

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF ADAM 12

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ADAM 12

Tid: Tisdagen den 17 mars 2026, kl. 18:00

Lokal: Samlingslokalen i källaren

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Adam 12
Org nr 769611-9580

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-25 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunilla Cedlöf	Ordförande	2027
Bertil Eriksson	Vice Ordförande	2026
Ann-Sofie Andersson	Sekreterare	2027
Marcus Hedberg	Ledamot	2026
Johanna Holmberg	Ledamot	2027

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning valdes Mikaela Mäkinen.

Föreningen äger sedan 2007-10-01 fastigheten Västerås Adam 12 med Adress Agnegatan 8 och 8 A-C. På fastigheten är en byggnad i 3 våningar med källare uppförd samt ett fristående enfamiljshus i ett plan med källare. Nybyggnadsår 1947, värdeår 1989. Under ombyggnad 1988 byttes vatten-och avloppsstammar och fönster, det installerades en ny undercentral, ny ventilationsanläggning och hiss i en uppgång samt yttertak mm. renoverades.

I bostadshuset finns totalt 19 lägenheter, 10 garage, 4 p-platser med elstolpe, 8 p-platser utan elstolpe och 1 gästparkering.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

12 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

Den totala boytan uppgår till 1 259,6 kvadratmeter

Under året har en lägenhet överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Varje bostadsrätthavare tecknar sin egen bostadsrättsförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal om fastighetsskötsel och lokalvård med Västerås Service och Anläggning.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2075. Det totala periodiska underhållet uppgår till 6 355 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4 % inför 2026.

Föreningen har köpt in nya tvättmaskiner.

Föreningen har låtit göra en brandbesiktning med upprättad brandskyddspolicy.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 120 145	1 093 001	1 068 540	1 029 111
Resultat efter finansiella poster	kr	-325 110	-5 814	-431 365	-374 629
Soliditet	%	62	58	58	55
Likviditet	%	699	1 457	1 422	871
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	827	849	792	735
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	827	849	792	
Skuldsättning per kvm	kr	4 984	6 360	6 405	6 450
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 578	7 162	7 212	7 263
Energikostnad per kvm	kr	205	206	198	193
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,7	8,4	9,1	9,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,7	8,4	9,1	
Sparande per kvm	kr	129	280	113	171
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,90	92,43	86,83	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i avgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har en underhållsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå.

Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	11 184 999	2 879 553	38 294	-2 490 829	-5 814
Reservering till yttre fond			49 300	-49 300	
Anspråkstagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-5 814	5 814
Årets resultat					<u>-325 110</u>
Belopp vid årets utgång	11 184 999	2 879 553	87 594	-2 545 943	-325 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 545 944
Årets resultat	-325 110
	<u>-2 871 054</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	127 099
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-129 815
I ny räkning balanseras	-2 868 338
	<u>-2 871 054</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-325 110
Dispositioner	2 716
	<u>-322 394</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	84 878
---	--------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 120 145

1 093 001

Summa rörelseintäkter

1 120 145

1 093 001

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-661 103

-521 837

Periodiskt underhåll

5

-129 815

0

Övriga externa kostnader

6

-128 091

-96 987

Arvoden och personalkostnader

7

-44 405

-42 409

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-376 483

-380 728

Summa rörelsekostnader

-1 339 897

-1 041 961

Rörelseresultat

-219 752

51 040

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

93 316

158 384

Räntekostnader och liknande resultatposter

-198 674

-215 238

Summa finansiella poster

-105 358

-56 854

Resultat efter finansiella poster

-325 110

-5 814

Årets resultat

-325 110

-5 814

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-325 110

-5 814

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

129 815

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-127 099

-49 300

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-322 394

-55 114

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 905 374	16 281 857
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 905 374</u>	<u>16 281 857</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 400	2 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
Summa anläggningstillgångar		15 907 774	16 284 257
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 315	0
Övriga fordringar	11	26	3 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 430	30 689
Klientmedel i SHB		3 446 221	4 740 262
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 486 992</u>	<u>4 773 974</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 478	3 478
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 478</u>	<u>3 478</u>
Summa omsättningstillgångar		3 490 470	4 777 452
Summa tillgångar		19 398 244	21 061 709

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	11 849 999	11 849 999
Upplåtelseavgifter	2 879 553	2 879 553
Fond för yttre underhåll	87 594	38 294

Summa bundet eget kapital

14 817 146 14 767 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 545 944	-2 490 830
Årets resultat	-325 110	-5 814

Summa fritt eget kapital

-2 871 054 -2 496 644

Summa eget kapital

11 946 092 12 271 202

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 382 500	5 630 000
-----------------------------	--------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

5 382 500 5 630 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 640 000	2 892 500
Leverantörsskulder		221 713	44 968
Skatteskulder		2 725	3 655
Övriga skulder	14	588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 626	219 384

Summa kortfristiga skulder

2 069 652 3 160 507

Summa eget kapital och skulder

19 398 244 21 061 709

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-219 753	51 040
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	376 483	380 728
Erhållen ränta	57 316	121 332
Erhållna utdelningar	36 000	37 052
Erlagd ränta	-198 674	-215 238
	51 372	374 914
Ökning/minskning kundfordringar	-9 315	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 256	-13 388
Ökning/minskning leverantörsskulder	176 745	-503
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-15 100	15 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 958	376 738
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 500 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-60 000
Årets kassaflöde	-1 294 042	316 738
Likvida medel vid årets början	4 743 740	4 427 002
Likvida medel vid årets slut	3 449 698	4 743 740

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,41 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, uträningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ett lån som löper ut 2026-03-25.

