



Välkommen till årsredovisningen för Brf Adolf Fredrik i Malmö

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad. Momsregistreringen avser moms för Individuell mätning.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritta Gurrus 15	1986	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4040 kvm. Byggnadernas totalyta inklusive underjordiskt garage (på 960 kvm) är 5000 kvm.

Styrelsens sammansättning

Från juni 2023 till juni 2024

Claes-Göran Thorsheim	Ordförande
Ingrid Viviann Ekefjärd	Styrelseledamot
Andréas Karlsson	Styrelseledamot
Moa Bertelsen	Styrelseledamot
Jan-Olof Lundberg	Styrelseledamot
Ingrid Jörnvi Rettmark	Suppleant

Från juni 2024

Claes-Göran Thorsheim	Ordförande
Ingrid Jörnvi Rettmark	Styrelseledamot
Andréas Karlsson	Styrelseledamot
Jan Sten Rempke	Styrelseledamot
Jan-Olof Lundberg	Styrelseledamot
Lars Wennersten	Suppleant

Valberedning

Dan Rettmark
Bengt Persson

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor
Per Åke Nilsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll av muren
- 2023** ● Målning av tak
Uppdaterat bredband
Byte till lågenergi lampor i källare och trappor
Kontroll och uppdatering av skyddsrum
Byte elmätare
- 2022** ● Ventilation i tvättstugor
Byte av tvättmaskin
Fräsning avloppsstammar
- 2021** ● Lagning muren - Putsning
Stående stammar - Fräsning
- 2020** ● Balkonger - Ytbehandling av golv på oinglasade balkonger
- 2019** ● Balkonger - Tvättning utsida
Golvbeläggning samtliga soprum - Rengöring och beläggning med golvmassa
Utomhusbelysning - Utbyte till LED-lampor
Rensning av ventilationskanaler
- 2018** ● Installation av råttskydd - "Bubblor" i avloppsledningar
Laddboxar för el-bilsladdning - Central + 2 boxar
Spolning av avlopp - Underhållsspolning
- 2017** ● Tvättho i soprum installerad - För handtvätt
Entrédörrar nya vred
Dörrstängare på grindar - För tyst stängning
Byte tvättmaskin - Ny tvättmaskin i C-huset
Värmepump - Ny värmepump installerad
Bevattnings - System för droppbevattnings
Torkskåp i tvättstugor - byte, alt. reparation
Byte av ventiler i stammar - Byte och märkning
- 2016** ● Tuktning av höga träd - Utfört av arborist
- 2015-2016** ● Fjärrvärme - Övergång från gaseldning till fjärrvärme
- 2015** ● Trädgårdsgångar - Justering av kantsten och omasfaltering
Julträdsbelysning - Byte till LED-lampor

Planerade underhåll

2025-2034 ● Relining av avloppsledningar, underhåll av hissar

Avtal med leverantörer

Arborist	Fraxinus arborist
Avloppsunderhåll	Skånska högtryckspolarna
Bredband	Tele 2
Ekonomi	UC
Ekonomisk förvaltning	SBC
El, fjärrvärme,	Eon
Garageport	Hörmans svenska AB
Hissar underhåll	Hisselektra
Hjärtstartare	Nordic servicia medical ab
Inspektion av hissar och garageport	Inspekta
Kyla och värme	Kyl och värme automatik AB
Lås och inpassering	Lås centralen
Porttelefon	Malmö säkerhet
Auktoriserad revisor	Johan Lidehäll (Ehrlinders revisionsbyrå)
Rökluckor	Simab
Städ och fastighetskötsel	Trienium AB
Trädgårdsservice	Telg AB (avtal upphörde under 2024)
Trädgårdsbevattnig	Veteranpoolen AB
Utrymningslarm	Deep drip bevattnig
Återvinning	Team security alarm i skåne ab
	Il recycling service AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen påbörjade arbetet med att ta fram en egen underhållsplan som sträcker sig 10 år framåt och skall gälla från 2025. Under slutet av året gjorde MSB en inspektion av föreningens skyddsrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 366 786	3 292 327	3 287 387	3 169 188
Resultat efter fin. poster	358 782	-389 238	444 613	315 886
Soliditet (%)	50	48	47	46
Yttre fond	4 917 977	5 180 352	4 750 352	4 587 656
Taxeringsvärde	97 758 000	97 758 000	97 758 000	86 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	768	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	90,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 461	3 582	3 826	3 947
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 797	2 894	3 092	3 189
Sparande per kvm totalyta, kr	149	112	140	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	103	72	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	78	72	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	27	25	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	208	170	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	2,49	-	-
Räntekänslighet (%)	4,44	4,66	-	-

