

Årsredovisning 2024

Brf Adlern Mindre

769608-1053



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Adlern Mindre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2002-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Adlern Mindre	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 83 bostadsrätter om totalt 5 116 kvm och 12 lokaler om 1 578 kvm. Byggnadernas totalyta är 7626 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Lind Öhnedal	Ordförande
Carl Johan Fredrik Eriksson	Styrelseledamot
Erika Balsvik	Styrelseledamot
Kenneth Hägglund	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Lindroth	Suppleant
Christine Johansson	Suppleant
Rikard Bladh	Suppleant

Valberedning

Karin Sjöling Högkil, Gunilla Landin, Kent Wiberg

Firmateckning

Styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Bengt Ivar Beergrehn Revisor
Karl-Einar Lindgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byta till ledbelysning i trapphus och källare
- 2023** ● Stamspolning
- 2022** ● Installerat värmeslingor tak och stuprör
- 2021** ● Renovering av garaget
Belysning och plantering på innergårdar
Laddstolpar
OVK
Byte Stammventiler, termostat och ventiler på radiatorer
- 2020-2019** ● Upprustning av innergårdarna
Uppdaterat och påbyggt skalskydd
- 2020** ● Energideklaration
OVK
Stamspolning
- 2019** ● Målning av källare, tvättstugor och entréer
Renovering av soprum och installation av ozonfläktar
- 2017** ● Installation av tryckstyrt ventilationssystem
- 2016** ● Renovering av altaner plan 6
installation av kameraövervakning i garaget
- 2015** ● Renovering av terrasser, plan 6
Uppgradering av ventilationssystemet, OVK
- 2014** ● Renovering/uppgradering av värmecentralen

- 2013 ● Nya tvättmaskiner och torktumlare
Ommålning av trapphus
- 2012 ● Rökgasfläktar för öppna spisar
Modernisering av hissar
- 2011 ● Byggnation av vindslägenheter
- 2010 ● Renovering av fasad och balkongräcken
- 2009 ● Byte av elstammar, vatten och avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2025 ● Återställning av lokal Norrtullsgatan 13

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning/Teknisk förvaltning	Nabo
El	Revolt
Låssystem och skalskydd	Säkra Fastigheter AB
OVK och övriga ventilationsfrågor	Invent Projekt Sthlm AB
Snöröjning	Dimson AB
Trädgård/innergårdar	Två smålänningar AB
Tvättstugor	Söderkyl AB
Brandskydd	Brandsäkra

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har föreningen bytt ut alla belysning i fastigheten till ledbelysning med sensorer och nödbelysning vid strömavbrott. För arbetet har föreningen fått 130 000 kr i bidrag från energieffektiviseringsfonden genom GodEl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En lokalhyresgäst förlorade sitt serveringstillstånd i mars 2024 och har därefter inte betalat hyra. Föreningen har valt att avvakta med avhysning för att undvika ytterligare rättsliga tvister och skadeståndsanspråk. Obetalda hyror uppgår till cirka 795 000 kr. Föreningen har haft kostnader för juridiskt biträde, varav en del täcks av försäkringen.

Styrelsen har under året arbetat med att villkorsändra lokalhyresavtal för att tydliggöra ansvarsfördelning och säkerställa marknadsmässiga hyror. Målsättningen är att minska föreningens framtida kostnadsrisker kopplade till lokalhyresgäster.

2024 har föreningen amorterat 1 miljon kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 38%.

Förändringar i avtal

Styrelsen fortsätter arbetet med villkorsändringar för lokalhyresgästerna. Målet är att lokalhyresgästerna skall vara ansvariga för uppkomna kostnader gällande deras verksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 124 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 607 138	7 082 132	6 514 358	6 088 778
Resultat efter fin. poster	-3 424 595	-3 584 538	-3 808 255	-3 809 737
Soliditet (%)	69	69	70	71
Yttre fond	2 553 016	1 959 361	1 369 200	684 600
Taxeringsvärde	315 569 000	315 569 000	315 400 000	228 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	541	393	357	357
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,4	27,5	26,5	28,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 507	10 707	10 707	10 709
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 897	7 029	7 029	7 029
Sparande per kvm totalyta, kr	187	140	123	37
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	40	51	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	144	131	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	35	27	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	219	209	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	2,21	0,80	0,51
Räntekänslighet (%)	19,42	27,27	29,96	30,01

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.

