

Årsredovisning

för

Bostadsaktiebolaget

Esplanaden

org nr 556000-4508

Räkenskapsåret 2024



FASAD MOT KARLAVÄGEN

Undertecknad styrelseledamot och VD i Bostads AB Esplanaden intygar att resultat-
räkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman
den 28 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur
förlusten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och
revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 juni 2025

Malin Zechner / Malin Zechner

Styrelsen för Bostads AB Esplanaden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

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 överlåtelser 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 9 april 2024.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera bolagsangelägenheter samt haft 2 protokollförda sammanträden under året.

Bolaget har inte haft någon anställd personal.

Årsredovisning 2024-01-01 – 2024-12-31

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. Vid årsskiftet 2024/2025 bytte bolaget den ekonomiska förvaltningen till Ekerö Redovisningsbyrå 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.

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 sockelvåningen 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 slutfördes 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 2025. Det kommer till fullo att finansieras genom byggnadskreditiv, varför kostnaden för detta projekt inte omfattas av budgeten för 2025.

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 de inte medgav användning av lägenheten som kontor.

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

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 meddelade 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 stämna 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. Huvudförhandling i målet är planerad i maj 2025.

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 2025.

Hösten 2024 inträffade en större vattenskada från en av husets två takplattformar. När skadan besiktigades upptäcktes att det även läckte in vatten från den andra takplattformen. Läckagen beror inte på något fel i takets utförande, utan på att fästena till takräckena runt plattformarna skruvats rakt igenom alla tätskikt. Detta innebär att plåten och det underliggande tätskiktet på takplattformarna måste läggas om till sin helhet. Detta arbete kommer att utföras under 2025, samtidigt som takterrasserna åtgärdas.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 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 2023/2024 höjdes årsavgifterna med 15 %.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet under 2024, 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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 652	2 160	1 987	1 301
Res. efter finansiella poster	-1 911	-1 549	-541	-1 482
Soliditet (%)	16	25,8	41,9	48,2
Balansomslutning	14 482	16 458	13 834	13 142
Kassalikviditet (%)	9,7	26,9	12	11
Res. i % av nettoomsättn.	-72	-71	-27	-114
Årsavgift/kvm	814	711	615	366
Lån/kvm	3 419	3 419	2 380	2 380
Räntekänslighet (%)	4	5		
Sparande kr/kvm	-186	-186		
Elkostnad/kvm	16	18	18	12
Värmekostnad/kvm	206	191	168	175
Vattenkostnad/kvm	33	27	13	22

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	-3 361	-1 549	4 247
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 549	1 549	0
Årets resultat					-1 911	-1 911
Belopp vid årets utgång	152	8 954	50	-4 910	-1 911	2 336

Årsredovisning 2024-01-01 – 2024-12-31

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 910 043
Årets resultat	-1 910 660
Totalt	-6 820 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-6 820 703</u>
	-6 820 703

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

amk=20250626;2025063001870

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 651 922	2 159 593
Övriga rörelseintäkter	2	18 105	24 577
Rörelseintäkter		2 670 027	2 184 170
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 796 653	-2 265 020
Övriga externa kostnader	4	-1 146 322	-861 545
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-273 607	-255 601
Summa rörelsekostnader		-4 216 582	-3 382 166
Rörelseresultat		-1 546 555	-1 197 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		14	11
Skattefria ränteintäkter		16	121
Räntekostnader och liknande kostnader		-364 136	-350 952
Summa finansiella poster		-364 106	-350 820
Årets resultat		-1 910 661	-1 548 816

Årsredovisning 2024-01-01 – 2024-12-31

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	13 300 102	13 572 803
Pågående nyanläggningar		-	285 594
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 677	13 583
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 312 779</u>	<u>13 871 980</u>
Summa anläggningstillgångar		13 312 779	13 871 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemmar, årsavgifter		2 920	2 920
Övriga fordringar		109	105
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		141 177	128 984
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>144 206</u>	<u>132 009</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 025 168	2 453 655
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 025 168</u>	<u>2 453 655</u>
Summa omsättningstillgångar		1 169 374	2 585 664
Summa tillgångar		14 482 153	16 457 644

