

Brf Adam 12
Org nr 769611-9580

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-03-21 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunilla Cedlöf	Ordförande	2025
Emma Sjöberg	Ledamot	2024/Avgick i samband med flytt 230720
Bertil Eriksson	Ledamot	2024
Mikaela Mäkinen	Ledamot	2025
Ann-Sofie Andersson	Ledamot	2025

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 40 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning valdes Erika Silén och Birgitta Johansson.

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 yttertakets mm. renoverades.

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

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. Den sista lägenheten har även upplåtits med bostadsrätt.

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 2029. Totalt underhållsbehov för perioden uppgår till 3 789 955 kr. Då vissa underhållsutgifter aktiveras som byggnad är avsättning till underhållsfond lägre än faktiskt bedömt underhållsbehov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit måla om fönster på det stora huset.
Föreningen har låtit rengöra värmeväxlarna.
Den sista lägenheten har upplåtits med bostadsrätt.
Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % inför 2024.
Styrelsen har beslutat att efterskänka 5 000 kr av sitt arvode.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 068 540	1 029 111	1 036 328	1 012 751
Resultat efter finansiella poster	kr	-431 365	-374 629	-345 019	-222 919
Soliditet	%	58	55	56	56
Likviditet	%	1 422	871	1 036	1 173
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	792	735	735	717
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	792			
Skuldsättning per kvm	kr	6 405	6 450	6 478	6 502
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 212	7 263	7 295	7 321
Energikostnad per kvm	kr	198	193	177	155
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,1	9,9	9,9	10,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,1			
Sparande per kvm	kr	113	171	120	164
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	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 Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Hyresrättslägenhet har upplåtits under året, varför nyckeltalet påverkats år 2023.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Elstöd och ersättning från Länsförsäkringar.

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. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas vid t.ex. låneomsättningar.

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	11 198 405	1 601 147	234 059	-1 880 600	-374 629
Reservering till yttre fond			116 100	-116 100	
Anspråktagande av yttre fond			-209 015	209 015	
Balansering av föregående års resultat				-374 629	374 629
Upplåtelser under året	651 594	1 278 406			
Årets resultat					-431 365
Belopp vid årets utgång	11 849 999	2 879 553	141 144	-2 162 314	-431 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 162 214
Årets resultat	-431 365
	<u>-2 593 579</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	116 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-218 750
I ny räkning balanseras	-2 490 829
	<u>-2 593 579</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-431 365
Dispositioner	102 750
Årets resultat efter dispositioner	-328 615

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	38 294
---	--------

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 068 540

1 029 111

Övriga rörelseintäkter

16 816

0

Summa rörelseintäkter

1 085 356

1 029 111

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-592 261

-515 909

Periodiskt underhåll

5

-218 750

-209 015

Övriga externa kostnader

6

-146 521

-78 344

Arvoden och personalkostnader

7

-44 916

-37 198

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-380 727

-394 383

Summa rörelsekostnader

-1 383 175

-1 234 849

Rörelseresultat

-297 819

-205 738

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

82 549

42 846

Räntekostnader och liknande resultatposter

-216 095

-211 737

Summa finansiella poster

-133 546

-168 891

Resultat efter finansiella poster

-431 365

-374 629

Årets resultat

-431 365

-374 629

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-431 365

-374 629

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

218 750

209 015

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-116 000

-116 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-328 615

-281 614

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

16 658 340

17 034 823

Inventarier, verktyg och installationer

10

4 245

8 489

Summa materiella anläggningstillgångar

16 662 585

17 043 312

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 400

2 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 400

2 400

Summa anläggningstillgångar

16 664 985

17 045 712

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

22

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 303

25 052

Klientmedel i SHB

4 423 524

2 588 511

Summa kortfristiga fordringar

4 443 849

2 613 567

Kassa och bank

Kassa och Bank

3 478

1 791

Summa kassa och bank

3 478

1 791

Summa omsättningstillgångar

4 447 327

2 615 358

Summa tillgångar

21 112 312

19 661 070

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	11 849 999	11 198 405
Upplåtelseavgifter	2 879 553	1 601 147
Fond för yttre underhåll	141 044	234 059

Summa bundet eget kapital

14 870 596 13 033 611

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 162 214	-1 880 600
Årets resultat	-431 365	-374 629

Summa fritt eget kapital

-2 593 579 -2 255 229

Summa eget kapital

12 277 017 10 778 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 522 500	6 582 500
-----------------------------	--------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

