

Årsredovisning 2023

Brf Adlern Mindre nr 34

769601-9814



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Adlern Mindre nr 34

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

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

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 1997-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-20 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adlern Mindre 34	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 5 428 kvm och 6 lokaler om 470 kvm. Byggnadernas totalyta är 5898 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael von Ekensteen	Ordförande
Daniel Bergman	Styrelseledamot, t.o.m. 240201
Sebastian Wattle Björk	Styrelseledamot
Simon Melin Liolios	Styrelseledamot
Svante Andersson	Styrelseledamot
Lisa Löwgren Madeira	Suppleant
Lars-Olof Tage Kruse	Suppleant

Valberedning

Daniel Liolios
Bernt Legeby

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har innehar aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Passersystem, porttelefon och bokningssystem för tvättstuga
- 2022 ● Elcentraler och införande av gemensam elmätning (IMD)
- 2021 ● Nya elstammar
Stambyte för vatten och avlopp
Varmvattencirkulation installeras

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsskötsel Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

LOKALFÖRSÄLJNING:

Den före detta tandläkarmottagningen på Odengatan 71, 2tr har sålts under hösten 2023 med tillträde i januari 2024. Lokalen ombildas till bostadsrätt enligt tidigare beviljat bygglov. Därmed är tidigare stämmobeslut om försäljning och omvandling till bostad exekverat. Intäkterna från försäljningen syns först i 2024 års årsredovisning eftersom tillträdet skedde efter årsskiftet.

Förändringar i avtal

RAMAVTAL BRAVIDA:

Under 2023 har ett ramavtal tecknats med Bravida för att på ett mer effektivt sätt avropa arbete som behövs kring gemensamhetsanläggningarna (främst värmesystemet) i 3D-fastigheten.

Övriga uppgifter

PASSERSYSTEM

Föreningen har under året installerat ett nytt inpasseringssystem med porttelefon och "blippar" på samtliga 3 portar. Målsättningen har varit att öka säkerheten och skapa en smidig lösning för boende och hyresgäster. I samband med detta infördes också ett digitalt bokningssystem för tvättstugan.

VATTENSKADOR

Vi har haft flera vattenskador i fastigheten under året vilket tagit en stor del av styrelsens tid i anspråk och det har även haft inverkan på föreningens reparationskostnader. Flera skador har uppkommit som följd av läckande radiatorer, vilket styrelsen identifierat som ett prioriterat område för underhållsåtgärder 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 546 908	4 400 117	4 251 193	4 115 578
Resultat efter fin. poster	-160 180	-399 154	-1 674 032	-992 778
Soliditet (%)	70	70	70	74
Yttre fond	1 033 390	748 300	528 857	215 357
Taxeringsvärde	288 800 000	288 800 000	441 000 000	441 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	707	606	607	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,6	69,1	68,5	72,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 845	15 977	16 337	13 646
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 582	14 704	14 340	12 455
Sparande per kvm totalyta, kr	194	161	-93	42
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	86	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	19	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	136	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	0,82	0,98	1,54
Räntekänslighet (%)	22,43	26,36	26,92	22,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 187 866 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens kostnader för fjärrvärme och räntekostnader ökade med 80% respektive 90% jämfört med föregående år och leder därför till ett negativt resultat efter finansiella poster.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	208 575 550	-	-	208 575 550
Upplåtelseavgifter	328 125	-	-	328 125
Fond, yttre underhåll	748 300	-	285 090	1 033 390
Balanserat resultat	-4 334 852	-399 154	-285 090	-5 019 096
Årets resultat	-399 154	399 154	-160 180	-160 180
Eget kapital	204 917 969	0	-160 180	204 757 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 019 096
Årets resultat	-160 180
Totalt	-5 179 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 800
Balanseras i ny räkning	-5 468 077
	-5 179 277

