförande




Erik Stenberg
Ledamot

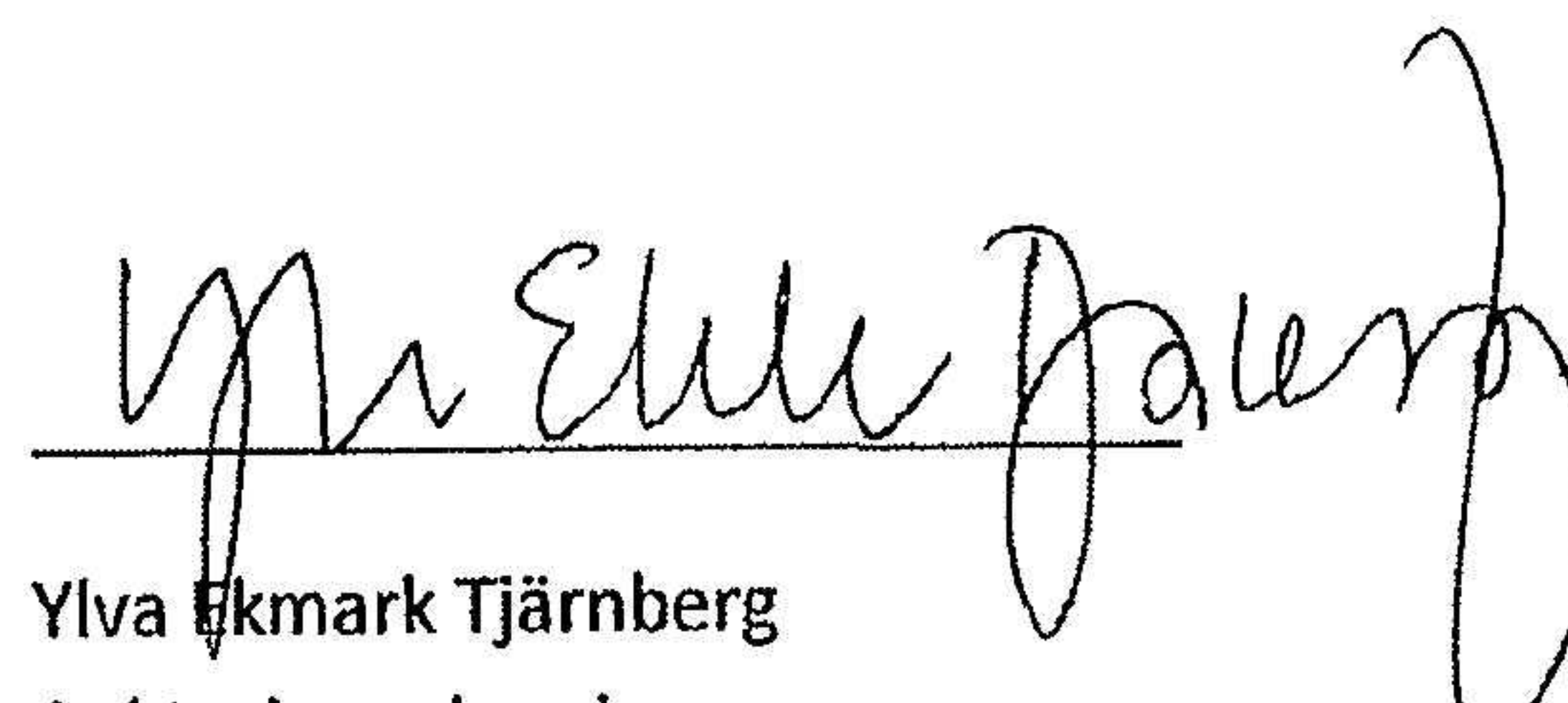


Malin Zechner
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 05



Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor



Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsaktiebolaget Esplanaden
Org.nr. 556000-4508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Esplanaden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsaktiebolaget Esplanadens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Bostadsaktiebolaget Esplanaden 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 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 bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 bolagets 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 ett bolag 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 och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsaktiebolaget Esplanaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bostadsaktiebolaget Esplanaden enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