Årsredovisning 2024-01-01 – 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- uppglysningar	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		152 500	152 500
Bundna fonder		9 004 298	9 004 298
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 156 798</u>	<u>9 156 798</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 910 043	-3 361 227
Årets resultat		-1 910 660	-1 548 816
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 820 703</u>	<u>-4 910 043</u>
Summa eget kapital		2 336 095	4 246 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	-	2 500 000
Deposition	8	110 000	110 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>110 000</u>	<u>2 610 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 900 000	6 400 000
Leverantörsskulder		571 090	515 652
Skatteskulder		36 060	77 537
Övriga kortfristiga skulder		-	500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 528 908	2 107 700
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 036 058</u>	<u>9 600 889</u>
Summa eget kapital och skulder		14 482 153	16 457 644

Årsredovisning 2024-01-01 – 2024-12-31

Kassaflödesanalys

	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Intäkter	2 670 027	2 184 170
Summa intäkter	2 670 027	2 184 170
Driftskostnader	-2 796 653	-2 265 020
Förvaltnings- och externa kostnader	-1 146 322	-861 545
Personalkostnader	-	-
Ränteintäkter	30	132
Räntekostnader	-364 136	-350 952
Extra ordinära intäkter	-	-
Extra ordinära kostnader	-	-
Summa kostnader	-4 307 081	-3 477 385
Likviditet från resultatet	-1 637 054	-1 293 215
Kundfordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-12 197	31 908
Leverantörsskulder	55 438	-233 049
Övriga kortfristiga skulder	-120 269	895 699
Likviditet från rörelsekapitalet	-77 028	694 558
Akkumulerad likviditet från rörelsen	-1 714 082	-598 657
Nettoinvesteringar	285 594	-1 260 062
Nettoförändring långfristiga lån	-	3 510 000
Nettoförändring eget kapital	-	-
Likviditet från investeringar och lån	285 594	2 249 938
Akkumulerad likviditetsförändring	-1 428 488	1 651 281
Ingående likvida medel	2 453 655	802 374
Förändring under året	-1 428 488	1 651 281
Utgående likvida medel	1 025 167	2 453 655

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Not 1 Redovisningsprinciper**

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 intäcker 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**Nettoomsättning**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hysesintäkter lokaler	483 940	142 026
Årsavgifter bostäder och lokaler	2 062 318	1 801 584
Övriga intäkter	105 665	215 983
Totalt	2 651 922	2 159 593

Övriga rörelseintäkter

Erhållen ersättning i tvist	-	7 577
Erhållen ersättning försäkringsbolag	18 105	17 000
	18 105	24 577

Årsredovisning 2024-01-01 – 2024-12-31

Not 3. Fastighetskostnader	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Driftskostnader		
Fastighetsel	40 901	46 697
Fjärrvärme	537 431	497 447
VA	85 837	68 722
Sophantering	72 579	74 848
Bredband	65 833	72 176
Kabel-tv	21 144	20 120
Fastighetsförsäkring	113 698	101 697
Fastighetsskatt	169 300	170 051
	1 106 723	1 051 758
Fastighetsskötsel		
Snöskottning	87 774	75 736
Städning	64 771	61 800
Besiktning/service	104 611	43 468
Fastighetsskötsel	62 770	87 203
Övrigt fastighetsskötsel och inköp material	29 914	10 656
	349 839	278 863
Reparationer och löpande underhåll		
Renovering lokal	10 728	801 030
Renovering ventilation och OVK	2 750	9 924
Renovering av fönster	848 558	7 875
Reparationer efter vattenskada	96 491	2 194
Reparationer hissar	54 936	63 038
Reparation värme	-	26 529
Planerade reparationer	303 237	-
Övriga mindre löpande reparationer	23 390	23 808
	1 340 090	934 398
Totalt	2 796 653	2 265 020
Not 4. Övriga externa kostnader	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga administrativa kostnader		
Kostnader för jurister	843 781	381 154
Ekonomisk förvaltning	58 789	57 098
Teknisk förvaltning	43 858	39 595
Revisionsarvoden	45 211	33 881
Övriga externa kostnader	31 728	138 068
	1 023 367	649 795