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	5 546 908	4 400 117
Övriga rörelseintäkter	3	682 381	359 327
Summa rörelseintäkter		6 229 289	4 759 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 130 601	-2 350 835
Övriga externa kostnader	9	-543 916	-481 937
Personalkostnader	10	-98 619	-281 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 306 619	-1 345 956
Summa rörelsekostnader		-5 079 754	-4 459 744
RÖRELSERESULTAT		1 149 534	299 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 613	4 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 332 328	-703 777
Summa finansiella poster		-1 309 715	-698 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-160 180	-399 154
ÅRETS RESULTAT		-160 180	-399 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	285 381 546	286 454 504
Pågående projekt		2 541 348	1 744 625
Summa materiella anläggningstillgångar		287 922 894	288 199 129
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		287 922 894	288 199 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 964 382	185 521
Övriga fordringar	13	266 361	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 806	100 883
Summa kortfristiga fordringar		3 380 549	286 814
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 982 697	4 170 836
Summa kassa och bank		1 982 697	4 170 836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 363 247	4 457 650
SUMMA TILLGÅNGAR		293 286 141	292 656 780

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 903 675	208 903 675
Fond för yttre underhåll		1 033 390	748 300
Summa bundet eget kapital		209 937 065	209 651 975
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 019 096	-4 334 852
Årets resultat		-160 180	-399 154
Summa ansamlad förlust		-5 179 277	-4 734 006
SUMMA EGET KAPITAL		204 757 788	204 917 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	60 787 500	52 250 000
Övriga långfristiga skulder		366 000	0
Summa långfristiga skulder		61 153 500	52 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 218 750	34 475 000
Leverantörsskulder		553 244	327 423
Skatteskulder		519 372	477 064
Övriga kortfristiga skulder		56 527	56 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 026 960	152 870
Summa kortfristiga skulder		27 374 852	35 488 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 286 141	292 656 780

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 149 534	299 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 306 619	1 345 956
Erhållen ränta	22 613	4 923
Erlagd ränta	-1 387 243	-703 777
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 091 524	946 802
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 093 735	-539 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 197 207	-1 214 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-805 005	-806 529
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 030 383	-1 420 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 030 383	-1 420 232
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	328 125
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-718 750	-850 000
Depositioner	366 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-352 750	2 478 125
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 188 138	251 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 170 836	3 919 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 982 697	4 170 836

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adlern Mindre nr 34 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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Årsavgift exklusive bredband, el, kabel-tv, vatten och värme är 3 647 256 kr / år.

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	0,5 - 10,93 %
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	3 647 256	3 290 398
Hysesintäkter, bostäder	324 468	324 468
Hysesintäkter, lokaler	1 767 970	1 243 134
Intäktssreduktion	-546 111	-466 145
El	197 394	0
Övriga intäkter	155 931	8 262
Summa	5 546 908	4 400 117

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	5
Elprisstöd	54 546	0
Försäkringsersättning	0	140 822
Övriga intäkter, moms	544 000	218 500
Övriga rörelseintäkter	83 833	0
Summa	682 381	359 327

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	63 862	68 485
Städning	64 943	68 498
Besiktning och service	86 991	48 683
Snöskottning	64 778	57 008
Övrigt	5 290	17 853
Summa	285 864	260 526

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	25 615	389 388
Bostäder	28 327	0
Bostäder VVS	258 739	662 364
Tvättstuga, rep och underhåll	2 249	28 750
Trapphus/port/entr	4 275	0
Soprum/miljöanläggning	1 623	0
Dörrar och lås/porttele	36 661	3 374
VA	24 777	8 250
Värme	13 449	0
Ventilation	13 427	0
El	27 835	0
Hissar	199 309	9 343
Tak	616	0
Försäkringsärende/vattenskada	222 488	12 203
Summa	859 388	1 113 672

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	3 710
Summa	0	3 710

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	318 752	-183 660
Uppvärmning	912 884	509 246
Vatten	257 221	111 580
Sophämtning	101 929	135 379
Summa	1 590 786	572 546