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 el (totalt 109 492 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 545 009	-	-	2 545 009
Fond, yttre underhåll	5 180 352	-692 375	430 000	4 917 977
Balanserat resultat	6 573 907	303 137	-430 000	6 447 044
Årets resultat	-389 238	389 238	358 782	358 782
Eget kapital	13 910 030	0	358 782	14 268 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 877 044
Årets resultat	358 782
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-430 000
Totalt	6 805 825
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	130 850
Balanseras i ny räkning	6 936 675

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	3 366 786	3 292 327
Övriga rörelseintäkter	3	0	138 936
Summa rörelseintäkter		3 366 786	3 431 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 000 031	-2 822 246
Övriga externa kostnader	9	-174 567	-250 386
Personalkostnader	10	-152 113	-133 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 504	-255 504
Summa rörelsekostnader		-2 582 214	-3 461 578
RÖRELSERESULTAT		784 572	-30 315
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 838	13 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-437 628	-372 424
Summa finansiella poster		-425 790	-358 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		358 782	-389 238
ÅRETS RESULTAT		358 782	-389 238

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	27 801 629	28 057 133
Summa materiella anläggningstillgångar		27 801 629	28 057 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 801 629	28 057 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 181	4 687
Övriga fordringar	13	872 783	839 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 009	0
Summa kortfristiga fordringar		1 002 972	843 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	553
Summa kassa och bank		0	553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 002 972	844 471
SUMMA TILLGÅNGAR		28 804 601	28 901 604

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 545 009	2 545 009
Fond för yttre underhåll		4 917 977	5 180 352
Summa bundet eget kapital		7 462 986	7 725 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 447 044	6 573 907
Årets resultat		358 782	-389 238
Summa fritt eget kapital		6 805 826	6 184 669
SUMMA EGET KAPITAL		14 268 812	13 910 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 140 000	6 108 000
Summa långfristiga skulder		4 140 000	6 108 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 842 830	8 362 830
Leverantörsskulder		101 141	149 531
Skatteskulder		11 321	21 444
Övriga kortfristiga skulder		65 201	55 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	375 296	294 398
Summa kortfristiga skulder		10 395 789	8 883 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 804 601	28 901 604

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	784 572	-30 315
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 504	255 504
	1 040 076	225 189
Erhållen ränta	11 838	13 501
Erlagd ränta	-439 744	-357 402
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	612 170	-118 712
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 764	-43 004
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 332	-3 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590 738	-164 961
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-488 000	-988 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-488 000	-988 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	102 738	-1 152 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	742 020	1 894 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	844 758	742 020

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adolf Fredrik i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,83 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	3 039 285	2 929 332
Hysesintäkter garage	192 000	187 000
Elintäkter avräkning, moms	0	-4 659
El, moms	119 957	175 147
Elintäkter laddstolpe	750	3 600
Elintäkter laddstolpe moms	2 680	0
Dröjsmålsränta	76	59
Pantsättningsavgift	1 720	525
Överlåtelseavgift	9 337	1 313
Administrativ avgift	980	0
Öres- och kronutjämning	1	10
Summa	3 366 786	3 292 327

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	145 708
Övriga intäkter	0	-12 896
Återbäring försäkringsbolag	0	6 124
Summa	0	138 936

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	196 096	177 778
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	885
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	143 206
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	277 813	40 412
Hissbesiktning	6 031	7 149
Brandskydd	28 198	8 935
Gårdkostnader	11 487	11 158
Gemensamma utrymmen	4 664	9 422
Sophantering	3 000	0
Snöröjning/sandning	0	6 559
Serviceavtal	33 912	49 269
Förbrukningsmaterial	6 113	1 785
Summa	567 314	456 558

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	2 308
Tvättstuga	14 397	8 645
Dörrar och lås/porttele	14 968	17 508
VVS	45 500	10 180
Värmeanläggning/undercentral	0	105 898
Ventilation	0	26 093
Elinstallationer	946	59 173
Hissar	19 354	0
Fasader	0	3 880
Balkonger/altaner	4 411	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 250
Garage/parkering	0	3 813
Summa	99 576	240 748

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	-42 250	211 250
Tak	158 100	481 125
Fasader	15 000	0
Summa	130 850	692 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	345 658	516 160
Uppvärmning	457 477	390 703
Vatten	180 999	133 685
Sophämtning/renhållning	39 872	49 687
Summa	1 024 006	1 090 235

