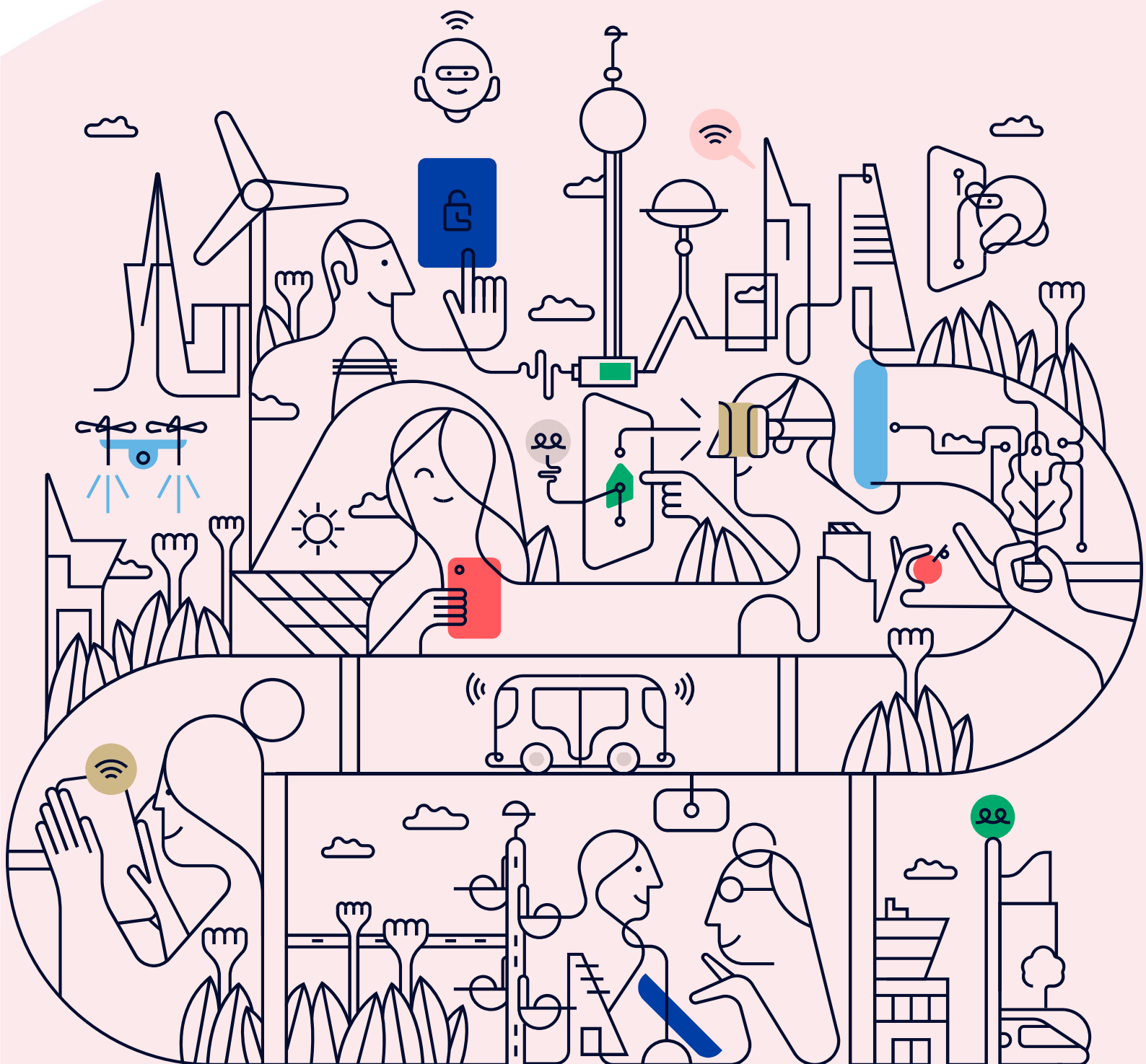




Välkommen till årsredovisningen för Brf Adolf Fredrik i Malmö

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

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

Innehåll

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritta Gurris 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 4 040 kvm. Byggnadernas totalyta är 4040 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Dan Rettmark
Bengt Persson

Firmateckning

Två i förening.

Revisorer

Jan Sten Rempke Internrevisor
Johan Lidehäll Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-08. Extra föreningsstämma, godkännande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27. Extra föreningsstämma val ny styrelse .