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	111 051	127 604
Övrigt	2 055	6 100
Kabel-TV	17 495	15 788
Bredband	2 212	605
Fastighetsskatt	261 751	250 283
Summa	394 564	400 380

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 200	6 405
Övriga förvaltningskostnader	89 186	128 592
Juridiska kostnader	359 100	261 121
Revisionsarvoden	14 036	14 036
Ekonomisk förvaltning	77 393	71 784
Summa	543 916	481 937

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	74 300	209 044
Löner, arbetare	0	6 000
Sociala avgifter	23 351	65 039
Övriga personalkostnader	968	933
Summa	98 619	281 016

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	68
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 332 194	698 680
Övriga räntekostnader	134	5 029
Summa	1 332 328	703 777

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 112 233	268 289 010
Årets inköp	233 660	22 823 223
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 345 893	291 112 233
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 657 729	-3 311 773
Årets avskrivning	-1 306 618	-1 345 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 964 347	-4 657 729
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	285 381 546	286 454 504
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>170 432 477</i>	<i>170 432 477</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 600 000	79 600 000
Taxeringsvärde mark	209 200 000	209 200 000
Summa	288 800 000	288 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	258 591	410
Övriga fordringar	7 770	0
Summa	266 361	410

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 256	-26 370
Städning	14 079	13 281
Försäkringspremier	91 738	80 472
Kabel-TV	4 650	4 354
Förvaltning	30 083	29 146
Summa	149 806	100 883

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2027-06-28	4,34 %	24 375 000	24 625 000
SEB	2024-06-28	0,58 %	24 562 500	24 625 000
SEB	2026-06-28	0,98 %	24 562 500	24 625 000
SEB	2026-06-28	4,46 %	9 506 250	9 850 000
SEB	2025-01-28	1,24 %	3 000 000	3 000 000
Summa			86 006 250	86 725 000
Varav kortfristig del			25 218 750	34 475 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 412 500 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 449	130 507
El	47 689	-570 992
Vatten	55 208	25 791
Uppkost löner	74 300	0
Sociala avgifter	53 257	29 912
Utgiftsräntor	21 167	76 082
Förutbetalda avgifter/hyror	622 890	461 570
Summa	1 026 960	152 870

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	87 575 000	85 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tillträdet av lokalen på Odengatan 17 som ändamålsändras till bostad har skett under 2024. Köpeskillingen från försäljningen har därmed inkommit till föreningens kassa.

Underskrifter

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

Stockholm

Mikael von Ekensteen
Ordförande

Sebastian Wattle Björk
Styrelseledamot

Simon Melin Liolios
Styrelseledamot

Svante Andersson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 21:02

SENT BY OWNER:

Maria Sultan • 09.04.2024 16:29

DOCUMENT ID:

S1xYagRMIR

ENVELOPE ID:

rkK6l0feC-S1xYagRMIR

DOCUMENT NAME:

Brf Adlern Mindre nr 34, 769601-9814 - Ej undertecknad årsredovisning 2023 (12).pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL VON EKENSTEEN mikael.ekensteen@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:34 09.04.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/08) IP: 31.209.57.242
2. SIMON MELIN LIOLIOS simonliolios@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:38 09.04.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/15) IP: 95.193.155.76
3. SEBASTIAN WATTLE BJÖRK sebastianwabj@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:54 09.04.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/16) IP: 95.193.139.146
4. Svante Andersson svante.s.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 17:55 09.04.2024 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/19) IP: 104.28.31.63
5. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	09.04.2024 21:02 09.04.2024 21:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* 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.



GDPR



eIDAS



PDF

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34
769601-9814**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 17:03

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 06.04.2024 08:52

DOCUMENT ID:

SJWLZuA10

ENVELOPE ID:

SyglLb00kR-SJWLZuA10

DOCUMENT NAME:

rb Adlern Mindre nr 34.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	09.04.2024 17:03 09.04.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* 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.



GDPR



eIDAS



PDF