

Årsredovisning 2023

Brf Adlern Mindre

769608-1053



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Adlern Mindre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Adlern Mindre	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 83 bostadsrätter om totalt 5 116 kvm och 12 lokaler om 1 578 kvm. Byggnadernas totalyta är 7626 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Lind Öhnedal	Ordförande
Carl Johan Fredrik Eriksson	Styrelseledamot
Erika Balsvik	Styrelseledamot
Kenneth Hägglund	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Lindroth	Suppleant
Christine Johansson	Suppleant
Rikard Bladh	Suppleant

Valberedning

Karin Sjöling Högkil
Gunilla Landin
Kent Wiberg

Firmateckning

Styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Bengt Ivar Beergrehn Revisor
Karl-Einar Lindgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stampolning
- 2022** ● Installerat värmeslingor tak och stuprör
- 2021** ● Byte Stammventiler, termostat och ventiler på radiatorer
Renovering av garaget
OVK
Laddstolpar
Belysning och plantering på innergårdar
- 2020-2019** ● Upprustning av innergårdarna
Uppdaterat och påbyggt skalskydd
- 2020** ● Energideklaration
OVK
Stampolning
- 2019** ● Målning av källare, tvättstugor och entréer
Renovering av soprum och installation av ozonfläktar
- 2017** ● Installation av tryckstyrt ventilationssystem
- 2016** ● Renovering av altaner plan 6
installation av kameraövervakning i garaget
- 2015** ● Renovering av terrasser, plan 6
Uppgradering av ventilationssystemet, OVK
- 2014** ● Renovering/uppgradering av värmecentralen
- 2013** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare
Ommålning av trapphus

- 2012 ● Modernisering av hissar
Rökgasfläktar för öppna spisar
- 2011 ● Byggnation av vindslägenheter
- 2010 ● Renovering av fasad och balkongräcken
- 2009 ● Byte av elstammar, vatten och avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2024 ● Byta till ledbelysning i trapphusen samt gemensamhetsutrymmen

Avtal med leverantörer

El	Revolt (tidigare Installationskompaniet)
Ekonomisk förvaltning/Teknisk förvaltning	Nabo
Låssystem och skalskydd	Säkra Fastigheter AB
OVK och övriga ventilationsfrågor	Invent Projekt Sthlm AB
Snöröjning	Dimson AB
Trädgård/innergårdar	Två smålänningar AB
Tvättstugor	Söderkyl AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året arbetat med att villkorsändra för fyra av föreningens lokalyresgäster samt tittat över föreningens leverantörsavtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hysesavgifterna har ökat med 10% jämfört mot föregående år.

Styrelsen beslutade att höja alla avgifter från 1 januari 2024 med 40%.

230930 förföll ett lån på 16,3 miljoner som numera har rörlig ränta. Detta betyder att föreningen idag har 35,6 miljoner med rörlig ränta.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat avtalet med "Två smålänningar"

Installationskompaniet har blivit Revolt och föreningen fortsätter sitt arbete med Revolt under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 070	6 514	6 089	6 086
Resultat efter fin. poster	-3 585	-3 808	-3 810	-2 845
Soliditet (%)	69	70	71	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	393	357	357	359
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,5	26,5	28,3	29,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 707	10 707	10 709	10 361
Skuldsättning per kvm totalyta	7 029	7 029	7 029	6 766
Sparande per kvm	140	123	37	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	51	25	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	131	142	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	28	34
Energikostnad per kvm	219	209	196	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	0,80	0,51	0,81
Räntekänslighet	27,27	29,96	30,01	28,86

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

I resultatet för 2023 ingår avskrivningar med 4 348 TSEK exkluderar man dem blir resultatet + 763 TSEK. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten med 764 TSEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat -3 585

Avskrivningar +4 348

Summa +763

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	137 334	-	-	137 334
Upplåtelseavgifter	22 851	-	-	22 851
Fond, yttre underhåll	1 369	-	590	1 959
Balanserat resultat	-24 283	-3 808	-590	-28 681
Årets resultat	-3 808	3 808	-3 585	-3 585
Eget kapital	133 463	0	-3 585	129 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-28 681
Årets resultat	-3 585
Totalt	-32 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	798
Att från yttre fond i anspråk ta	-204
Balanseras i ny räkning	-32 859
	-32 266

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 070	6 514
Övriga rörelseintäkter	3	68	231
Summa rörelseintäkter		7 138	6 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 069	-4 514
Övriga externa kostnader	9	-812	-979
Personalkostnader	10	-317	-288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 348	-4 337
Summa rörelsekostnader		-9 547	-10 118
RÖRELSERESULTAT		-2 409	-3 374
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 198	-437
Summa finansiella poster		-1 176	-435
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 585	-3 808
ÅRETS RESULTAT		-3 585	-3 808

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	181 346	185 340
Maskiner och inventarier	13	24	41
Pågående projekt		209	561
Summa materiella anläggningstillgångar		181 579	185 942
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 579	185 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 087	1 025
Övriga fordringar	14	3 161	3 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	309	244
Summa kortfristiga fordringar		5 557	4 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 557	4 498
SUMMA TILLGÅNGAR		187 136	190 440

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 185	160 185
Fond för yttre underhåll		1 959	1 369
Summa bundet eget kapital		162 144	161 554
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-28 681	-24 283
Årets resultat		-3 585	-3 808
Summa ansamlad förlust		-32 266	-28 091
SUMMA EGET KAPITAL		129 878	133 463
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	18 000
Övriga långfristiga skulder		380	394
Summa långfristiga skulder		380	18 394
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		53 600	35 600
Leverantörsskulder		227	504
Skatteskulder		1 292	1 239
Övriga kortfristiga skulder		114	161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 645	1 079
Summa kortfristiga skulder		56 878	38 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 136	190 440

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 409	-3 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 348	4 337
	1 939	964
Erhållen ränta	22	2
Erlagd ränta	-782	-437
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 180	529
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 833	-509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121	456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 774	476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	15	-312
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15	-312
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	-15	2
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15	2
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 774	166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 218	3 052
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 444	3 218

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adlern Mindre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 966	1 789
Hysesintäkter, bostäder	153	153
Hysesintäkter, lokaler	4 217	3 847
Hysesintäkter, p-platser	641	606
Övriga intäkter	78	102
El	15	17
Summa	7 070	6 514

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Engångshyra, fjärrkontroll	12	0
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elprisstöd	53	0
Erhållna skadestånd	0	55
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	167
Övriga rörelseintäkter	3	9
Summa	68	231

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	143	104
Besiktning och service	192	71
Städning	126	95
Brandskydd	39	0
Övrigt	121	88
Snöskottning	26	17
Summa	646	375

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7	119
Bostäder	16	37
Bostäder VVS	18	0
Lokaler	11	45
Tvättstuga	61	21
Källarutrymmen	6	0
Dörrar och lås/porttele	78	82
Övriga gemensamma utrymmen	2	0
VA	21	33
Ventilation	38	204
El	34	16
Hissar	49	52
Fasader	2	0
Fönster	22	6
Gård/markytor	0	1
Försäkringsärende/vattenskada	39	450
Summa	402	1 066

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll	0	92
Övrigt plan. UH	165	0
Dörrar och lås/porttele	0	127
VA	60	0
Ventilation	0	101
El	78	0
Fönster	0	90
Summa	302	410

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	304	391
Uppvärmning	1 100	996
Vatten	264	206
Sophämtning	152	193
Summa	1 819	1 786

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90	83
Kabel-TV	115	114
Bredband	8	7
Övrigt	38	33
Fastighetsskatt	649	641
Summa	899	877

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9	2
Övriga förvaltningskostnader	63	405
Juridiska kostnader	579	450
Revisionsarvoden	62	29
Ekonomisk förvaltning	93	87
Bankkostnader	6	6
Summa	812	979

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	240	219
Sociala avgifter	76	68
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	317	288

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 186	430
Övriga räntekostnader	11	6
Summa	1 198	437

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 396	216 774
Årets inköp	337	3 622
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220 733	220 396
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 056	-30 768
Årets avskrivning	-4 332	-4 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 388	-35 056
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 346	185 340
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 400</i>	<i>56 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 400	96 400
Taxeringsvärde mark	219 000	219 000
Summa	315 400	315 400

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 035	1 035
Utgående anskaffningsvärde	1 035	1 035
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-994	-945
Avskrivningar	-17	-49
Utgående avskrivning	-1 010	-994
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24	41

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 713	11
Övriga fordringar	4	0
Nabo Klientmedelskonto	1 435	2 166
Borgo	10	1 052
Summa	3 161	3 228

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67	49
Fastighetsskötsel	32	30
Städning	8	8
Försäkringspremier	138	90
Kabel-TV	29	29
Räntor	0	5
Bredband	1	1
Förvaltning	34	33
Summa	309	244

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,49 %	17 300	17 300
Stadshypotek	2024-01-02	4,75 %	16 300	16 300
Stadshypotek	2024-09-30	0,66 %	18 000	18 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,89 %	2 000	2 000
Summa			53 600	53 600
Varav kortfristig del			53 600	35 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 600 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	28
El	34	39
Uppvärmning	166	148
Utgiftsräntor	417	1
Vatten	45	42
Förutbetalda avgifter/hyror	911	803
Beräknat revisionsarvode	40	19
Summa	1 645	1 079

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	80 400	80 400

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Maria Lind Öhnedal
Ordförande

Carl Johan Fredrik Eriksson
Styrelseledamot

Erika Balsvik
Styrelseledamot

Kenneth Hägglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt Ivar Beergrehn
Revisor

Karl-Einar Lindgren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 11:07

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermanson · 23.04.2024 07:38

DOCUMENT ID:

BkeavFaEWA

ENVELOPE ID:

B1aPtpVWR-BkeavFaEWA

DOCUMENT NAME:

Brf Adlern Mindre, 769608-1053 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ERIKSSON Fcj.erikson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 08:18 23.04.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/11) IP: 80.216.11.184
2. MARIA LIND ÖHNEDAL lindjerdahl@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 10:27 23.04.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/11) IP: 83.254.107.28
3. Erika Balsvik erika@balsvik.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:52 23.04.2024 08:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/01) IP: 80.216.68.68
4. KENNETH HÄGGLUND Kenneth.hagglund@edrington.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:03 26.04.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/11) IP: 79.144.5.212
5. Bengt Ivar Beergrehn bengt.beergrehn@finnhammars.se	Signed Authenticated	27.04.2024 10:16 27.04.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/04) IP: 78.66.89.167
6. KARL-EINAR LINDGREN lindgrenkarleinar@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 11:07 26.04.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/09) IP: 85.230.85.119

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre Org.nr. 769608-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för år 2023-01-01—2023-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Karl-Einar Lindgren
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-04-29 10:49:49 UTC



KARL-EINAR LINDGREN

Internrevisor

Serienummer: ac53c4009d7cb5[...]57ae0af53c10c

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-04-29 11:17:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: BP2VF-XVFTT-3VCED-82S58-FB47Q-Z1P41

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>