8 522 500 6 582 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	60 000	2 060 000
Leverantörsskulder	45 471	33 634
Skatteskulder	3 079	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 245	206 245

Summa kortfristiga skulder

312 795 2 300 188

Summa eget kapital och skulder

21 112 312 19 661 070

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-297 819	-205 738
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	380 727	394 383
Erhållen ränta	48 949	9 887
Erhållna utdelningar	33 600	32 959
Erlagd ränta	-216 095	-211 737
	-50 638	19 754
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 731	-1 180
Ökning/minskning leverantörsskulder	11 837	66
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	770	19 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 300	38 383
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 278 406	0
Inbetalda Insatser	651 594	0
Amortering av skuld	-60 000	-38 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 870 000	-38 000
Årets kassaflöde	1 836 700	383
Likvida medel vid årets början	2 590 302	2 589 919
Likvida medel vid årets slut	4 427 002	2 590 302

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, utrangeras 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 beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar 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 (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 ska se över källaren på det lilla huset.

Föreningen ska byta till LED lampor med rörelsedetektor i trapphusen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	942 371	874 620
Hyror parkering	81 725	81 600
Hyror bostäder	72 337	83 316
Övriga intäkter	1 830	0
Brutto	1 098 263	1 039 536
Hyresförluster vakanser bostäder	-21 798	0
Hyresförluster vakanser parkering	-5 300	-6 050
Övriga vakanser hyresförluster	-2 625	-4 375
Summa nettoomsättning	1 068 540	1 029 111

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	80 525	68 898
Reparationer, löpande underhåll	114 409	66 712
Elavgifter	28 988	32 432
Uppvärmning	185 086	180 892
Vatten och avlopp	50 841	45 284
Renhållning	40 715	38 691
Försäkringar	25 137	23 960
Kabel-TV / Internet	26 728	24 148
Övriga fastighetskostnader	5 261	4 532
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 571	30 361
Summa driftskostnader	592 261	515 910

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Byte torktumlare	0	54 265
OVK med rengöring ventilation	0	28 000
Ommålning fönster	218 750	126 750
Summa periodiskt underhåll	<u>218 750</u>	<u>209 015</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	428
Förbrukningsinventarier	2 021	1 649
Kontorsmaterial	0	569
Revision	20 000	16 000
Föreningsmöten	7 025	9 394
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 110	42 535
Övriga förvaltningskostnader	11 465	7 168
Konsultarvoden	48 500	0
Övriga externa tjänster	13 800	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>146 521</u>	<u>78 343</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	35 000	30 000
Sociala kostnader	9 916	7 198
Summa arvoden, personalkostnader	<u>44 916</u>	<u>37 198</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	48 931	9 882
Övriga ränteintäkter	18	5
Utdelning MBF	33 600	32 959
Summa finansiella intäkter	<u>82 549</u>	<u>42 846</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 638 182	15 638 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 638 182	15 638 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 433 302	-3 043 163
Årets avskrivningar	-376 483	-390 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 809 785	-3 433 302
Utgående planenligt värde	<u>11 828 397</u>	<u>12 204 880</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>16 658 340</u>	<u>17 034 823</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 694 000	13 694 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	<u>19 494 000</u>	<u>19 494 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	294 000	294 000
	<u>19 494 000</u>	<u>19 494 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 221	21 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 221	21 221
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 732	-8 488
Årets avskrivningar	-4 244	-4 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 976	-12 732
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>4 245</u>	<u>8 489</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	22	4
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>22</u>	<u>4</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	1 750 000
Swedbank hypotek	2,230	2025-02-25	2 832 500
Summa skulder till kreditinstitut			8 582 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-60 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 522 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 282 500

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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

Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gunilla Cedlöf
Ordförande

Ann-Sofie Andersson

Bertil Eriksson

Mikaela Mäkinen

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

GUNILLA CEDLÖF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNILLA CEDLÖF

Gunilla Cedlöf

2024-02-23 18:12:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.191.228

BERTIL ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERTIL ERIKSSON

Bertil Eriksson

2024-02-28 11:28:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.35.182.161

MIKAELA MÄKINEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAELA MÄKINEN

Mikaela Mäkinen

2024-02-24 07:59:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.185.66

ANN-SOFIE ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE ANDERSSON

Ann-Sofie Andersson

2024-02-24 07:09:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.215.63

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

2024-03-02 14:47:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.88

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 år 2023.

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.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 februari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risker 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 år 2023 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 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
- 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

JOHAN MALMQVIST Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-02 14:47:24 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist	Datum
Johan Malmqvist	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.88