

Brf Adamstorp i Linköping

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Adamstorp i Linköping
769633-9634
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Adamstorp i Linköping, 769633-9634, med säte i Linköping, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Rafal Plawski	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Ann-Charlotte Reuterwall	Ledamot	2024
Djani Koric	Ledamot	2024
Lars Lagenfelt	Ledamot	2024
Rebecca Tyrestedt	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer

Jonas Olsson	Medlemsrevisor
Ernst & Young, Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Gunilla Karlsson
Katarina Trondsen

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linköping Adamstorp 1:4 i Linköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2019 och 2020. Fastighetens adress är von Fersens väg 2-24.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
24	24	12

Total tomtarea:	17 556 kvm
Total bostadsarea:	5 268 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Fortum	Elavtal avseende volym
Tekniska verken i Linköping	Fjärrvärme
Nordisk Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 282 252 kr och planerat underhåll för 248 992 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-30 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 143 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 27 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat oljning av trädetaljer och målning balkongplatta.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Genomsnittliga investerings- och underhållsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 832 000 kr/år.

Tidigare utfört underhåll

Underhåll av markytor	2023
Sättning av större antal häckar	2022
Lagt stenplattor i asfaltskanter och runt husgrund	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 96 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 12 %.

Utöver årsavgiften debiteras lägenheterna för kallvatten och värme enligt schablon.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	3 214	2 930	2 993
Resultat efter finansiella poster	-1 060	-845	407
Förändring av underhållsfond	-15	-160	175
Resultat efter fondförändringar	-1 045	-685	232
Sparande kr / kvm	124	211	288
Soliditet %	74	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	564	551	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	99	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	512	517	517
Driftskostnad, kr / kvm	249	175	139
Energikostnad kr / kvm	60	56	70
Ränta, kr / kvm	98	99	100
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	27	27	33
Lån, kr / kvm	8 558	8 646	8 734
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	8 558	8 646	8 734
Räntekänslighet (%)	15	16	17
Snittränta (%)	1,15	1,15	1,14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	133 641 612	15 314	914 628	-844 605
Disposition enligt föreningsstämma			-844 605	844 605
Avsättning till underhållsfond		143 000	-143 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-158 314	158 314	
Årets resultat				-1 060 143
Vid årets slut	133 641 612	-	85 337	-1 060 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	70 023
Årets resultat före fondförändring	-1 060 143
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-143 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 314
Summa över/underskott	-974 806

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-974 806**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 710 548	2 734 386
Övriga rörelseintäkter	3	503 272	195 744
Summa rörelseintäkter		3 213 820	2 930 130
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-282 252	-37 149
Planerat underhåll	5	-248 992	-299 686
Driftskostnader	6	-1 311 714	-924 069
Övriga kostnader	7	-218 069	-208 430
Personalkostnader	8	-71 354	-126 032
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 662 963	-1 657 044
Summa rörelsekostnader		-3 795 344	-3 252 410
Rörelseresultat		-581 524	-322 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter		38 751	1 561
Räntekostnader		-517 370	-523 886
Summa finansiella poster		-478 619	-522 325
Resultat efter finansiella poster		-1 060 143	-844 605
Resultat före skatt		-1 060 143	-844 605
Årets resultat		-1 060 143	-844 605

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	175 031 558	176 685 641
Inventarier, maskiner och installationer	11	76 960	85 840
		<u>175 108 518</u>	<u>176 771 481</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>175 108 518</u>	<u>176 771 481</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 789	38 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 854	23 461
		<u>46 643</u>	<u>61 992</u>
Kassa och bank	13	3 416 635	2 983 252
Summa omsättningstillgångar		<u>3 463 278</u>	<u>3 045 244</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>178 571 796</u>	<u>179 816 725</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 641 612	133 641 612
Underhållsfond		-	15 314
		<u>133 641 612</u>	<u>133 656 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		85 337	914 628
Årets resultat		-1 060 143	-844 605
		<u>-974 806</u>	<u>70 023</u>
Summa eget kapital		<u>132 666 806</u>	<u>133 726 949</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>22 309 980</u>	<u>45 083 544</u>
		22 309 980	45 083 544
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	22 773 564	463 584
Leverantörsskulder		247 803	74 799
Övriga skulder		4 012	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>569 631</u>	<u>467 849</u>
		23 595 010	1 006 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>178 571 796</u>	<u>179 816 725</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-581 524	-322 280
Avskrivningar	1 662 963	1 657 044
	1 081 439	1 334 764
Erhållen ränta	38 751	1 561
Erlagd ränta	-517 370	-523 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	602 820	812 439
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 349	402 093
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	278 798	-489 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	896 967	725 114
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-88 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-88 800
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-463 584	-463 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-463 584	-463 584
Årets kassaflöde	433 383	172 730
Likvida medel vid årets början	2 983 252	2 810 522
Likvida medel vid årets slut	3 416 635	2 983 252

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

20-120 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 710 548	2 734 386
Summa	2 710 548	2 734 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	48 960	48 960
Uppvärmning	213 408	119 232
Överlåtelseavgifter	7 668	6 040
Övriga intäkter	35 244	21 512
Försäkringsersättningar	197 992	-
Summa	503 272	195 744

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 5 495 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 180
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 139	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 813	10 848
Övrigt, gemensamma utrymmen	197 094	-
VA & sanitet, installationer	7 615	-
Värme, installationer	22 460	-
Ventilation, installationer	11 536	-
El, installationer	11 312	-
Hiss	5 741	-
Huskropp	5 542	1 300
Markytor	-	8 594
Vattenskador	-	13 227
Summa	282 252	37 149

