



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Adolfsborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Adolfsborg med säte i LUND org.nr. 745000-0737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 14	1953-01-01	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	199
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 382
Totalt 35 objekt		1 581

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 13 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gitta Rettig Ruuth	Ordförande
Katarina Holm	Ledamot
Lena Danelius	Ledamot
Jan Röstling	Ledamot
Olof Jansson	Ledamot
Helena Håkansson	Suppleant
Fredrik Ekman	Suppleant

Firman har tecknats av Gitta Rettig Ruuth, Katarina Holm, Lena Danelius, Jan Röstling och Olof Jansson, två i förening.

Revisorer har varit Valon Makolli, Baker Tilly, med Alexander Cahlin som revisorsuppleant, valda av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med fastställd underhållsplan.

Underhållsåtgärder

Under 2023 har installation av energibesparande fönster genomförts.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	139	156	195	37
Skuldsättning, kr/kvm	2 413	1 338	1 338	1 338	1 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 760	1 530	1 530	1 530	1 530
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	248	273	260	239	231
Årsavgifter, kr/kvm	755	725	718	718	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	771	698	685	685	670
Nettoomsättning, tkr	1 177	1 098	1 080	1 082	1 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	84	111	182	-24
Soliditet, %	83	90	50	49	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	74 579	0	0	74 579
Kapitaltillskott/extra insats, kr	34 326	0	0	34 326
Upplåtelseavgifter, kr	725 493	0	0	725 493
Uppskrivningsfond, kr	17 648 640	0	0	17 648 640
Underhållsfond, kr	1 202 566	0	102 365	1 304 931
S:a bundet eget kapital, kr	19 685 604	0	102 365	19 787 969
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	299 314	84 114	-102 365	281 063
Årets resultat, kr	84 114	-84 114	10 069	10 069
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	383 428	0	-92 296	291 132
S:a eget kapital, kr	20 069 032	0	10 069	20 079 101

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 365 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	383 427
Årets resultat, kr	10 069
Reservation till underhållsfond, kr	-102 365
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	291 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	291 131
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 176 707	1 097 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 186	5 056
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 218 893	1 102 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-682 998	-722 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 644	-25 912
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-117 648	-108 762
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-193 917	-135 497
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-80 896	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 114 103	-992 962
RÖRELSERESULTAT		104 790	109 869
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		81	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 802	-25 764
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-94 721	-25 755
ÅRETS RESULTAT		10 069	84 114
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		10 069	84 114
Reservering till fond för yttre underhåll		-102 365	-102 365
Överföring till balanserat resultat		-92 296	-18 251

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 724 019	21 662 271
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 724 019</u>	<u>21 662 271</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 724 019</u>	<u>21 662 271</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	426
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 097	495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 477	42 687
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>49 574</u>	<u>43 608</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	376 870	720 555
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>376 870</u>	<u>720 555</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>426 444</u>	<u>764 163</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 150 463</u>	<u>22 426 434</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	74 579	74 579	
Upplåtelseavgifter	725 493	725 493	
Reservfond	34 326	34 326	
Uppskrivningsfond	17 648 640	17 648 640	
Fond för yttre underhåll	1 304 931	1 202 566	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>19 787 969</u>	<u>19 685 605</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	281 062	299 314	
Årets resultat	10 069	84 114	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>291 131</u>	<u>383 427</u>	
Summa eget kapital	<u>20 079 101</u>	<u>20 069 032</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>1 000 000</u>	<u>2 115 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 000 000</u>	<u>2 115 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 815 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 14	18 701	18 701
Leverantörsskulder		39 137	50 789
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 343	1 346
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	43 668	18 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	152 512	153 141
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 071 362</u>	<u>242 401</u>
Summa skulder		<u>4 071 362</u>	<u>2 357 401</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>24 150 463</u>	<u>22 426 434</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	104 790	109 869
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	193 917	135 497
	<u>298 707</u>	<u>245 366</u>
Erhållen ränta	81	9
Erlagd ränta	-98 818	-25 764
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>199 970</u>	<u>219 611</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 966	-31 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 832 976	33 992
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 026 980</u>	<u>221 960</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 255 665	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 255 665</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 115 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 115 000</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-343 685	221 960
Likvida medel vid årets början	720 555	498 594
Likvida medel vid årets slut	<u>376 870</u>	<u>720 555</u>
	-343 685	221 960