Föreningen planerar en omdränering av gaveln på lilla huset samt att täta takfoten.

Föreningen planerar att byta ytterdörr till cykelkällaren.

Föreningen planerar att renovera muren vid nedfarten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 040 580	1 010 280
Hyror parkering	81 975	81 600
Övriga intäkter	2 765	5 796
Brutto	<u>1 125 320</u>	<u>1 097 676</u>
Hyresförluster vakanser parkering	-4 800	-4 800
Övriga vakanser hyresförluster	-375	125
Summa nettoomsättning	<u>1 120 145</u>	<u>1 093 001</u>

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	80 634	75 054
Reparationer, löpande underhåll	147 748	47 447
Elavgifter	23 151	22 404
Uppvärmning	208 652	201 161
Vatten och avlopp	57 177	52 183
Renhållning	28 664	28 777
Försäkringar	30 678	27 918
Kabel-TV / Internet	33 674	28 452
Övriga fastighetskostnader	15 120	4 532
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 606	33 910
Summa driftskostnader	661 104	521 838

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Tvättmaskiner	129 815	0
Summa periodiskt underhåll	129 815	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	11 540	6 892
Kontorsmaterial	728	0
Porto	220	0
Revision	20 800	23 095
Föreningsmöten	6 287	5 895
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 420	44 890
Övriga förvaltningskostnader	9 621	15 615
Konsultarvoden (Underhållsplan)	31 875	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	128 091	96 987

Brf Adam 12
769611-9580

12(16)

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	35 000	35 000
Sociala kostnader	9 405	7 409
Summa arvoden, personalkostnader	<u>44 405</u>	<u>42 409</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	57 305	121 311
Övriga ränteintäkter	11	21
Utdelning MBF	36 000	37 052
Summa finansiella intäkter	<u>93 316</u>	<u>158 384</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 638 182	15 638 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 638 182	15 638 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 186 268	-3 809 785
Årets avskrivningar	-376 483	-376 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 562 751	-4 186 268
Utgående planenligt värde	<u>11 075 431</u>	<u>11 451 914</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 829 943	4 829 943
Utgående planenligt värde	4 829 943	4 829 943
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>15 905 374</u>	<u>16 281 857</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 085 000	13 694 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	5 800 000
	<u>23 885 000</u>	<u>19 494 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 600 000	19 200 000
Lokaler	285 000	294 000
	<u>23 885 000</u>	<u>19 494 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 221	21 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 221	21 221
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 221	-16 976
Årets avskrivningar	0	-4 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 221	-21 221
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	26	24
Fordringar medlemmar	0	2 999
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>26</u>	<u>3 023</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank hypotek	3,637	2027-12-22	2 000 000
Swedbank hypotek	1,760	2027-03-25	2 000 000
Swedbank hypotek	2,530	2026-03-25	1 630 000
Swedbank hypotek	3,260	2029-02-23	1 392 500
Summa skulder till kreditinstitut			7 022 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-70 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 570 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 382 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 672 500

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	9 485 000	9 485 000
Summa ställda säkerheter	9 485 000	9 485 000
Eventualförpliktelser		
<i>Övriga eventualförpliktelser</i>		
Inga eventualförpliktelser finns.		

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	588	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>588</u>	<u>0</u>

Årsredovisning färdigställdes 2026-02-06.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Ann-Sofie Andersson

Gunilla Cedlöf
Ordförande

Bertil Eriksson

Marcus Hedberg

Johanna Holmberg

Brf Adam 12
769611-9580

16(16)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

GUNILLA CEDLÖF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 17:58:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNILLA CEDLÖF

Gunilla Cedlöf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.226.191.215

ANN-SOFIE ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 17:49:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE ANDERSSON

Ann-Sofie Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.226.187.205

BERTIL ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-07 18:41:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERTIL ERIKSSON

Bertil Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.35.182.161

JOHANNA HOLMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 17:49:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA ULRIKA KRISTINA
HOLMBERG

Johanna Holmberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.59.209

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Marcus Hedberg

Marcus Hedberg

2026-02-09 15:31:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.35.182.162

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2026-02-10 07:15:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adam 12 Org.nr 769611-9580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adam 12 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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.

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 föreningen 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 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 den 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 för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 föreningens 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens 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 en förening 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 förvaltning av Bostadsrättföreningen Adam 12 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 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 ansvar

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

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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-10 07:16:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95