Årsredovisning 2024-01-01 – 2024-12-31

Arvoden och styrelsekostnader

Arvoden ej utbetalda	85 950	78 750
Preliminära sociala avgifter	27 005	48 000
Övriga arvoden	-	75 000
Styrelseansvarsföräkring	10 000	10 000
	122 955	211 750
Totalt	1 146 322	861 545

Not 5. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsförbättringar	272 701	255 601
Inventarier och verktyg	906	-
Summa	273 607	255 601

Not 6. Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	18 560 326	16 847 946
Inköp	-	960 885
Omklassificeringar	-	751 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 560 326	18 560 326
Ingående avskrivningar	-4 987 523	-4 731 922
Årets avskrivningar	-272 701	-255 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 260 224	-4 987 523
Redovisat värde vid årets slut	13 300 102	13 572 803
Taxeringsvärde:		
Byggnader	41 800 000	41 800 000
Mark	101 400 000	101 400 000
Totalt	143 200 000	143 200 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	13 583	-
Inköp	-	13 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 583	13 583

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-906	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-906	0
Redovisat värde vid årets slut	12 677	13 583

Not 8. Långfristiga skulder2024-12-312023-12-31

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	-	2 500 000
Hysesdeposition	110 000	110 000
Summa	110 000	2 610 000

Not 9. Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 900 000 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.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	2 500 000
	0	2 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 900 000	6 400 000
	8 900 000	6 400 000

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	<u>Förfalldatum</u>	<u>Lånebelopp</u> 2024-12-31	<u>Lånebelopp</u> 2023-12-31
Nordea	2025-04-03	2 200 000	2 200 000
Nordea	2025-05-30	3 000 000	3 000 000
Nordea	2025-12-08	2 500 000	2 500 000
Nordea	2025-12-16	1 200 000	1 200 000
		8 900 000	8 900 000

Kortfristig del av långfristig skuld	8 900 000	6 400 000
--------------------------------------	-----------	-----------

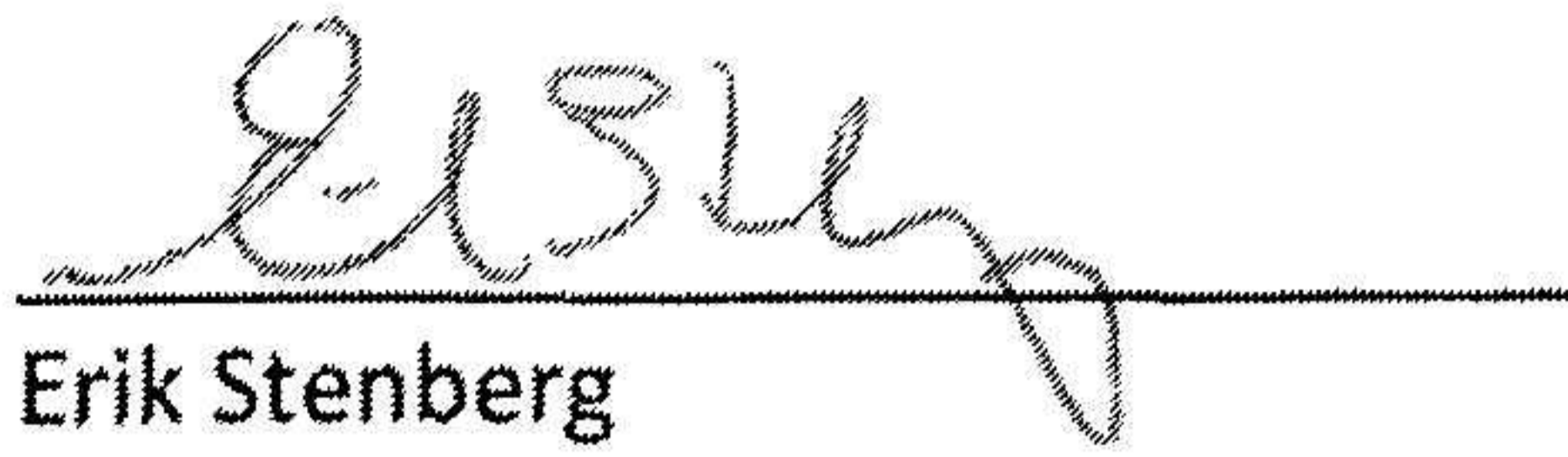
Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Not 10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda intäkter	1 123 594	919 516
Upplupna kostnader	1 405 314	1 188 184
Summa	<u>2 528 908</u>	<u>2 107 700</u>

