

# Årsredovisning 2023

Brf Adonis 1

769614-1295



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Adonis 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Uppllysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

### Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adonis 1	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 603 kvm och 4 lokaler om 1 569 kvm. Byggnadernas totalyta är 3172 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Backlund	Ordförande
Alexander Busnyuk	Styrelseledamot
Is-Dine Gomina	Styrelseledamot
Kurt George Antonio Hemlin	Styrelseledamot
Stefan Forsgren	Styrelseledamot
Stina Henriksson	Styrelseledamot

### Valberedning

Riita Hakkala Hemlin  
Ildiko Wass

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Börje Krafft	Revisor	Add & Subtract Revision AB
Mark Holmberg Nidefelt	Revisorssuppleant	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Undercentral, värmeväxlare och styrsystem nytt.
- 2022** ● Stamrenovering slutförd Total fönsterrenovering av ytter och innerbåge samt vädringsbalkongsdörrar. (Isolerruta samt nyförnickling av fönstervred där ägare önskat) slutförd Balkongbygge lgh 1602 slutfört. Takskyddsåtgärder på skorsten har utförts
- 2020** ● Ommålning ytskikt i trapphuset, nya takarmaturer i trapphuset, slipning och behandling av marmorgolv i trapphuset.
- 2019** ● Fiber har dragits in i fastigheten. Ny elcentral installerad i tvättstugan. Mangel nyinköpt.
- 2018** ● Nya balkar och nygjutning av golv i garaget. Brandskyddsåtgärder på lägenhetsdörrar. Brandisolering av utbyggnad på vind. Hissmaskineriet och linor på båda hissarna har bytts.
- 2017** ● Byte av skadad markis på terrassen. En ytterligare tvättpelare har installerats i tvättstugan
- 2016** ● Stigarledningar byttes i låghusdelen. De horisontella avloppsstammarna som gått igenom Naturkompaniets lokaler har bytts.
- 2015** ● Takomläggning på hela fastigheten, byte av fönsterbågar i vindsvåningen, översyn av lösa stenar i skorstenarna. Stigarledningarna byttes i höghusdelen. Avfallskvarnar i de lägenheter som så önskar. Ombyggnad av tandläkarlokal.
- 2014** ● Hisskorgen är renoverad samt alla dörrar ådringsmålade.
- 2013** ● Husets 2 hissar har fått vikdörrar och ljusrampor för ökad säkerhet.
- 2012** ● Under 2Fastighetens stammar relinats och ytterbågen på samtliga fönster åt gatan målats. Tvättstugan renoverades och fick ny maskinpark. Stuprören fick värmekablar.
- 2011** ● Bygge av terrass, nya vindsförråd, isolering av gavelfasad mot Luntmakargatan, Soprummet renoverades och ett utrymme gjordes för städredskap etc.

## Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering balkongplattor på låghusdelen, renovering och ev isolering av skärmtak.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Omförhandlat lokalhyresavtal med Naturkompaniet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 711 872	3 392 314	3 286 678	3 933 449
Resultat efter fin. poster	-1 587 743	-2 833 020	-2 100 828	953 636
Soliditet (%)	51	51	53	54
Yttre fond	-	-	537 000	533 672
Taxeringsvärde	134 600 000	134 600 000	111 600 000	111 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	28 796	29 432	28 197	28 197
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 552	14 874	14 250	14 250
Sparande per kvm totalyta, kr	339	421	371	683
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	22	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	94	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	132	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	0,92	0,89	0,75
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	37 129 001	-	-	37 129 001
Upplåtelseavgifter	15 417 945	-	-	15 417 945
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Direkt kapitaltillskott	0	-	306 681	306 681
Balanserat resultat	317 453	-2 833 020	-	-2 515 567
Årets resultat	-2 833 020	2 833 020	-1 587 743	-1 587 743
<b>Eget kapital</b>	<b>50 031 379</b>	<b>0</b>	<b>-1 281 062</b>	<b>48 750 318</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 515 567
Årets resultat	-1 587 743
<b>Totalt</b>	<b>-4 103 309</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	537 000
Balanseras i ny räkning	-4 640 309
	<b>-4 103 309</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 711 872	3 392 314
Övriga rörelseintäkter	3	10 066	-4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 721 938</b>	<b>3 392 310</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 473 244	-2 932 772
Övriga externa kostnader	9	-297 421	-206 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 663 604	-2 663 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 434 268</b>	<b>-5 802 859</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-712 331</b>	<b>-2 410 549</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 244	503
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-889 656	-422 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-875 412</b>	<b>-422 471</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 587 743</b>	<b>-2 833 020</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 587 743</b>	<b>-2 833 020</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	91 405 282	94 067 266
Maskiner och inventarier	12	12 946	14 566
Pågående projekt		1 920 839	1 344 995
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 339 066</b>	<b>95 426 826</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>93 339 066</b>	<b>95 426 826</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-914
Övriga fordringar	13	2 212 755	2 350 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	114 278	104 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 327 033</b>	<b>2 453 981</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		59 175	58 084
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>59 175</b>	<b>58 084</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 386 208</b>	<b>2 512 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 725 274</b>	<b>97 938 892</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 853 627	52 546 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 853 627</b>	<b>52 546 946</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 515 567	317 453
Årets resultat		-1 587 743	-2 833 020
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 103 309</b>	<b>-2 515 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 750 318</b>	<b>50 031 379</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	30 711 000	31 731 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 711 000</b>	<b>31 731 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 449 000	15 449 000
Leverantörsskulder		140 291	113 971
Övriga kortfristiga skulder		101 209	86 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	573 456	527 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 263 956</b>	<b>16 176 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 725 274</b>	<b>97 938 892</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-712 331</b>	<b>-2 410 549</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 663 604	2 663 609
	<b>1 951 273</b>	<b>253 060</b>
Erhållen ränta	14 244	503
Erlagd ränta	-893 051	-367 864
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 072 466</b>	<b>-114 301</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 070	258 010
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 839	-2 693 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 153 235</b>	<b>-2 550 182</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-575 844	-776 748
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-575 844</b>	<b>-776 748</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	306 681	0
Upptagna lån	11 575	3 000 000
Amortering av lån	-1 031 575	-1 020 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-713 319</b>	<b>1 980 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-135 928</b>	<b>-1 346 931</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 628 041</b>	<b>2 974 972</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 492 114</b>	<b>1 628 041</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 %
Byggnad	1 - 27,33 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Hysesintäkter, lokaler	3 706 868	3 384 134
Övriga intäkter	5 004	8 180
<b>Summa</b>	<b>3 711 872</b>	<b>3 392 314</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-3	-4
Elprisstöd	10 069	0
<b>Summa</b>	<b>10 066</b>	<b>-4</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	3 721	1 275
Städning	19 261	35 185
Övrigt	12 210	994
Besiktning och service	75 778	19 341
Trädgårdsarbete	609	0
Snöskottning	11 150	2 722
<b>Summa</b>	<b>122 729</b>	<b>59 516</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 305	195 007
Bostäder VVS	5 963	0
Lokaler	7 448	0
Dörrar och lås/porttele	2 679	7 703
Värme	18 097	0
Ventilation	17 215	0
Hissar	66 295	13 598
Försäkringsärende/vattenskada	34 812	0
<b>Summa</b>	<b>157 815</b>	<b>216 308</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	0	1 503 276
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 503 276</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	57 847	70 641
Uppvärmning	332 589	297 851
Vatten	61 483	49 967
Sophämtning	37 453	38 330
<b>Summa</b>	<b>489 371</b>	<b>456 789</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	77 531	75 252
Kabel-TV	5 854	5 285
Bredband	22 848	22 848
Övrigt	1 672	0
Fastighetsskatt	595 424	593 497
<b>Summa</b>	<b>703 329</b>	<b>696 882</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	140 546	110 240
Förbrukningsmaterial	6 270	267
Juridiska kostnader	76 320	26 271
Revisionsarvoden	15 905	15 443
Ekonomisk förvaltning	58 380	54 258
<b>Summa</b>	<b>297 421</b>	<b>206 479</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	889 656	422 974
<b>Summa</b>	<b>889 656</b>	<b>422 974</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	102 702 077	100 247 744
Årets inköp	0	2 454 333
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>102 702 077</b>	<b>102 702 077</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 634 811	-4 077 129
Årets avskrivning	-2 661 984	-4 557 682
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 296 795</b>	<b>-8 634 811</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>91 405 282</b>	<b>94 067 266</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 096 620</i>	<i>39 096 620</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 600 000	42 600 000
Taxeringsvärde mark	92 000 000	92 000 000
<b>Summa</b>	<b>134 600 000</b>	<b>134 600 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	118 319	118 319
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>118 319</b>	<b>118 319</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-103 753	-102 128
Avskrivningar	-1 620	-1 625
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-105 373</b>	<b>-103 753</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 946</b>	<b>14 566</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 983	644
Nabo Klientmedelskonto	1 030 795	648 454
Borgo	402 144	921 503
Deklarerad skatt	769 833	780 283
<b>Summa</b>	<b>2 212 755</b>	<b>2 350 884</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 323	7 450
Försäkringspremier	52 150	51 455
Kabel-TV	1 600	1 498
Räntor	0	1 807
Bredband	3 808	3 808
Förvaltning	40 397	37 993
<b>Summa</b>	<b>114 278</b>	<b>104 011</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	1,12 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	4,64 %	12 969 000	13 469 000
Stadshypotek	2025-12-30	0,77 %	16 731 000	16 731 000
Stadshypotek	2023-02-17	3,11 %		1 980 000
Stadshypotek	2024-02-19	5,06 %	1 460 000	
<b>Summa</b>			<b>46 160 000</b>	<b>47 180 000</b>
Varav kortfristig del			15 449 000	15 449 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 160 000 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 928	7 172
El	9 840	11 115
Uppvärmning	49 442	48 825
Utgiftsräntor	52 783	56 178
Vatten	10 272	9 257
Förutbetalda avgifter/hyror	429 691	380 998
Beräknat revisionsarvode	13 500	13 500
<b>Summa</b>	<b>573 456</b>	<b>527 045</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000