Uppllysning vid förlust

I resultatet för 2024 ingår avskrivningar med 4 396 481 SEK exkluderar man dem blir resultatet 971 886 SEK. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten med 971 886 SEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat -3 424 595

Avskrivningar +4 396 481

Summa +971 886

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	137 333 670	-	-	137 333 670
Upplåtelseavgifter	22 851 074	-	-	22 851 074
Fond, yttre underhåll	1 959 361	-	593 655	2 553 016
Balanserat resultat	-28 681 141	-3 584 538	-593 655	-32 859 334
Årets resultat	-3 584 538	3 584 538	-3 424 595	-3 424 595
Eget kapital	129 878 426	0	-3 424 595	126 453 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 859 334
Årets resultat	-3 424 595
Totalt	-36 283 929

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	797 884
Att från yttre fond i anspråk ta	-326 810
Balanseras i ny räkning	-36 755 003
	-36 283 929

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 607 138	7 069 982
Övriga rörelseintäkter	3	380 562	67 775
Summa rörelseintäkter		7 987 700	7 137 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 053 638	-4 069 295
Övriga externa kostnader	9	-821 307	-812 002
Personalkostnader	10	-383 582	-317 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 396 481	-4 348 199
Summa rörelsekostnader		-9 655 008	-9 546 785
RÖRELSERESULTAT		-1 667 308	-2 409 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 718	22 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 818 005	-1 197 532
Summa finansiella poster		-1 757 287	-1 175 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 424 595	-3 584 538
ÅRETS RESULTAT		-3 424 595	-3 584 538

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	177 332 163	181 345 520
Maskiner och inventarier	13	12 075	24 170
Pågående projekt		0	209 327
Summa materiella anläggningstillgångar		177 344 238	181 579 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		177 344 238	181 579 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		676 883	2 087 232
Övriga fordringar	14	4 125 026	3 161 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	428 077	308 665
Summa kortfristiga fordringar		5 229 986	5 557 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 229 986	5 557 199
SUMMA TILLGÅNGAR		182 574 223	187 136 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 184 744	160 184 744
Fond för yttre underhåll		2 553 016	1 959 361
Summa bundet eget kapital		162 737 760	162 144 105
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-32 859 334	-28 681 141
Årets resultat		-3 424 595	-3 584 538
Summa ansamlad förlust		-36 283 929	-32 265 679
SUMMA EGET KAPITAL		126 453 831	129 878 426
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		379 500	379 500
Summa långfristiga skulder		379 500	379 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		52 600 000	53 600 000
Leverantörsskulder		245 403	227 232
Skatteskulder		1 301 615	1 292 180
Övriga kortfristiga skulder		124 036	114 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 469 839	1 644 643
Summa kortfristiga skulder		55 740 893	56 878 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 574 223	187 136 216

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 667 308	-2 409 029
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 396 481	4 348 199
	2 729 173	1 939 170
Erhållen ränta	60 718	22 023
Erlagd ränta	-1 913 581	-781 636
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	876 310	1 179 557
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 923 179	-2 832 916
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 822	-120 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 757 667	-1 774 099
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-161 702	15 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161 702	15 127
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Depositioner	0	-14 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-14 650
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 595 966	-1 773 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 444 323	3 217 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 040 289	1 444 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adlern Mindre 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:

Byggnad	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 708 928	1 965 624
Hysesintäkter, bostäder	167 850	153 252
Hysesintäkter, lokaler	3 861 189	4 217 001
Hysesintäkter, p-platser	809 250	641 128
Övriga intäkter	43 113	84 958
Vatten	9 704	0
El	7 104	8 019
Summa	7 607 138	7 069 982

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Engångshyra, fjärrkontroll	500	12 150
Öres- och kronutjämning	23	10
Elprisstöd	0	52 557
Övriga intäkter	40 078	0
Erhållna skadestånd	70 404	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	248 720	0
Övriga rörelseintäkter	20 837	3 058
Summa	380 562	67 775

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	78 056	143 056
Besiktning och service	138 827	191 976
Städning	125 813	126 044
Brandskydd	29 772	38 689
Övrigt	89 334	120 886
Snöskottning	20 512	25 667
Summa	482 315	646 319

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	6 876
Bostäder	91 045	15 619
Bostäder VVS	0	18 379
Lokaler	27 502	10 596
Tvättstuga	19 725	61 317
Källarutrymmen	8 565	6 133
Dörrar och lås/porttele	23 081	77 603
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 160
VA	24 964	20 588
Värme	6 365	0
Ventilation	123 063	38 334
El	55 646	33 832
Hissar	9 396	49 424
Fasader	0	1 509
Fönster	0	21 525
Garage och p-platser	5 680	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	38 546
Summa	395 031	402 440

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	164 897
VA	0	59 727
El	326 810	77 560
Summa	326 810	302 184

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	232 798	303 912
Uppvärmning	1 173 229	1 100 224
Vatten	336 540	263 716
Sophämtning	181 345	151 570
Summa	1 923 912	1 819 423

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	137 999	90 096
Bredband/Kabeltv	122 537	122 234
Arvode teknisk förvaltning	12 484	37 535
Fastighetsskatt	652 550	649 065
Summa	925 570	898 930