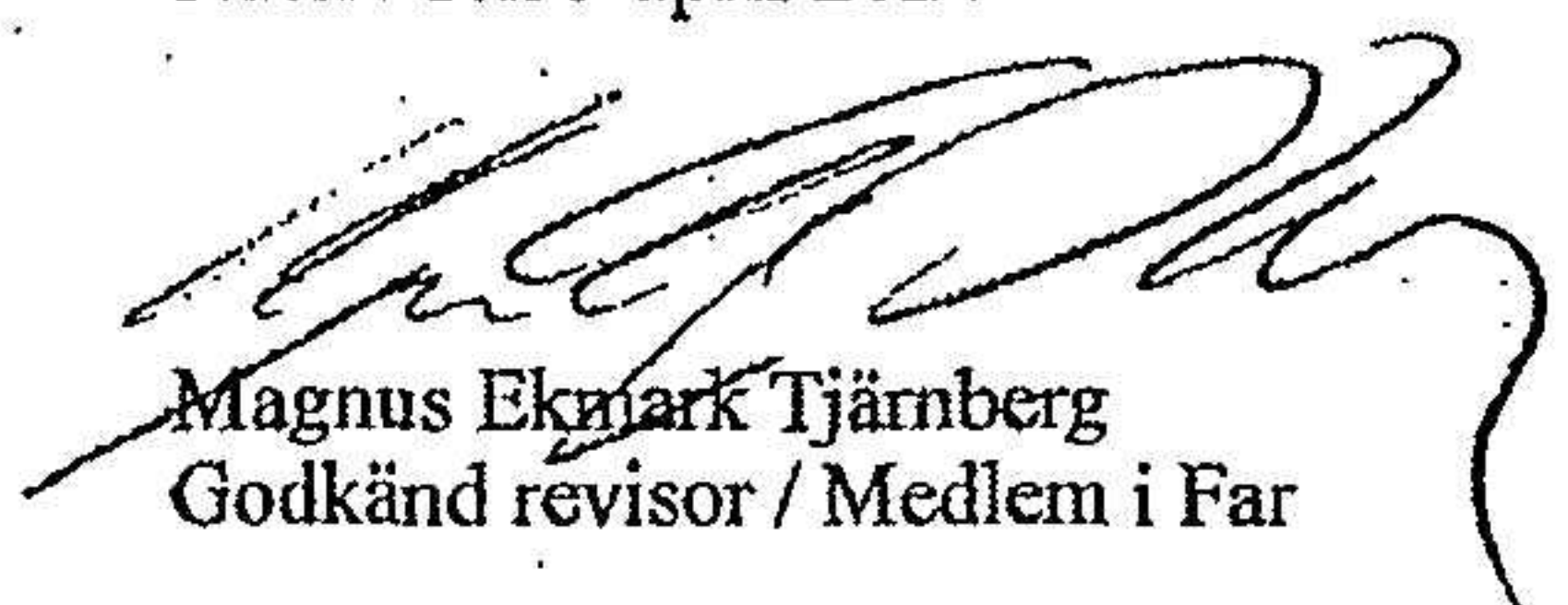
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

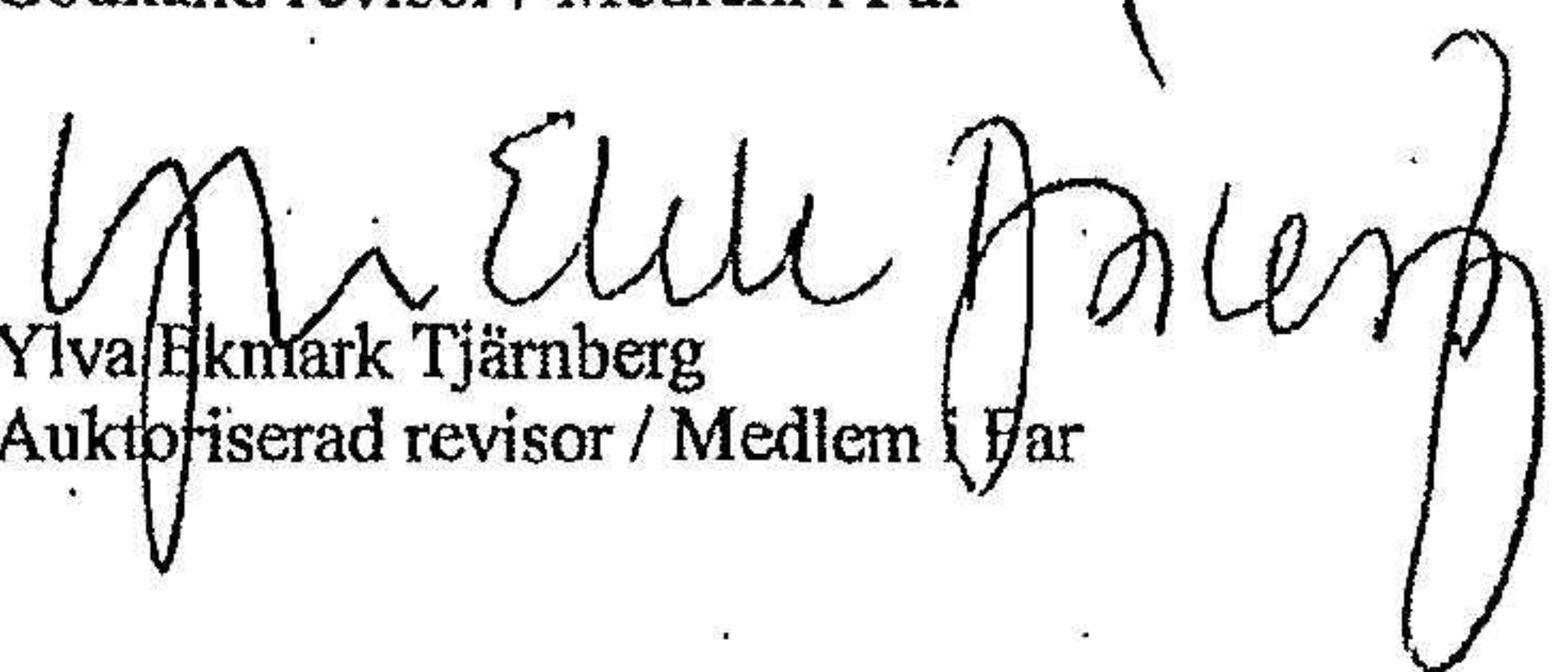
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nacka den 5 april 2024


Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far


Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor / Medlem i Far