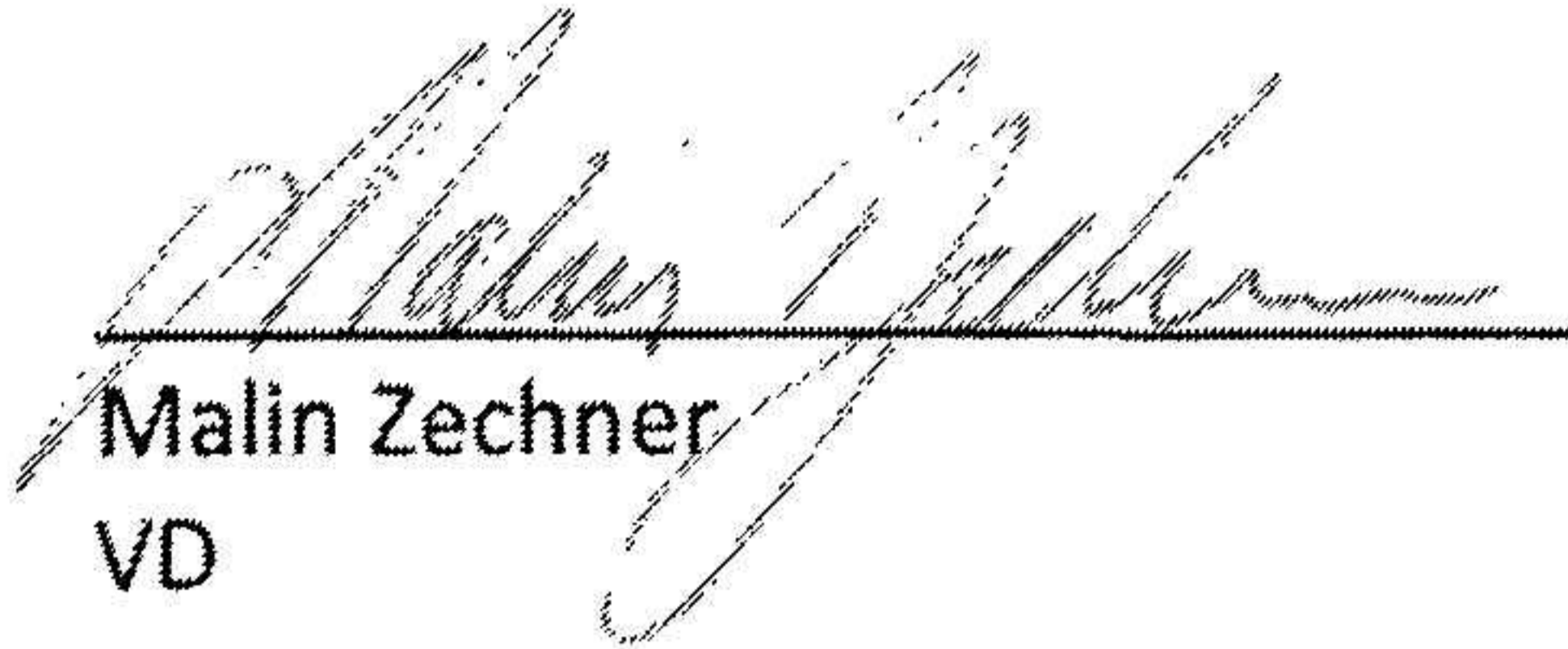
Not 11. Ställda säkerheter	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	7 700 000	7 700 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 700 000</u>	<u>7 700 000</u>

Underskrifter

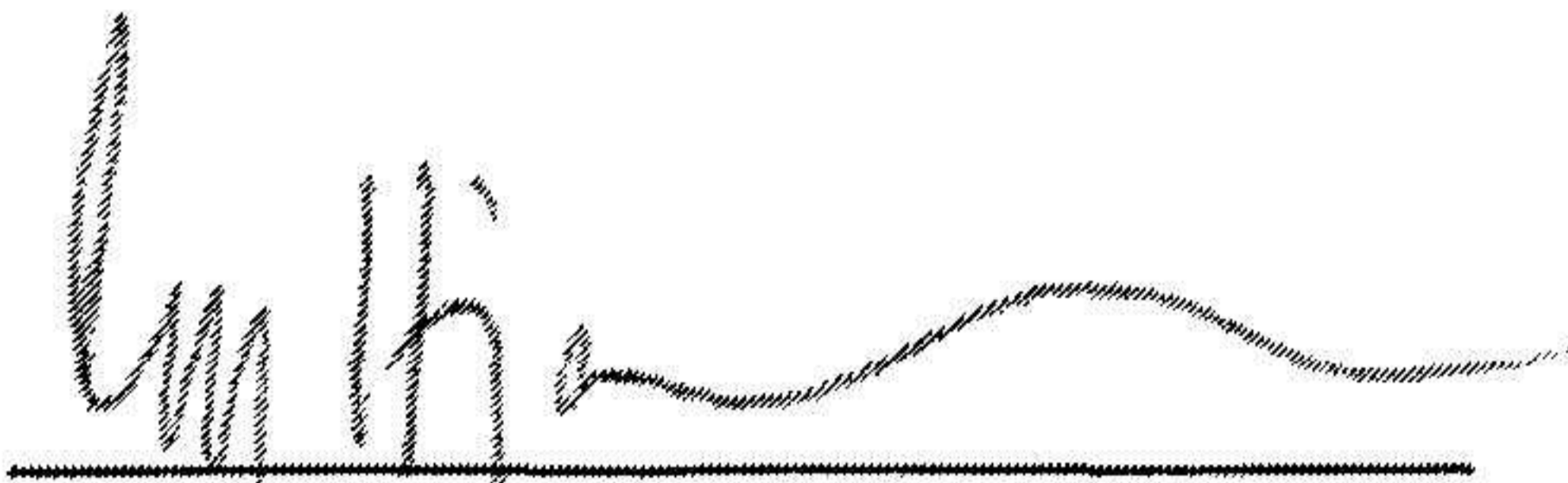
Stockholm, 2025 - 04 - 16
Ort och datum



Erik Stenberg
Ledamot

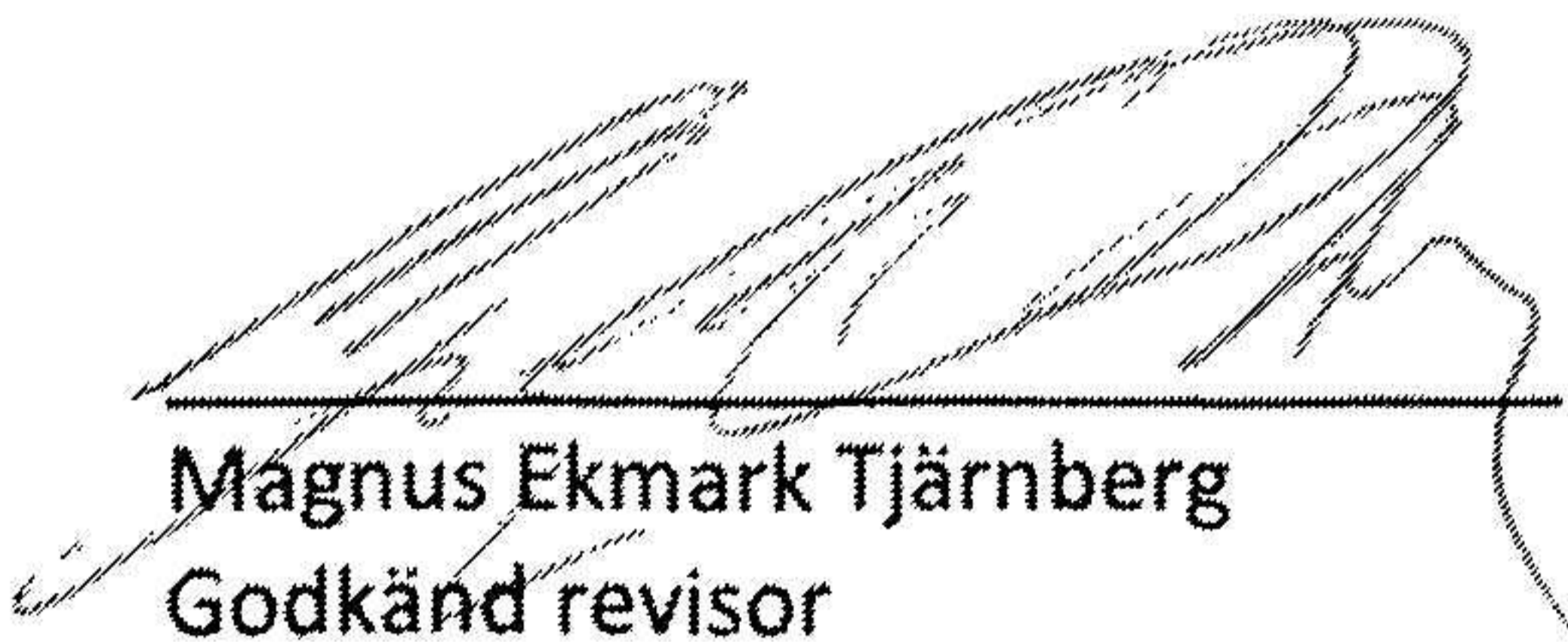


Malin Zechner
VD



Ulf Hjalmarsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04 - 22



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 2024. 