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-04. Extra föreningsstämma, godkännande av nya stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte elmätare
Målning av tak
Kontroll och uppdatering av skyddsrum
Byte till lågenergi lampor i källare och trappor
Uppdaterat bredband
- 2022** ● Fräsning avloppsstammar
Byte av tvättmaskin
Ventilation i tvättstugor
- 2021** ● Stående stammar - Fräsning
Lagning muren - Putsning
- 2020** ● Balkonger - Ytbehandling av golv på icke inglasade balkonger
- 2019** ● Rensning av ventilationskanaler
Balkonger - Tvättning utsida
Golvbeläggning samtliga soprum - Rengöring och beläggning med golvmassa
Utomhusbelysning - Utbyte till LED-lampor
- 2018** ● Installation av rätttskydd - "Bubblor" i avloppsledningar
Laddboxar för el-bilsladdning - Central + 2 boxar
Spolning av avlopp - Underhållsspolning
- 2017** ● Byte av ventiler i stammar - Byte och märkning
Torkskåp i tvättstugor - byte, alt. reparation
Bevattning - System för droppbevattning

- 2017** ● Värmepump - Ny värmepump installerad
Byte tvättmaskin - Ny tvättmaskin i C-huset
Dörrstängare på grindar - För tyst stängning
Entrédörrar nya vred
Tvättho i soprum installerad - För handtvätt
- 2016** ● Tuktning av höga träd - Utfört av arborist
- 2015-2016** ● Fjärrvärme - Övergång från gaseldning till fjärrvärme
- 2015** ● Julträdsbelysning - Byte till LED-lampor
Trädgårdsgångar - Justering av kantsten och omasfaltering

Planerade underhåll

- 2024-2034** ● Relining av avloppsledningar

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt bredbandsavtal med högre hastighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 292 327	3 287 387	3 169 188	3 105 530
Resultat efter fin. poster	-389 238	444 613	315 886	624 814
Soliditet (%)	48	47	46	45
Yttre fond	5 180 352	4 750 352	4 587 656	4 277 656
Taxeringsvärde	97 758 000	97 758 000	86 000 000	86 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	767	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 582	3 826	3 947	4 068
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 582	3 826	3 947	4 068
Sparande per kvm totalyta, kr	138	174	208	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	128	90	64	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	90	90	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	35	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	211	188	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,67	-	-	-

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 175 147 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det totala underskottet kan härledas till bland annat yttre omvärldshändelser som resulterat i högre inflation och höjda räntor. Under räkenskapsåret har föreningen omförhandlat två långsiktiga banklån, därmed har räntekostnaderna ökat. Föreningen har under räkenskapsåret gjort ett par underhållsarbeten som elinstallationer och takmålning. Föreningen tillämpar redovisningsmetod K2. Detta leder till att den totala kostnaden för underhållet belastar föreningens resultat.

Underskottet bedöms som tillfälligt. Styrelsen har dock beslutat om en justering av årsavgifterna med 5 % för att täcka ökade kostnader. Med bakgrund av föreningens starka soliditet är det inte aktuellt med upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 545 009	-	-	2 545 009
Fond, yttre underhåll	4 750 352	-	430 000	5 180 352
Balanserat resultat	6 559 294	444 613	-430 000	6 573 907
Årets resultat	444 613	-444 613	-389 238	-389 238
Eget kapital	14 299 268	0	-389 238	13 910 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 003 907
Årets resultat	-389 238
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-430 000
Totalt	6 184 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	692 375
Balanseras i ny räkning	6 877 044

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 292 327	3 287 387
Övriga rörelseintäkter	3	138 936	12 896
Summa rörelseintäkter		3 431 263	3 300 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 822 246	-1 895 256
Övriga externa kostnader	9	-250 386	-331 732
Personalkostnader	10	-133 443	-145 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 504	-256 534
Summa rörelsekostnader		-3 461 578	-2 629 066
RÖRELSERESULTAT		-30 315	671 217
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 501	4 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-372 424	-231 317
Summa finansiella poster		-358 923	-226 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-389 238	444 613
ÅRETS RESULTAT		-389 238	444 613

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	28 057 133	28 312 637
Summa materiella anläggningstillgångar		28 057 133	28 312 637
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 057 133	28 312 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 687	37 448
Övriga fordringar	13	839 231	1 916 226
Summa kortfristiga fordringar		843 918	1 953 674
Kassa och bank			
Kassa och bank		553	753
Summa kassa och bank		553	753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		844 471	1 954 428
SUMMA TILLGÅNGAR		28 901 604	30 267 064

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 545 009	2 545 009
Fond för yttre underhåll		5 180 352	4 750 352
Summa bundet eget kapital		7 725 361	7 295 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 573 907	6 559 294
Årets resultat		-389 238	444 613
Summa fritt eget kapital		6 184 669	7 003 907
SUMMA EGET KAPITAL		13 910 030	14 299 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 108 000	9 606 000
Summa långfristiga skulder		6 108 000	9 606 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 362 830	5 852 830
Leverantörsskulder		149 531	156 741
Skatteskulder		21 444	14 803
Övriga kortfristiga skulder		55 370	3 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	294 398	333 814
Summa kortfristiga skulder		8 883 573	6 361 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 901 604	30 267 064

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 315	671 217
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 504	256 534
	225 189	927 751
Erhållen ränta	13 501	4 713
Erlagd ränta	-357 402	-239 907
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-118 712	692 557
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 004	-35 803
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 245	-35 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-164 961	621 503
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-988 000	-488 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-988 000	-488 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 152 961	133 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 894 981	1 761 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	742 020	1 894 981

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 929 332	2 929 332
Hysesintäkter garage	187 000	161 925
Elintäkter avräkning, moms	-4 659	-1 571
El, moms	175 147	190 808
Elintäkter laddstolpe	3 600	3 505
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	525	3 381
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	10	7
Summa	3 292 327	3 287 387

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	145 708	0
Övriga intäkter	-12 896	12 896
Återbäring försäkringsbolag	6 124	0
Summa	138 936	12 896

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	177 778	145 558
Fastighetsskötsel utöver avtal	885	8 576
Fastighetsskötsel gård enl avtal	143 206	113 586
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	40 412	34 403
Hissbesiktning	7 149	5 355
Brandskydd	8 935	7 442
Gårdkostnader	11 158	9 429
Gemensamma utrymmen	9 422	3 491
Sophantering	0	3 249
Snöröjning/sandning	6 559	1 050
Serviceavtal	49 269	36 151
Förbrukningsmaterial	1 785	57 632
Summa	456 558	425 921

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	2 308	0
Tvättstuga	8 645	51 712
Dörrar och lås/porttele	17 508	10 186
VVS	10 180	13 828
Värmeanläggning/undercentral	105 898	16 123
Ventilation	26 093	19 960
Elinstallationer	59 173	24 098
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 950
Hissar	0	42 064
Fasader	3 880	0
Balkonger/altaner	0	21 850
Mark/gård/utemiljö	3 250	6 338
Garage/parkering	3 813	0
Summa	240 748	219 109

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	211 250	0
Tak	481 125	0
Summa	692 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	516 160	362 067
Uppvärmning	390 703	362 436
Vatten	133 685	126 089
Sophämtning/renhållning	49 687	49 292
Summa	1 090 235	899 884

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 218	45 020
Kabel-TV	211 295	227 868
Bredband	3 144	0
Fastighetsskatt	80 674	77 454
Summa	342 331	350 342

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	625
Tele- och datakommunikation	750	6 318
Juridiska åtgärder	7 250	33 313
Revisionsarvoden extern revisor	34 788	13 494
Fritids och trivselkostnader	1 415	3 374
Föreningskostnader	65 505	24 651
Förvaltningsarvode enl avtal	95 058	92 388
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	9 031	2 200
Administration	6 538	10 068
Konsultkostnader	18 750	139 451
Bostadsrätterna Sverige	5 850	5 850
Summa	250 386	331 732

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	97 410
Revisionsarvode arvoderad	8 000	15 000
Övriga arvoden	0	9 000
Arbetsgivaravgifter	20 443	24 134
Summa	133 443	145 544

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	372 424	231 317
Summa	372 424	231 317

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 950 000	32 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 950 000	32 950 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 637 363	-4 380 829
Årets avskrivning	-255 504	-256 534
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 892 867	-4 637 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 057 133	28 312 637
<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	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 174	8 101
Skattefordringar	9 827	9 827
Momsavräkning	71 763	4 071
Klientmedel	0	840 370
Transaktionskonto	396 206	0
Borgo räntekonto	345 260	1 053 858
Summa	839 231	1 916 226

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-04-28	2,51 %	4 440 000	4 560 000
SEB	2024-06-28	4,71 %	2 264 830	2 364 830
SEB	2024-06-28	4,93 %	2 600 000	3 200 000
SEB	2024-04-28	1,28 %	3 330 000	3 450 000
SEB	2026-04-28	1,20 %	1 836 000	1 884 000
Summa			14 470 830	15 458 830
Varav kortfristig del			8 362 830	5 852 830

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 030 830 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	15 022	0
Uppl kostnad arvoden	5 030	18 530
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 581	5 822
Förutbet hyror/avgifter	272 765	309 462
Summa	294 398	333 814

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 630 000	30 630 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2024-04-01 höjs bostadsrättsavgifterna 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 Viviann Ekefjärd
Styrelseledamot

Jan-Olof Lundberg
Styrelseledamot

Moa Bertelsen
Styrelseledamot

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

Jan Sten Rempke
Internrevisor

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Adolf Fredrik i Malmö

Org.nr 716407-3467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel. 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Adolf Fredrik i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2024-

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor 

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman, bostadsrättsföreningen Adolf Fredrik
716407-3467.

Undertecknad är föreningsvald revisor i bostadsrättsföreningen
Adolf Fredrik. För räkenskapsåret 20230101-20231231 avger jag
följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens
förvaltning. Under räkenskapsåret har jag delgivit styrelsen fyra
revisorsrapporter.

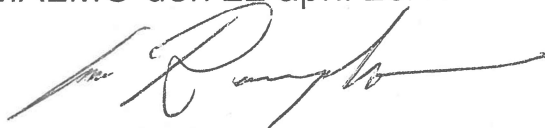
Föreningens årsredovisning har upprättats i enlighet med
årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd
(BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen ger en rimlig bild av föreningens ekonomiska
ställning, resultat och verklighet.

Jag rekommenderar föreningsstämman att:

- Fastställa balans och resultaträkningen,
- Godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition,
- Samt ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

MALMÖ den 22 april 2024



Jan Rempke

Av föreningen vald revisor.