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	47 218
Kabel-TV	91 985	211 295
Bredband	3 739	3 144
Fastighetsskatt	82 560	80 674
Summa	178 284	342 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	987
Tele- och datakommunikation	4 731	750
Juridiska åtgärder	0	7 250
Inkassokostnader	519	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 488	34 788
Styrelseomkostnader	3 234	0
Fritids och trivselkostnader	15 938	1 415
Föreningskostnader	23 699	65 505
Förvaltningsarvode enl avtal	99 091	95 058
Överlåtelsekostnad	8 024	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	788
Korttidsinventarier	0	9 031
Administration	4 384	6 538
Konsultkostnader	0	18 750
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Summa	174 567	250 386

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 570	105 000
Internrevisor	8 000	8 000
Arbetsgivaravgifter	23 543	20 443
Summa	152 113	133 443

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	436 819	372 424
Dröjsmålsränta	13	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	794	0
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	437 628	372 424

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 950 000	32 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 950 000	32 950 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 892 867	-4 637 363
Årets avskrivning	-255 504	-255 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 148 371	-4 892 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 801 629	28 057 133
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 165 920</i>	<i>2 165 920</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 758 000	57 758 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	97 758 000	97 758 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 864	16 174
Skattefordringar	9 827	9 827
Momsavräkning	4 334	71 763
Transaktionskonto	376 735	396 206
Borgo räntekonto	468 022	345 260
Summa	872 783	839 231

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 220	0
Förutbet försäkr premier	52 319	0
Förutbet kabel-TV	30 682	0
Förutbet bredband	317	0
Upplupna intäkter	12 471	0
Summa	111 009	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-04-28	2,51 %	4 320 000	4 440 000
SEB	2025-06-28	3,03 %	2 164 830	2 264 830
SEB	2026-06-28	3,40 %	2 500 000	2 600 000
SEB	2025-04-28	2,97 %	3 210 000	3 330 000
SEB	2026-04-28	1,20 %	1 788 000	1 836 000
Summa			13 982 830	14 470 830
Varav kortfristig del			9 842 830	8 362 830

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 542 830 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	795	0
Uppl kostn el	34 003	0
Uppl kostnad Värme	42 352	0
Uppl kostn räntor	12 906	15 022
Uppl kostn vatten	12 836	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 076	0
Uppl kostnad arvoden	0	5 030
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 581
Förutbet hyror/avgifter	271 328	272 765
Summa	375 296	294 398

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 630 000	30 630 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 april 2025 justeras avgiften med 5%.

Underskrifter

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

Malmö

Andréas Karlsson
Styrelseledamot

Claes-Göran Thorsheim
Ordförande

Ingrid Jörnvik Rettmark
Styrelseledamot

Jan Sten Rempke
Styrelseledamot

Jan-Olof Lundberg
Styrelseledamot

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

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

Per Åke Nilsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 09:26

DOCUMENT ID:

BJe1EaQ0CJg

ENVELOPE ID:

rJ0mamRRke-BJe1EaQ0CJg

DOCUMENT NAME:

Brf Adolf Fredrik i Malmö, 716407-3467 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Sten Rempke jan.rempke@outlook.com	Signed Authenticated	17.04.2025 09:37 17.04.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.101.6
2. CLAES-GÖRAN THORSHEIM claesgran.thorsheim@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2025 10:22 17.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.103.22
3. ANDRÉAS KARLSSON karlsson@live.se	Signed Authenticated	17.04.2025 10:43 17.04.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.105.129
4. JAN-OLOF GEORG LUNDBERG lundberg21228@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:30 17.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.121.128
5. INGRID JÖRNVİ RETTMARK ingrid.jornvi@me.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:32 17.04.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.120.162
6. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	17.04.2025 11:36 17.04.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.71.234
7. Per Åke Nilsson pan@vistas.nu	Signed Authenticated	17.04.2025 13:35 17.04.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.232

* 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 Brf Adolf Fredrik i Malmö

Org.nr 716407-3467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adolf Fredrik i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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. 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 asidosättande 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.

Den förtroendevalda revisorns 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 att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Adolf Fredrik i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda 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

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, konsolideringsbetydelse, 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, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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 2025-

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor 

Per Åke Nilsson

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 13:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 09:26

DOCUMENT ID:

SyfJ4TXCCJx

ENVELOPE ID:

BjyNTmCRye-SyfJ4TXCCJx

DOCUMENT NAME:

Brf Adolf Fredrik i Malmö revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 11:41 17.04.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.71.234
2. Per Åke Nilsson pan@vistas.nu	 Signed Authenticated	17.04.2025 13:34 17.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.60

* 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