

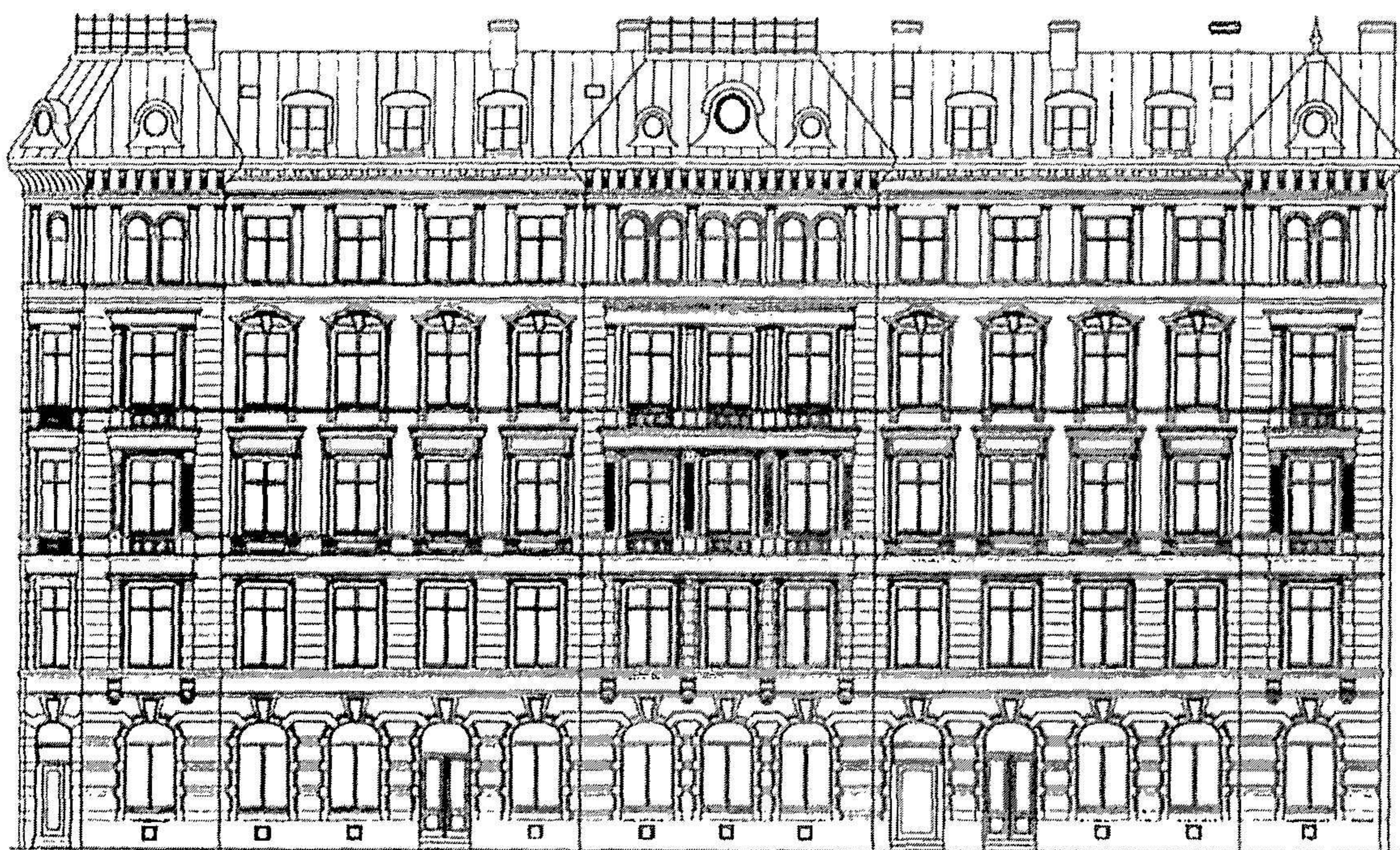
Årsredovisning

för

Bostadsaktiebolaget Esplanaden

org nr 556000-4508

Räkenskapsåret 2022



FASAD MOT KARLAVÄGEN

Undertecknad vd och styrelseledamot i Bostads AB Esplanaden intygar att resultat-
räkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den
25 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur
vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisions-
berättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 juli 2023

Malin Zechner / Malin Zechner

Styrelsen för Bostads AB Esplanaden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 ingen överlåtelse skett.

Bolaget upplåter med hyresrätt en lokal om 69 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 26 april 2022.

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.

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

Byggnadens tekniska status

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. 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 2023. Det kommer till fullo att finansieras genom byggnadskreditiv, varför kostnaden för detta projekt inte omfattas av budgeten för 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2015 valde en aktieägare att stämma 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 Högsta

Domstolen 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.

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 2023.

Under sommaren 2022 meddelade den resebyrå som under många år varit hyresgäst i bolagets lokal att de avsåg att avveckla verksamheten. Då hyresnivån enligt avtalet var förhållandevis låg, valde bolaget att lösa hyresgästen från avtalet för att undvika en överlåtelse. 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 kommer att finansieras genom ett lån och lokalen beräknas vara färdig för uthyrning under april 2023.

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.

Under första halvåret 2021 användes en del av överskottet från försäljningen av aktieserie XX för att tillfälligt sänka avgiften, vilket är förklaringen till de minskade intäkterna under 2021. Anledningen till att detta beslut togs, var att till viss del kompensera de aktieägare som 2017 erlade tre extra halvårsavgifter för att finansiera de pågående rättstvisterna.

Årsavgifterna har under 2022 varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet under 2022, 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.

Flerårsöversikt (TSEK)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 987	1 301	1 875	2 169
Res. efter finansiella poster	-541	-1 482	-981	-649
Soliditet (%)	41,9	48	52	33
Balansomslutning	13 834	13 142	14 983	26 555
Kassalikviditet (%)	12	11	33	87
Res. i % av nettoomsättn.	-27	-114	-52	-30
Årsavgift/kvm	616	366	661	663
Lån/kvm	2 380	2 380	2 380	6 880
Elkostnad/kvm	18	12	10	14
Värmekostnad/kvm	168	175	135	139
Vattenkostnad/kvm	13	22	20	19

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152	8 954	50	-1 338	-1 482	6 337
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Balanseras i ny räkning				-1 482	1 482	0
Årets resultat					-541	-541
Belopp vid årets utgång	152	8 954	50	-2 820	-541	5 044

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 819 944
Årets resultat	-541 283
Totalt	-3 361 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-3 361 227</u>
	-3 361 227

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 987 408	1 301 105
Övriga rörelseintäkter	2	744 660	35 613
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 732 068	1 336 718
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 590 668	-1 480 169
Övriga externa kostnader	4	-1 172 706	-946 887
Personalkostnader	5	0	-106 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 015	-247 008
Övriga rörelsekostnader		-200 000	0
Summa rörelsekostnader		-3 210 389	-2 781 016
Rörelseresultat		-478 321	-1 444 298
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 749	18 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 711	-56 810
Summa finansiella poster		-62 962	-38 025
Resultat efter finansiella poster		-541 283	-1 482 323
Resultat före skatt		-541 283	-1 482 323
Årets resultat		-541 283	-1 482 323

BALANSRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 116 024	12 363 039
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	751 495	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 867 519	12 363 039
Summa anläggningstillgångar		12 116 024	12 363 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 920	11 993
Övriga fordringar		30 450	34 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 547	132 751
Summa kortfristiga fordringar		163 917	179 316
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		802 374	599 526
Summa kassa och bank		802 374	599 526
Summa omsättningstillgångar		966 291	778 842
SUMMA TILLGÅNGAR		13 833 810	13 141 881

BALANSRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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		-2 819 944	-1 337 621
Årets resultat		-541 283	-1 482 323
Summa fritt eget kapital		-3 361 227	-2 819 944
Summa eget kapital		5 795 571	6 336 854
Långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
Leverantörsskulder	10	5 500 000	5 500 000
Skatteskulder		748 701	234 056
Övriga skulder		41 346	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	272 482
Summa kortfristiga skulder		1 748 192	798 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 833 810	13 141 881

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

10-50 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.

Not 2 Intäkter

	2022	2021
Nettoomsättning		
Hysesintäkter lokaler	221 748	297 950
Årsavgifter bostäder och lokaler	1 560 638	995 169
Övriga intäkter	205 022	7 986
	1 987 408	1 301 105
Övriga rörelseintäkter		
Erhållen ersättning i tvist	244 660	7 760
Erhållen ersättning i förlikning	500 000	0
Övriga rörelseintäkter	0	27 853
	744 660	35 613
	2 732 068	1 336 718

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
Fastighetsel	49 102	31 371
Fjärrvärme	438 825	444 271
VA	34 117	55 208
Sophantering	57 305	52 596
Bredband	72 129	69 634
Kabel-TV	18 248	17 798
Fastighetsförsäkring	93 439	95 137
Fastighetsskatt	163 939	118 481
	927 104	884 496
Fastighetsskötsel		
Snöskottning	52 070	49 719
Städning	53 357	65 300
Besiktning/service	65 593	66 786
Fastighetsskötsel	90 733	79 494
Trädgård	6 227	12 514
Övrig fastighetsskötsel och inköpt material	18 274	1 069
	286 254	274 882
Reparationer och löpande underhåll		
Renovering lokal	159 390	0
Renovering ventilation och OVK	67 117	11 476
Försäkringsärende/vattenskada	52 715	39 707
Reparationer hissar	57 823	114 760
Övriga mindre löpande reparationer	40 265	154 848
	377 310	320 791
	1 590 668	1 480 169

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga administrativa kostnader		
Juridiska kostnader	923 084	813 811
Ekonomisk förvaltning	62 038	68 325
Teknisk förvaltning	33 641	0
Revisionsarvoden	26 235	25 506
Övriga externa kostnader	24 708	39 245
	1 069 706	946 887
Arvoden och styrelsekostnader		
Arvoden ej utbetalda	71 000	70 950
Preliminära sociala avgifter	22 000	25 393
Övriga arvoden	0	10 609
Styrelseansvarsförsäkring	10 000	0
	103 000	106 952
	1 172 706	1 053 839

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

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Då bolaget inte har anställd personal har omklassificering av kostnader för arvoden skett avseende jämförelseåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 847 946	16 847 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 847 946	16 847 946
Ingående avskrivningar	-4 484 907	-4 237 892
Årets avskrivningar	-247 015	-247 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 731 922	-4 484 907
Utgående redovisat värde	12 116 024	12 363 039
Taxeringsvärden byggnader	41 800 000	28 617 000
Taxeringsvärden mark	101 400 000	65 000 000
	143 200 000	93 617 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	751 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 495	0
Utgående redovisat värde	751 495	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 500 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande redovisningsnorm ska lån som har omsättningsdag inom ett år efter balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten ska förlängas eller redan har förlängts innan årsredovisningens upprättande.
Detta kan påverka vissa nyckeltal negativt.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga skulder.

Långgivare	Räntesats % 2022-12-31	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	3,28 (rörlig)	2023-05-31	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	3,057 (rörlig)	2023-12-07	2 500 000	2 500 000
			5 500 000	5 500 000

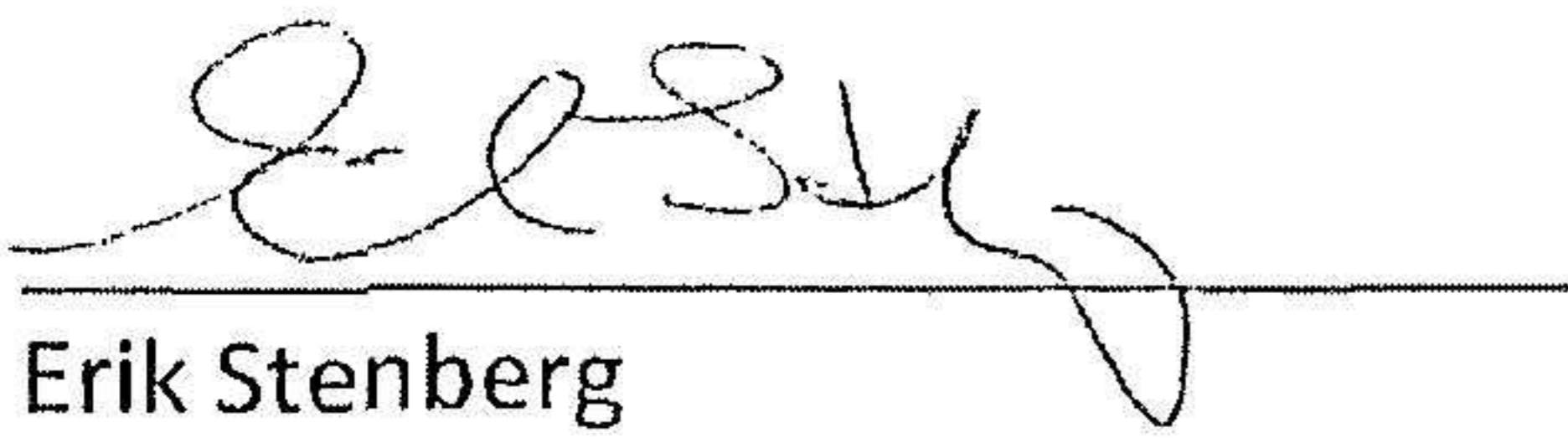
Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

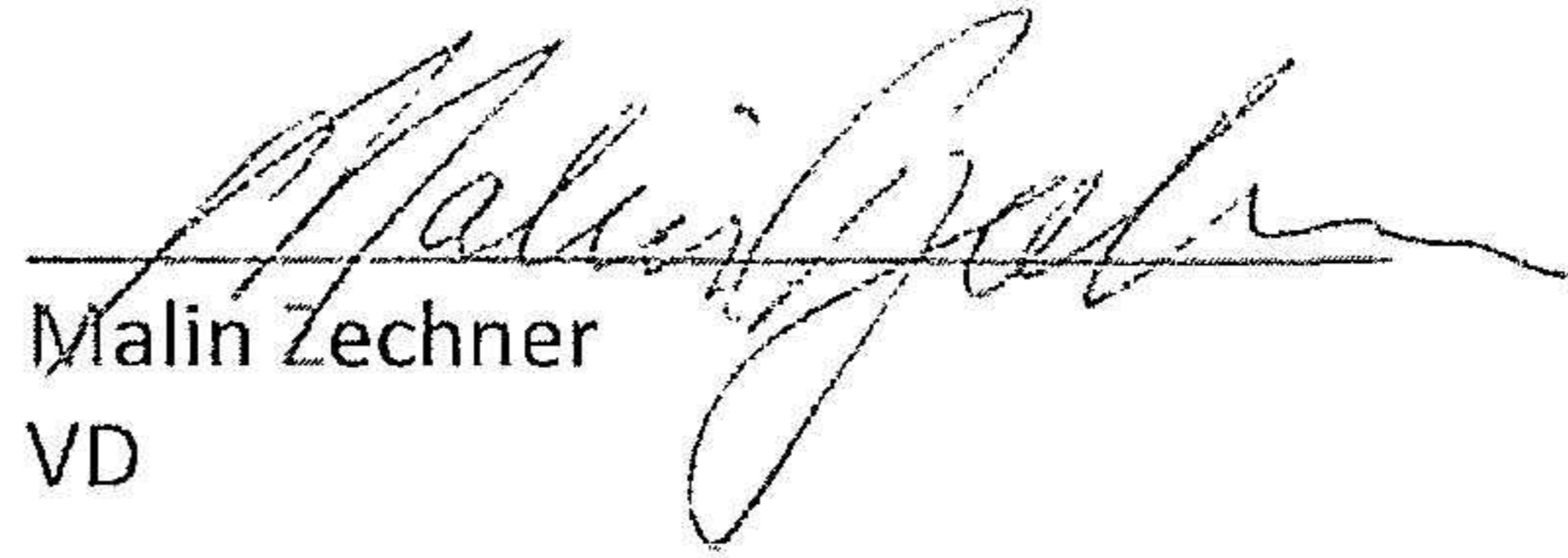
Underskrifter

Stockholm, 2023 - 04 - 20

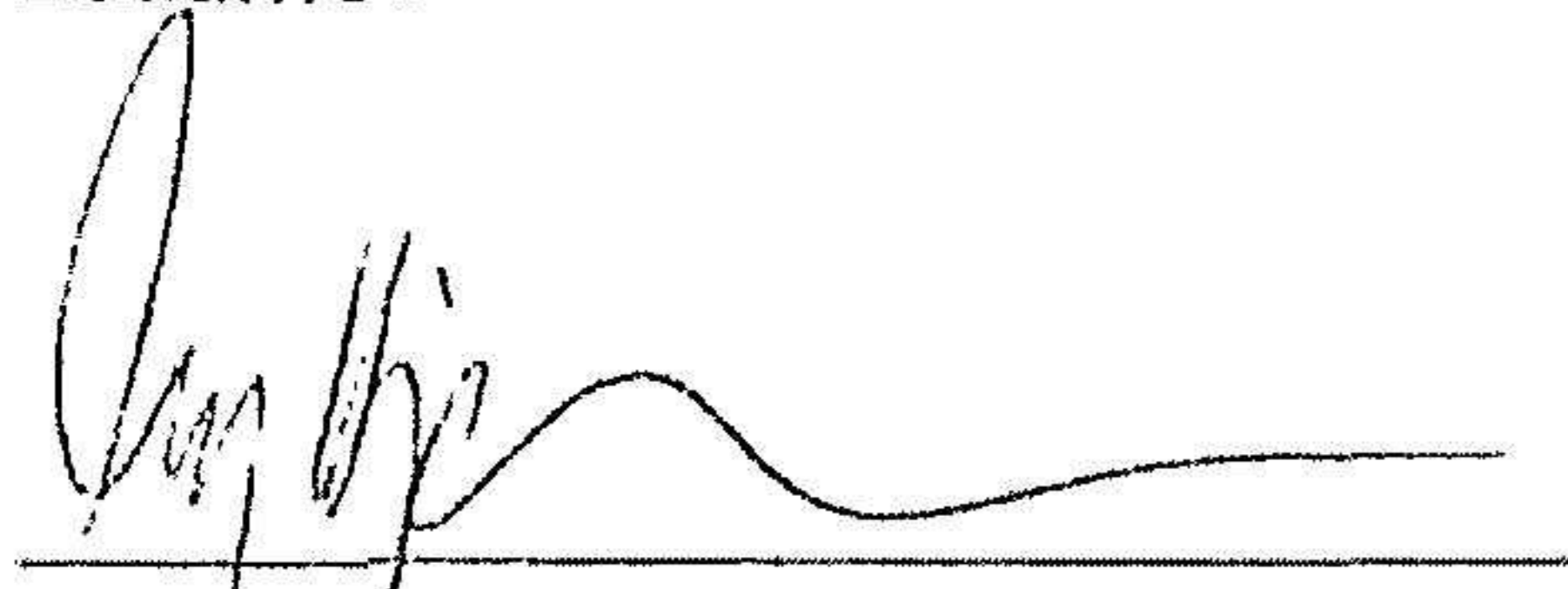
Ort och datum



Erik Stenberg
Ledamot

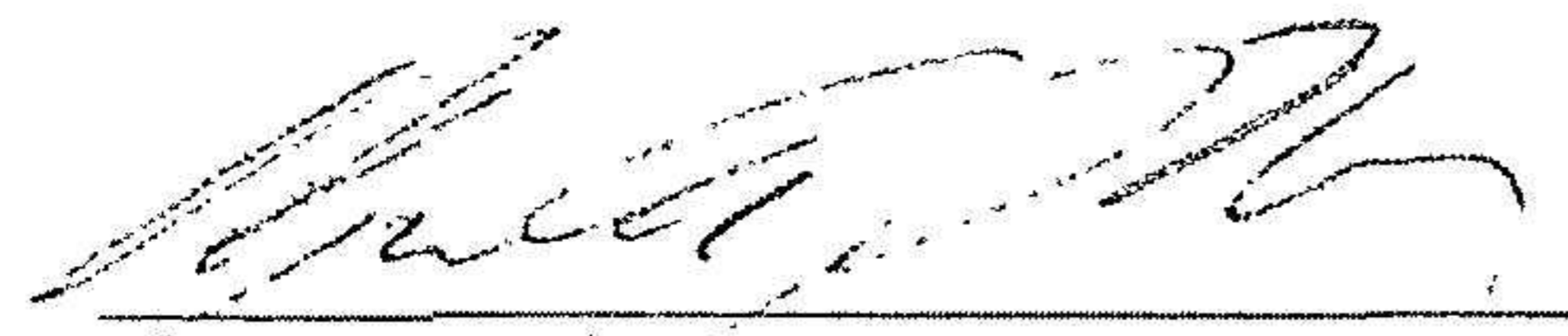


Malin Zechner
VD

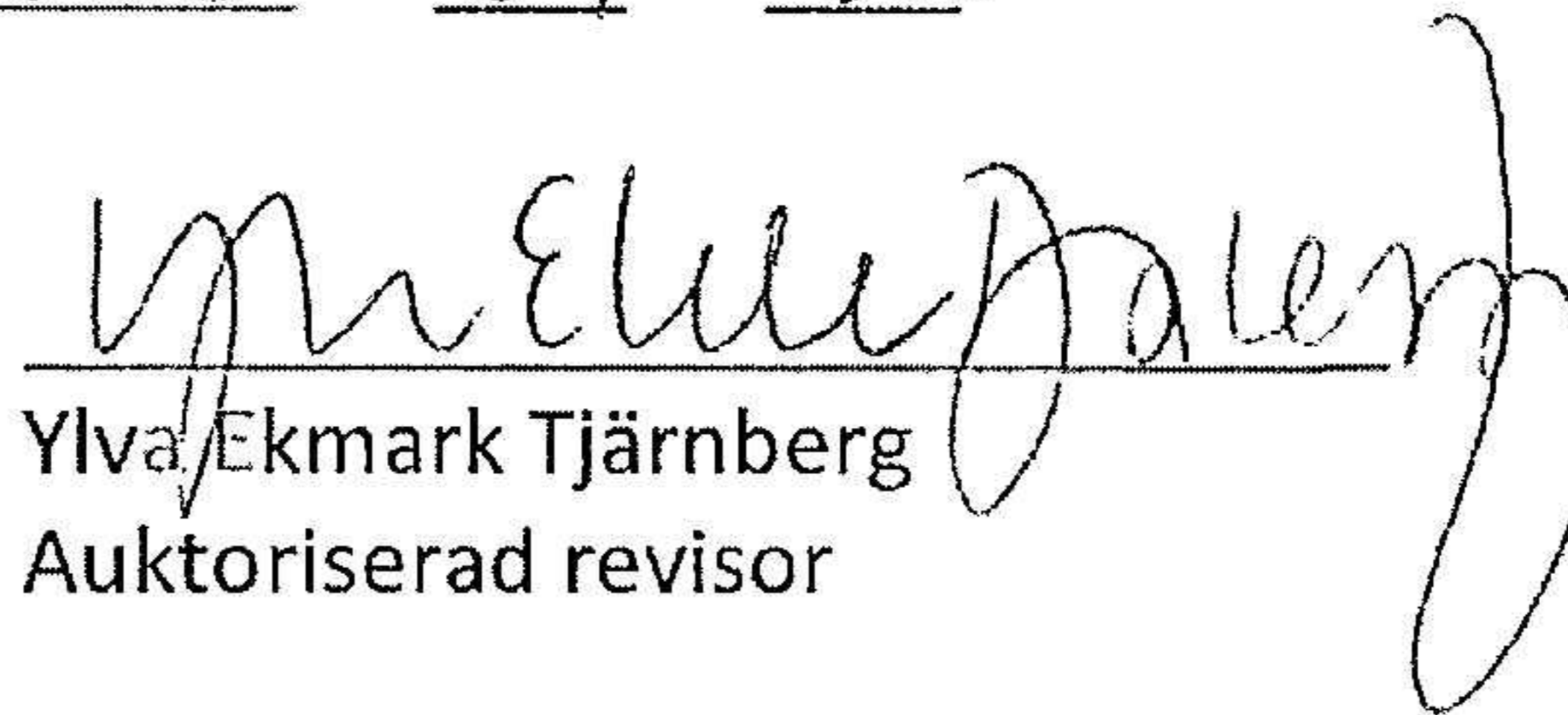


Ulf Hjalmarsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 20



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

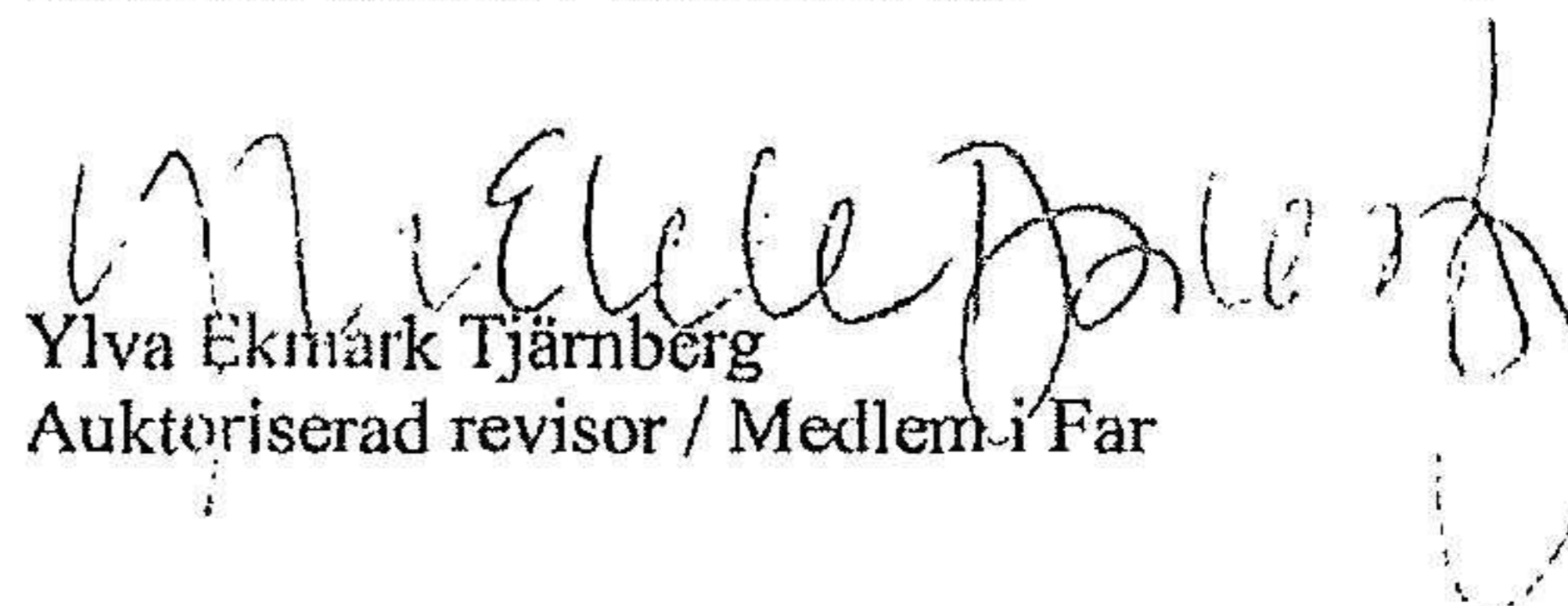
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 20 april 2023



Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far



Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor / Medlem i Far