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 2024 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. 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 2024 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:

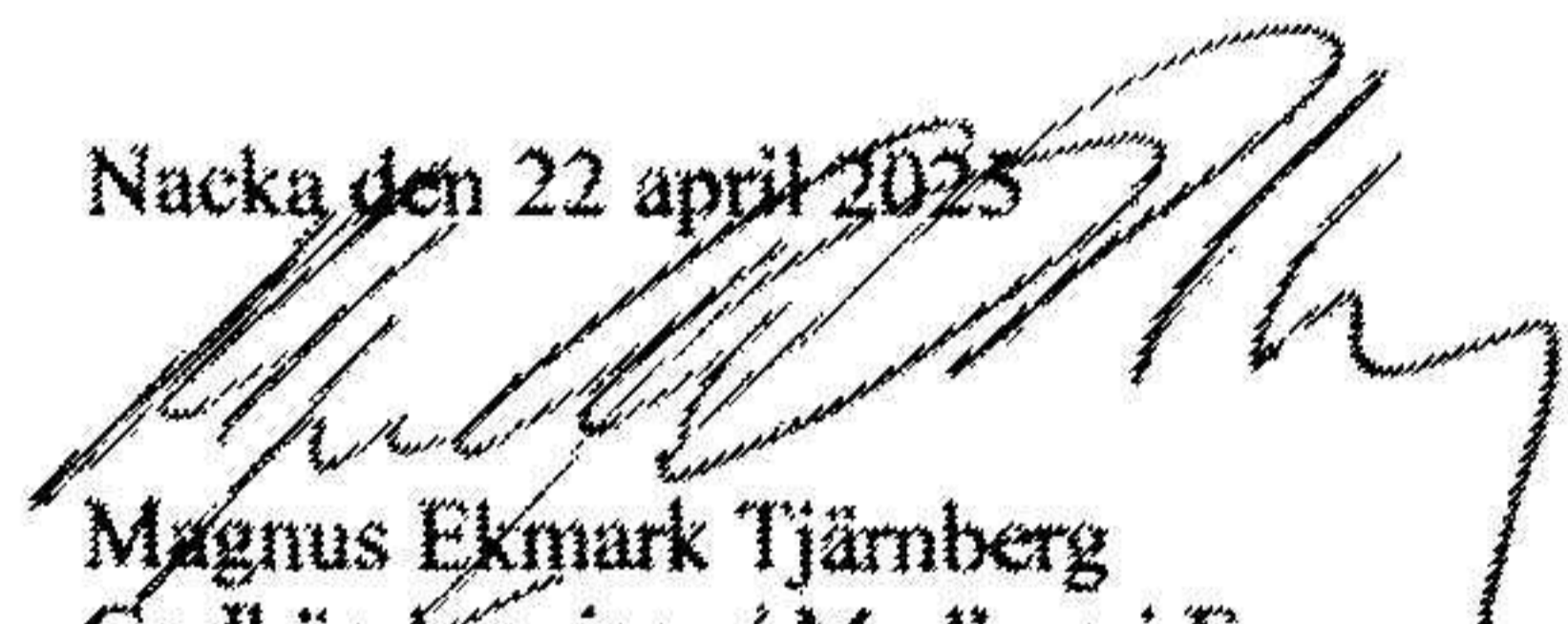
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