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas: Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 -120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 042 980	1 001 425
Hysesintäkt lokaler	1 464	1 464
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 750	21 000
Konsumtionsavgift el	85 917	43 705
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 591	23 204
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 005	6 977
	1 176 707	1 097 775
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	39 804	0
Bidrag: återbäring Länsförsäkringar	2 082	0
Övrigt	300	5 056
	42 186	5 056
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 713	-46 051
El	-99 573	-140 579
Uppvärmning	-250 315	-245 528
Vatten	-42 355	-46 288
Renhållning	-43 218	-38 784
TV, bredband, iptelefoni	-33 397	-30 284
Serviceavtal	-40 667	-40 687
Förvaltningskostnader	-62 632	-62 589
Försäkringar	-15 740	-14 432
Fastighetskatt	-45 947	-44 134
Övriga driftskostnader	-10 443	-13 435
	-682 998	-722 791
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 194	-5 177
Kostnader överlåtelse och panter	-10 012	-8 235
Konsulter	-8 438	0
	-38 644	-25 912
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 000	-30 000
Löner för anställda	-69 396	-62 580
Vicevärdsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 252	-13 182
	-117 648	-108 762
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-193 917	-135 497
	-193 917	-135 497
Not 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering fönster	-80 896	0
	-80 896	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 400 659	6 400 659
Utrangering fönster	-210 458	0
Årets investering byggnader: fönsterbyte	2 336 561	0
Ingående anskaffningsvärde mark	17 711 000	17 711 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 237 762	24 111 659

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 449 388	-2 313 891
Utrangering fönster	129 562	0
Årets avskrivningar byggnader	-193 917	-135 497
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 513 743	-2 449 388

Utgående redovisat värde

23 724 019 21 662 271

Redovisade värden byggnader

6 013 019 3 951 271

Redovisade värden mark

17 711 000 17 711 000

Fastighetsbeteckning: Apeln 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1953	2 479 000	4 332 000	6 811 000	6 811 000
Bostäder hyreshus	1953	13 200 000	13 000 000	26 200 000	26 200 000
Lokaler	1953	109 000	379 000	488 000	488 000
		15 788 000	17 711 000	33 499 000	33 499 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	4 115 000	3 015 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 115 000	3 015 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

4 097 495

4 097 495

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

4 026 3 662

Förutbetalad kabel-TV och bredband

8 771 8 311

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 680 30 714

45 477 42 687

Not 12 BANK

Handelsbanken checkkonto

25 000 0

Handelsbanken transaktionskonto

351 870 720 555

376 870 720 555

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2024-07-30	935 000	0
Stadshypotek AB	1,04%	2024-06-30	1 180 000	0
Stadshypotek AB	5,00%	2024-03-13	700 000	0
Stadshypotek AB	3,99%	2027-03-01	1 000 000	0
			3 815 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år **2 815 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 815 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,57%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 815 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	18 701	18 701
	18 701	18 701

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 343	1 346
	2 343	1 346

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	11 393	11 393
Arbetsgivaravgifter	7 275	7 301
Övriga kortfristiga skulder	25 000	-270
	43 668	18 424

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 799	60 562
Upplupna räntekostnader	5 669	4 016
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 044	88 563
	<u>152 512</u>	<u>153 141</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gitta Rettig Ruuth

.....
Katarina Holm

.....
Lena Danelius

.....
Jan Röstling

.....
Olof Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN RÖSTLING

Styrelseledamot

Serienummer: 1adbe81b58345a[...]419a164441d88

IP: 185.240.xxx.xxx

2024-05-17 12:59:57 UTC



GITTA RETTIG RUUTH

Styrelseledamot

Serienummer: 5a64ffa7ad33d4[...]4d54c0c3e3e59

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-05-17 13:05:16 UTC



KARL OLOF JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3eb753ff2c70a0[...]46f3f52358178

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-17 17:44:32 UTC



KATARINA HOLM

Styrelseledamot

Serienummer: ec9c6d2def3bd9[...]627248d8250b1

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-05-18 07:50:07 UTC



LENA DANELIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 801f5f74d0588d[...]dce19661e4fc6

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-05-19 21:24:18 UTC



VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 00748a7f709649[...]5bee24fbe7ad3

IP: 141.98.xxx.xxx

2024-05-20 03:09:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adolfsborg
Org.nr. 745000-0737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adolfsborg för år 2023.

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 2023 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 huruvida 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. Risken 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 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Adolfsborg för år 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 00748a7f709649[...]5bee24fbe7ad3

IP: 141.98.xxx.xxx

2024-05-20 03:09:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