## Underskrifter

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

Stockholm

---

Alexander Busnyuk  
Styrelseledamot

---

Ann-Charlotte Backlund  
Ordförande

---

Is-Dine Gomina  
Styrelseledamot

---

Kurt George Antonio Hemlin  
Styrelseledamot

---

Stefan Forsgren  
Styrelseledamot

---

Stina Henriksson  
Styrelseledamot

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

---

Add & Subtract Revision AB  
Börje Krafft  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 12:06

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 18:05

DOCUMENT ID:

r1m4CIUK-R

ENVELOPE ID:

BkZmCILYZR-r1m4CIUK-R

DOCUMENT NAME:

Brf Adonis 1, 769614-1295 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN FORSGREN forsgrenprivat@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 18:07 26.04.2024 18:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/21) IP: 178.16.217.200
2. Kurt George Antonio Hemlin hemlinkurt49@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 21:18 26.04.2024 21:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/18) IP: 178.16.217.73
3. IS-DINE GOMINA isse_670@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 21:26 26.04.2024 21:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/01) IP: 46.252.3.43
4. ANN-CHARLOTTE BACKLUND ann-charlotte.backlund@live.se	Signed Authenticated	26.04.2024 22:30 26.04.2024 22:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/16) IP: 178.16.217.210
5. Stina Henriksson stinahenriksson@me.com	Signed Authenticated	28.04.2024 23:21 28.04.2024 22:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/24) IP: 104.28.105.35
6. ALEXANDER BUSNYUK alexander.busnyuk@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 10:43 29.04.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/23) IP: 194.5.155.242
7. BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:06 07.05.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 91.145.34.122

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adonis 1

Org.nr 716414-1295

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Adonis 1** för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Adonis 1** för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm samma datum som min elektroniska signatur

---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 12:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 18:05

DOCUMENT ID:

Bk-ERIIYbA

ENVELOPE ID:

Hke70eUYZC-Bk-ERIIYbA

DOCUMENT NAME:

Brf Adonis RB 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BÖRJE KRAFFT	Signed	07.05.2024 12:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)
borje@addsubtract.se	Authenticated	07.05.2024 12:05	Low	IP: 91.145.34.122

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed