

Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping

Org.nr: 769633-9634

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping, 769633-9634, med säte i Linköping, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Rafael Plawski	2025
Ledamot	Ann-Charlotte Reuterwall	2025
Ledamot	Anne-Kristine Onmalm	2026
Ledamot	Djani Koric	2025
Ledamot	Lars Lagenfelt	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Karlsson och David Rickardsson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
24	24	12

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Avfallshantering	Tekniska Verken
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Tekniska Verken

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 357 184 kr och planerat underhåll för 253 397 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-30 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 146 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 28 kr per kvm.



Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 849 000 kr, detta motsvarar 133 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Underhåll markytor	2023/2024
Sättning av större antal häckar	2022
Lagt stenplattor i asfaltkanter och runt husgrund	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-05 samt extra föreningsstämma den 2024-02-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen påbörjat ett garantiärende mot Borohus avseende brister i ett badrum. Föreningen har tagit en kostnad för renovering av badrummet, men driver frågan vidare mot Borohus. Eventuell intäkt tas först upp vid utbetalning till föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 96 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 96 medlemmar.

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

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften från den 1 april 2025 med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kallvatten och värme enligt schablon.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 367	3 214	2 930	2 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 626	- 1 060	- 845	407
Förändring av underhållsfond, tkr	0	-15	-160	175
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 626	-1 045	-685	232
Sparande kr/kvm	93	124	211	288
Soliditet, (%)	75	74	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	632	564	551	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	99	93	99	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	579	512	517	517
Driftkostnad kr/kvm	268	249	175	139
Energikostnad kr/kvm	136	60	56	70
Ränta kr/kvm	173	98	99	100
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	28	27	27	33
Skuldsättning kr/kvm	8 052	8 558	8 646	8 734
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 052	8 558	8 646	8 734
Räntekänslighet (%)	13	15	16	17
Snittränta, (%)	2.02	1.15	1.15	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-04-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	133 641 612		85 337	- 1 060 143
Disposition enligt föreningsstämma			-1 060 143	1 060 143
Avsättning till underhållsfond		146 000	-146 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-146 000	146 000	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 626 332
Vid årets slut	133 641 612	0	- 974 806	- 1 626 332

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 974 806
Årets resultat före fondförändring	- 1 626 332
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 146 000
Anspråktagande av underhållsfond	146 000
Summa över/underskott	- 2 601 138

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 601 138
Totalt	- 2 601 138

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 050 664

2 710 548

Övriga rörelseintäkter

3

316 015

503 272

Summa Rörelseintäkter

3 366 679

3 213 820

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-357 184

-282 252

Planerat underhåll

5

-253 397

-248 992

Driftskostnader

6

-1 410 083

-1 311 714

Övriga kostnader

7

-259 172

-218 069

Personalkostnader

8

-160 595

-71 354

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 662 813

-1 662 963

Summa Rörelsekostnader

-4 103 244

-3 795 344

RÖRELSERESULTAT

-736 565

-581 524

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

20 074

38 751

Räntekostnader

-909 841

-517 370

Summa Finansiella poster

-889 767

-478 619

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 626 332

-1 060 143

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 626 332

-1 060 143

ÅRETS RESULTAT

-1 626 332

-1 060 143



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	173 377 625	175 031 558
Inventarier, maskiner och installationer	12	68 080	76 960
Summa materiella anläggningstillgångar		173 445 705	175 108 518
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 445 705	175 108 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 539	16 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	153 992	29 854
Summa kortfristiga fordringar		172 531	46 643
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	535 524	3 416 635
Summa kassa och bank		535 524	3 416 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		708 055	3 463 278
SUMMA TILLGÅNGAR		174 153 760	178 571 796



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 641 612	133 641 612
Summa bundet eget kapital		133 641 612	133 641 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-974 806	85 337
Årets resultat		-1 626 332	-1 060 143
Summa fritt eget kapital		-2 601 138	-974 806
SUMMA EGET KAPITAL		131 040 474	132 666 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	42 419 960	45 083 544
Summa långfristiga skulder		42 419 960	45 083 544
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		42 419 960	45 083 544
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		152 011	247 803
Övriga skulder		4 711	4 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	536 604	569 632
Summa kortfristiga skulder		693 326	821 446
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		693 326	821 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 153 760	178 571 796



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-736 565	-581 524
Avskrivningar	1 662 813	1 662 963
Summa	926 248	1 081 439
Erhållen ränta	20 074	38 751
Erlagd ränta	-909 841	-517 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 481	602 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-125 888	15 349
Minskning/ökning av rörelseskulder	-128 121	278 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-217 528	896 967
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	20 283 824	0
Amortering av låneskulder	-22 947 408	-463 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 663 584	-463 584
Årets kassaflöde	-2 881 112	433 383
Likvida medel vid årets början	3 416 635	2 983 252
Likvida medel vid årets slut	535 523	3 416 635



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-120
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
3 050 664	2 710 548
3 050 664	2 710 548

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Vatten

El

Uppvärmning

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
59 760	48 960
5 533	0
213 408	213 408
0	197 992
11 344	7 668
25 970	35 244
316 015	503 272

Not 4. Reparationer

Huskropp

Reparation hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

Reparation bostäder

Vattenskador

Övrigt

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Övrigt, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Ventilation, installationer

El, installationer

Tele/TV/porttelefon, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
744	5 542
1 399	5 741
744	12 139
200 832	0
1 500	0
41 549	0
41 035	8 813
0	197 094
13 191	7 615
0	22 460
45 975	11 536
3 594	11 312
6 621	0
357 184	282 252

Not 5. Planerat underhåll

Huskropp, övrigt

Underhåll markytor

Tele/TV/porttelefon, installationer

Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	5 831
253 397	178 144
0	65 017
253 397	248 992

Not 6. Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Snöröjning

Bevakningskostnader

Övriga utgifter för köpta tjänster

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Totalt driftskostnader

2024	2023
53 980	43 407
216 018	222 988
446 660	50 117
101 506	87 314
341 490	356 256
13 917	4 853
10 496	122 709
7 741	26 782
83 797	217 500
5 234	3 113
27 167	72 399
0	8 454
78 415	71 746
23 662	24 077
1 410 083	1 311 714



Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	6 420
Förvaltningskostnader	124 070	104 546
Revision	38 225	19 513
Tele och post	9 296	9 667
Jurist- och advokatkostnader	6 455	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 067	20 621
Kontorsmateriel och trycksaker	0	27 954
Bankkostnader	1 515	1 123
Stämpelskatt	750	0
IT-tjänster	51 875	15 806
Övriga externa tjänster	4 375	11 619
Övriga externa kostnader	1 544	800
Totalt övriga kostnader	259 172	218 069

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	119 412	52 500
Föreningsvald revisor	3 438	0
Övriga arvoden	3 500	4 000
Sociala kostnader	34 245	14 854
Totalt personalkostnader	160 595	71 354

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 653 933	1 654 083
Inventarier, maskiner och installationer	8 880	8 880
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 662 813	1 662 963

Not 10. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	115 000 000	115 000 000
Mark	64 450 000	64 450 000
Utgående anskaffningsvärden	179 450 000	179 450 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 418 442	- 2 764 359
Årets avskrivning på byggnader	- 1 653 933	- 1 654 083
Utgående avskrivningar	-6 072 375	-4 418 442
Utgående redovisat värde	173 377 625	175 031 558
<i>Varav</i>		
Byggnader	108 927 625	110 581 558
Mark	64 450 000	64 450 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 358 000	46 358 000
Summa:	46 358 000	46 358 000



Not 12. Inventarier, maskiner och installationer			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer			88 800	88 800
Utgående anskaffningsvärden			88 800	88 800
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer			- 11 840	- 2 960
Årets avskrivningar			- 8 880	- 8 880
Utgående avskrivningar			- 20 720	- 11 840
Utgående redovisat värde			68 080	76 960
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			153 992	29 854
Summa			153 992	29 854
Not 14. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			286 916	3 416 635
Företagskonto Swedbank			248 607	0
Summa			535 523	3 416 635
Not 15. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			463 584	22 773 564
Förfaller 2-5 år från balansdagen			41 956 376	22 309 980
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			42 419 960	45 083 544
Not 16. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea	Lån löst		0	22 541 772
Fastighetslån Nordea	2026-03-17	1,29 %	22 309 980	22 541 772
Fastighetslån SBAB	2029-03-16	3,55 %	6 703 327	0
Fastighetslån SBAB	2028-03-16	3,57 %	6 703 327	0
Fastighetslån SBAB	2027-03-16	3,73 %	6 703 326	0
Summa skulder till kreditinstitut			42 419 960	45 083 544
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-463 584	-22 773 564
			41 956 376	22 309 980
Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter			112 955	131 552
Upplupna räntekostnader			11 192	19 987
Förutbetalda intäkter			262 834	277 357
Upplupna revisionsarvoden			29 500	19 400
Upplupna kostnader			120 122	121 335
Summa			536 603	569 631



Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rafael Plawski
Ordförande

Ann-Charlotte Reuterwall
Ledamot

Anne-Kristine Onmalm
Ledamot

Djani Koric
Ledamot

Lars Lagenfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.03.2025 11:56

SENT BY OWNER:
Jonas Tengvall • 27.03.2025 12:59

DOCUMENT ID:
ryWopnGT1I

ENVELOPE ID:
Bklgsp3Gakg-ryWopnGT1I

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Rafal Plawski rafael.plawski@riksbyggen.se	Signed Authenticated	27.03.2025 13:07 27.03.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/28) IP: 213.115.12.203
ANN-CHARLOTTE REUTERWALL annchre@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 13:15 27.03.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/16) IP: 81.232.133.68
DJANI KORIC rafael.plawski@riksbyggen.se	Signed Authenticated	30.03.2025 09:28 27.03.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/21) IP: 213.115.12.203
Anne-Kristine Onmalm ankionmalm@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:51 31.03.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/06/07) IP: 89.160.69.62
Lars Gunnar Lagenfelt lars.lagenfelt@telia.com	Signed Authenticated	31.03.2025 11:01 31.03.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/26) IP: 62.20.205.190
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	31.03.2025 11:56 31.03.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.158.41.138

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adamstorp för år 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 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Adamstorp i Linköping, org.nr 769633-9634, för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2025



Revisionsberättelse Adamstorp.pdf
(98997 byte)
SHA-512: 17747efc8c4b6067941f25026915a21b7341f
b1bb96be9cfdd9cd39145bf9f906b7e35e5ec6469e5f9
b001a1581dae8ead238ce84a8df3502be069bff82f6a1

Underskrifter

2025-03-31 11:55:54 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b2b5726aa0c64a77416db0f52450d34008b2e12973b81f85421ffbd258db0bf714a21ebb204e734b5ade57237ba62dde7abbb3bdd197c9adc77e980890a9d96f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