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	82 745	62 961
Förbrukningsmaterial	4 420	8 587
Juridiska kostnader	569 452	579 122
Revisionsarvoden	67 635	62 063
Ekonomisk förvaltning	91 099	93 318
Bankkostnader	5 957	5 952
Summa	821 307	812 002

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	290 320	239 900
Sociala avgifter	92 239	76 395
Övriga personalkostnader	1 023	994
Summa	383 582	317 289

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 812 886	1 186 461
Övriga räntekostnader	5 119	11 071
Summa	1 818 005	1 197 532

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 733 145	220 396 425
Årets inköp	371 028	336 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 104 174	220 733 145
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 387 625	-35 056 045
Årets avskrivning	-4 384 386	-4 331 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 772 011	-39 387 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	177 332 163	181 345 520
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 400 000</i>	<i>56 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 400 000	96 400 000
Taxeringsvärde mark	219 000 000	219 000 000
Summa	315 400 000	315 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 034 668	1 034 668
Utgående anskaffningsvärde	1 034 668	1 034 668
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 010 498	-993 879
Avskrivningar	-12 095	-16 619
Utgående avskrivning	-1 022 593	-1 010 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 075	24 170

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 077 574	1 712 746
Övriga fordringar	7 163	4 233
Nabo Klientmedelskonto	1 979 986	1 434 609
Borgo	1 060 303	9 714
Summa	4 125 026	3 161 302

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 010	66 556
Fastighetsskötsel	23 084	32 082
Städning	8 524	8 264
Försäkringspremier	282 445	137 999
Kabel-TV	0	28 838
Bredband	333	651
Förvaltning	34 681	34 275
Summa	428 077	308 665

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,80 %	17 300 000	17 300 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,80 %	16 300 000	16 300 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,35 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2025-02-04	3,80 %	1 000 000	2 000 000
Summa			52 600 000	53 600 000
Varav kortfristig del			52 600 000	53 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 600 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 514	30 768
El	24 225	34 217
Uppvärmning	153 303	166 394
Utgiftsräntor	321 123	416 699
Vatten	56 135	44 982
Förutbetalda avgifter/hyror	821 539	911 177
Beräknat revisionsarvode	54 000	40 406
Summa	1 469 839	1 644 643

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	80 400 000	80 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hysesavtalet för ovannämnda lokalhyresgäst är förverkat från april 2025. I januari 2025 avflyttade en annan lokalhyresgäst efter att ha avböjt föreslagen villkorsändring. Lokalen återställdes inte vid avflyttning, vilket innebär att föreningen står för återställningskostnader om cirka 500 000 kr. Den 27 februari 2025 beslöt styrelsen att binda ett lån på 18 miljoner kr, ett år till 2,74% ränta.

Underskrifter

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

Stockholm

Maria Lind Öhnedal
Ordförande

Carl Johan Fredrik Eriksson
Styrelseledamot

Erika Balsvik
Styrelseledamot

Kenneth Hägglund
Styrelseledamot

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

Bengt Ivar Beergrehn
Revisor

Karl-Einar Lindgren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 11:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2025 10:49

DOCUMENT ID:

B1GVJTqsR1e

ENVELOPE ID:

SymjaqoCkl-B1GVJTqsR1e

DOCUMENT NAME:

Brf Adlern Mindre, 769608-1053 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA LIND ÖHNEDAL lindjerdahl@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:55 15.04.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.192.125
2. FREDRIK ERIKSSON fcj.erikson@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 11:08 15.04.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.5
3. Erika Balsvik erika@balsvik.com	Signed Authenticated	22.04.2025 20:22 22.04.2025 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.30.153
4. JEAN KENNETH HÄGGLUND kenneth.hagglund@edrington.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:41 24.04.2025 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. Bengt Ivar Beergrehn bengt.beergrehn@finnhammars.se	Signed Authenticated	25.04.2025 08:57 25.04.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184
6. KARL-EINAR LINDGREN lindgrenkarleinar@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:15 24.04.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.202.236

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre Org.nr. 769608-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för år 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för föreningen.

Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för år 2024-01-01—2024-12-31.

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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 ersättningskyldighet mot föreningen eller 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2025

Bengt Beergren
Auktoriserad revisor

Karl-Einar Lindgren
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 11:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2025 10:49

DOCUMENT ID:

SJNjpci0Jl

ENVELOPE ID:

S1lmjTqjRkx-SJNjpci0Jl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Adlern mindre 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Ivar Beergrehn bengt.beergrehn@finnhammars.se	Signed Authenticated	25.04.2025 08:58 25.04.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184
2. KARL-EINAR LINDGREN lindgrenkarleinar@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:17 24.04.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.202.236

* 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