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele/TV/porttelefon, installationer	65 017	-
Huskropp, övrigt	5 831	-
Markytor	178 144	299 686
Summa	248 992	299 686

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	356 256	253 188
Besiktningkostnader	122 709	99 622
Bevakningskostnader	3 113	-
Snöröjning	217 500	79 071
Serviceavtal	4 853	11 850
Förbrukningsmaterial	24 077	11 155
Övriga utgifter för köpta tjänster	72 399	23 660
El	43 407	43 111
Uppvärmning	222 988	205 499
Vatten och avlopp	50 117	48 929
Avfallshantering	87 314	81 028
Försäkringar	71 746	66 956
Systematiskt brandskyddsarbete	26 782	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 453	-
Summa	1 311 714	924 069

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	20 621	7 409
Kontorsmaterial och trycksaker	27 954	-
Tele och post	9 667	14 034
Förvaltningskostnader	104 546	70 488
Revision	19 513	45 900
Jurist- och advokatkostnader	-	7 847
Bankkostnader	1 123	4 662
IT-tjänster	15 806	1 991
Övriga externa tjänster	11 619	54 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 420	-
Övriga externa kostnader	800	1 599
Summa	218 069	208 430

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	95 900
Övriga arvoden	4 000	-
Summa	56 500	95 900
Sociala avgifter	14 854	30 132
Summa	71 354	126 032

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 654 083	1 654 084
Inventarier, maskiner och installationer	8 880	2 960
Summa	1 662 963	1 657 044

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	115 000 000	115 000 000
-Mark	64 450 000	64 450 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	179 450 000	179 450 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 764 359	-1 110 275
	-2 764 359	-1 110 275
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 654 083	-1 654 084
	-1 654 083	-1 654 084
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 418 442	-2 764 359
 Redovisat värde	175 031 558	176 685 641
 <i>Varav</i>		
Byggnader	110 581 558	112 235 641
Mark	64 450 000	64 450 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	112 724 000	112 724 000
Totalt taxeringsvärde	112 724 000	112 724 000
<i>Varav byggnader</i>	100 400 000	100 400 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	88 800	-
	88 800	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	88 800
	-	88 800
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
	88 800	88 800
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 960	-
	-2 960	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 880	-2 960
	-8 880	-2 960
 <i>Utgående avskrivningar</i>		
	-11 840	-2 960
Redovisat värde	76 960	85 840

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	29 854	23 461
Summa	29 854	23 461

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 416 635	2 983 252
Summa	3 416 635	2 983 252

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 773 564	463 584
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 309 980	45 083 544
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	45 083 544	45 547 128

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	45 083 544	45 547 128
Summa	45 083 544	45 547 128

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,99 %	2024-03-20	22 773 564	-	231 792	22 541 772
Nordea	1,29 %	2026-03-17	22 773 564	-	231 792	22 541 772
Summa			45 547 128	-	463 584	45 083 544

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	131 552	126 032
Upplupna räntekostnader	19 987	20 193
Förutbetalda intäkter	277 357	253 896
Upplupna revisionsarvoden	19 400	18 400
Upplupna driftskostnader	121 335	49 328
Summa	569 631	467 849

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	46 358 000	46 358 000
Summa ställda säkerheter	46 358 000	46 358 000

Underskrifter

Linköping, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rafal Plawski
Styrelseordförande

Ann-Charlotte Reuterwall

Djani Koric

Lars Lagenfelt

Rebecca Tyrestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jonas Olsson
Medlemsrevisor



Årsredovisning - 230101-231231








Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 09:33PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660F951E50AD7
MAJ 14 2024 09:33PM



Apr 05 2024 08:12AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2024 08:13AM	Rafael Plawski granskade dokumentet:
Apr 05 2024 08:14AM	 Rafal Plawski signerade dokumentet
Apr 05 2024 06:40PM	Ann-Charlotte Reuterwall granskade dokumentet:
Apr 05 2024 06:42PM	 ANN-CHARLOTTE REUTERWALL signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:06AM	Djani Koric granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:08AM	 DJANI KORIC signerade dokumentet
Apr 08 2024 07:21AM	Lars Lagenfelt granskade dokumentet:
Apr 08 2024 06:35PM	 Lars Gunnar Lagenfelt signerade dokumentet
Apr 05 2024 08:14AM	Rebecca Tyrestedt granskade dokumentet:
Apr 05 2024 08:18AM	 REBECCA TYRESTEDT signerade dokumentet
Maj 14 2024 02:40PM	Jonas Olsson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 02:42PM	 Bengt Jonas Olsson signerade dokumentet
Maj 14 2024 03:02PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 09:33PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 09:33PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping, org.nr 769633-9634.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adamstorp 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18:e april 2023 med omodifierade uttalande i *rapport om årsredovisning*.

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.

Den auktoriserade 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Adamstorp 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 revisionsssed 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, konsoideringsbehov, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jonas Olsson
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse Adamstorp

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 09:32PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660F96BD74743
MAJ 14 2024 09:32PM

Registrerade händelser

Apr 05 2024 08:15AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 11:04PM	Jonas Olsson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 09:30PM	 Bengt Jonas Olsson signerade dokumentet
Maj 14 2024 09:32PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 09:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 09:32PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