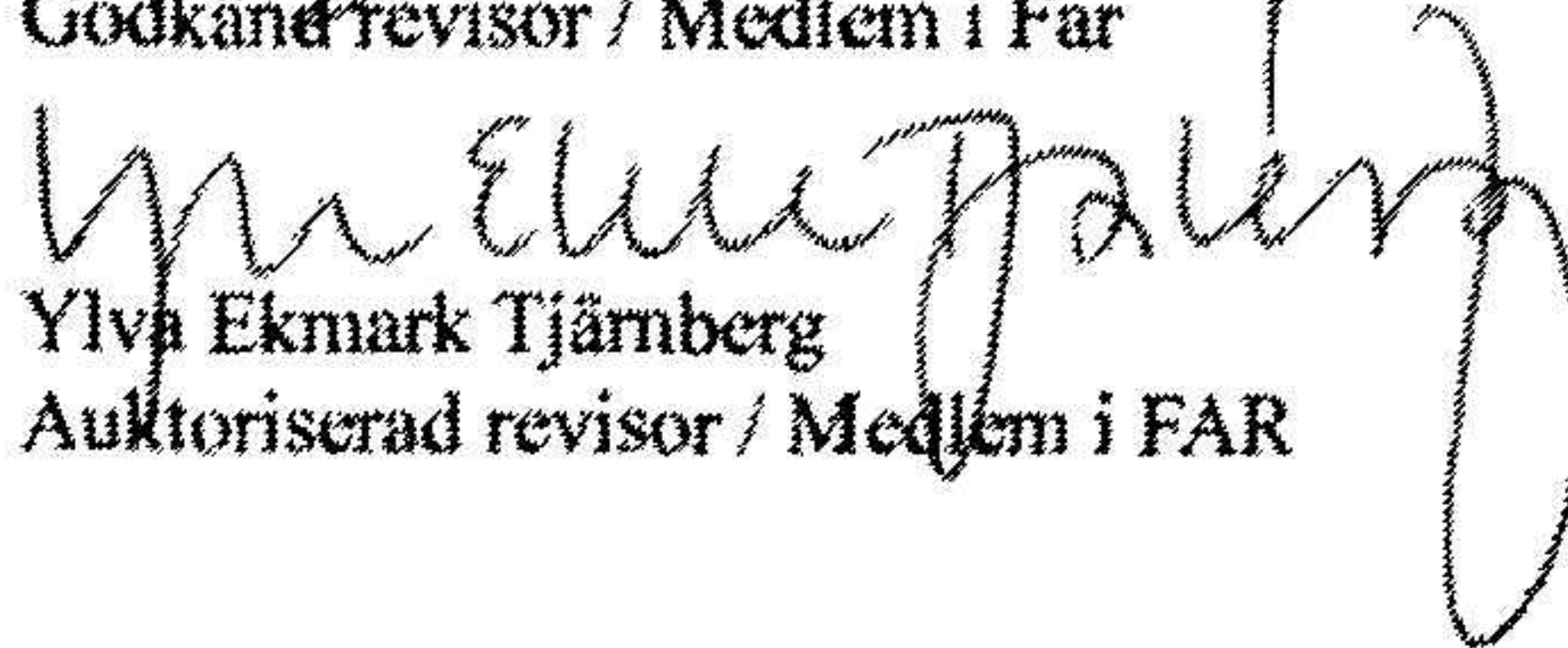
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 22 april 2025



Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far



Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR