



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Adjutanten i Slottsstaden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Adjutanten i Slottsstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Filip Hagelbäck	Ordförande
Vera Bengtsson	Ledamot
Saahil Chudasama	Ledamot
Roland Klarr	Ledamot
Stanislaw Welin	Ledamot

Ola Hagberg	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg	Ordinarie Extern	Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB
-----------------	------------------	--

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adjutanten 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

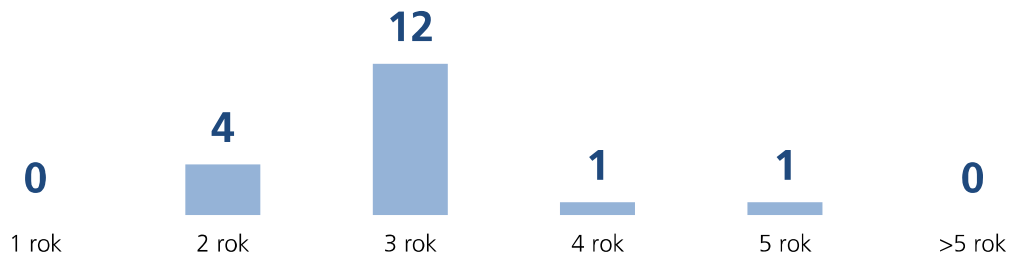
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 750 m², varav 1 750 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering tvättstuga	2021 - 2022
Nytt digitalt bokningssystem tvättstuga	2021
Renovering innergård och inköp av trädgårdsmöbler	2020
Byte av bredbandsleverantör till Bredband 2	2020
Porttelefoni	2019
Den automatiska soprumsdörren justerades	2017 - 2018
Ny automatisk soprumsdörr	2016
Indragning av fiberkabel till samtliga lägenheter	2016 - 2017
Renovering av trappgångar och målning av ytterdörrar	2016
Målning och renovering av fönster samt plåtdetaljer	2014
Planerat underhåll	År
Planering för renovering av fasader och tak samt byte av fönster	2022
Planering för relining av avloppsstammar	2022-2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum	Förvaltningsavtal
Bredbandsleverantör	Bredband 2
Kabel TV	Sappa TV
Fjärrvärme	e-on
Hiss	Kiwa Inspecta AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar för en höjning av avgiften med 2%. Den kan tidigareläggas beroende på hur planeringen av kommande fasadrenovering fortskrider.

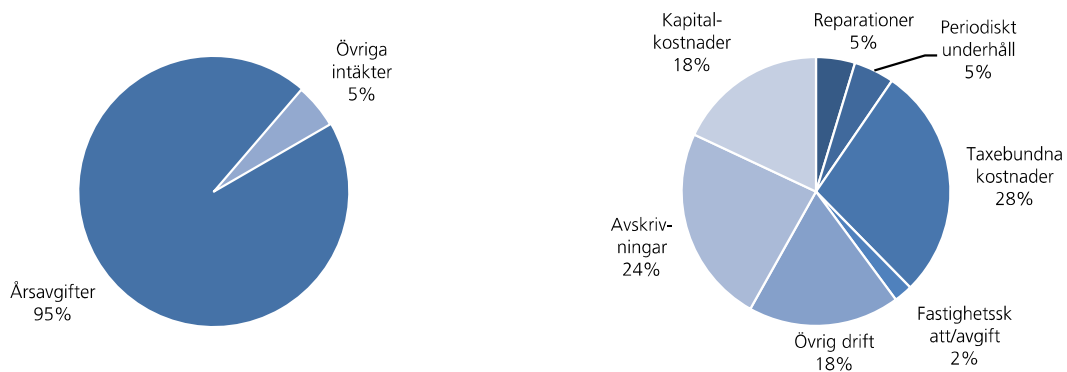
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 372 145	1 870 956
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 188 771	1 187 360
Finansiella intäkter	1 805	25
Minskning kortfristiga fordringar	6 498	0
Ökning av kortfristiga skulder	154 457	0
	1 351 531	1 187 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	672 212	1 320 311
Finansiella kostnader	208 709	218 321
Ökning av materiella anläggningstillgångar	167 193	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 530
Minskning av kortfristiga skulder	0	128 035
	1 048 114	1 686 197
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 675 562	1 372 145
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	303 417	-498 812

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret startade planeringen för renovering av tvättstugan och offerter begärdes in. Styrelsen beslöt att UMAB AB skulle få uppdraget. Renoveringen startade i början av oktober och beräknades vara klar till v.52. Under sommaren drogs ledningar för varmvatten, kallvatten och avlopp till den nya planerade grillplatsen. Den planerade renoveringen av skyddsrummet sköts till framtiden. I övrigt har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	637	630	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 735	8 735	8 735	8 735
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	118	106	114	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	125	125	120
Soliditet (%)	17	17	19	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	-625	-99	95
Nettoomsättning (tkr)	1 188	1 176	1 162	1 162

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 633 135	0	0	12 633 135
Uppskrivningsfond	14 863 248	-704 883	0	15 568 131
Upplåtelseavgifter	819 747	0	0	819 747
Fond för yttre underhåll	111 600	111 600	-281 847	281 847
S:a bundet eget kapital	28 427 730	-593 283	-281 847	29 302 860
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-25 314 185	593 283	-343 294	-25 564 174
Årets resultat	35 761	35 761	625 141	-625 141
S:a ansamlad förlust	-25 278 424	629 044	281 847	-26 189 315
S:a eget kapital	3 149 307	35 761	0	3 113 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 761
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 907 468
uppskrivningsfond 2019-2021	704 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 600
summa balanserat resultat	-25 278 424

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

56 530
-25 221 894

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 188 291	1 176 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	11 018
Summa rörelseintäkter		1 188 771	1 187 360

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-601 550	-1 153 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 662	-167 204
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 894	-273 894
Summa rörelsekostnader		-946 106	-1 594 205

RÖRELSERESULTAT

242 665 **-406 845**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 805	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 709	-218 321
Summa finansiella poster		-206 904	-218 296

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

35 761 **-625 141**

ÅRETS RESULTAT

35 761 **-625 141**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	16 921 883	17 195 777
Pågående byggnation	Not 9	167 193	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 089 076	17 195 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 089 076	17 195 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	12 654
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 685 886	1 365 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	14 643	12 483
Summa kortfristiga fordringar		1 700 589	1 390 301
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		42 854	56 222
Summa kassa och bank		42 854	56 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 743 443	1 446 524
SUMMA TILLGÅNGAR		18 832 519	18 642 301

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 452 882	13 452 882
Uppskrivningsfond		14 863 248	15 568 131
Fond för yttre underhåll	Not 13	111 600	281 847
Summa bundet eget kapital		28 427 730	29 302 860
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-25 314 185	-25 564 174
Årets resultat		35 761	-625 141
Summa ansamlad förlust		-25 278 424	-26 189 315
SUMMA EGET KAPITAL		3 149 307	3 113 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 287 000	15 287 000
Summa långfristiga skulder		15 287 000	15 287 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		231 319	95 537
Skatteskulder		51 984	50 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	112 909	95 710
Summa kortfristiga skulder		396 212	241 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 832 519	18 642 301

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 125 163	1 114 131
Bredbandsintäkter	63 135	62 220
Öresutjämning	-7	-9
	1 188 291	1 176 342

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	1 958
Övriga intäkter	480	9 060
	480	11 018

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	21 060
	Snöröjning/sandning	0	747
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 131	0
	Hissbesiktning	1 861	1 836
	Myndighetstillsyn	14 850	0
	Gemensamma utrymmen	2 192	18 918
	Gård	0	13 327
	Serviceavtal	20 339	14 337
	Förbrukningsmateriel	2 380	7 772
		55 752	77 997
	Reparationer		
	Tvättstuga	549	0
	Lås	266	12 703
	VVS	35 554	23 755
	Elinstallationer	0	14 538
	Mark/gård/utemiljö	0	2 115
	Skador/klotter/skadegörelse	3 619	0
	Vattenskada	15 000	42 551
		54 988	95 662
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	0	5 000
	Elinstallationer	54 030	14 395
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	2 500	47 591
	Mark/gård/utemiljö	0	460 333
		56 530	527 319
	Taxebundna kostnader		
	El	45 625	43 886
	Värme	206 108	186 282
	Vatten	45 285	45 743
	Sophämtning/renhållning	26 652	24 232
	Grovsopor	0	2 813
		323 670	302 956
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 936	27 411
	Kabel-TV	0	2 698
	Bredband	56 412	93 343
		84 348	123 452
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 262	25 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	601 550	1 153 107

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	1 301	3 620
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 625
	Föreningskostnader	7 645	3 288
	Fritids- och trivselkostnader	0	21 764
	Förvaltningsarvode	47 256	46 280
	Administration	1 010	4 245
	Korttidsinventarier	0	69 519
	Konsultarvode	1 575	6 250
		70 662	167 204
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Inga ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	38 933	38 933
	Uppskrivning byggnad	234 961	234 961
		273 894	273 894

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 678 322	2 678 322
	Utgående anskaffningsvärde	2 678 322	2 678 322
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	18 681 363	18 681 363
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-234 961	-234 961
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 572 115	-3 337 154
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 874 287	15 109 248
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-591 793	-552 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 933	-38 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-630 726	-591 793
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 921 883	17 195 777
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 664 978	7 664 978
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		37 200 000	37 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 200 000	37 200 000
		37 200 000	37 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nyanläggning	167 193	0
		167 193	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 526	83 526
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 526	83 526
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-83 526	-83 526
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 526	-83 526
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	50 178	49 242		
	Klientmedel hos SBC	582 291	1 315 922		
	Fordringar	3 000	0		
	Räntekonto hos SBC	1 050 417	0		
		1 685 886	1 365 164		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Bredband	14 643	12 483		
		14 643	12 483		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	281 847	360 980		
	Reservering enligt stadgar	111 600	111 600		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-281 847	-190 733		
	Vid årets slut	111 600	281 847		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Swedbank	1,260 %	5 081 000	5 081 000	2030-06-19
	Swedbank	1,260 %	5 081 000	5 081 000	2030-06-19
	Swedbank	1,260 %	5 125 000	5 125 000	2030-06-19
	Summa skulder till kreditinstitut		15 287 000	15 287 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			15 287 000	15 287 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 287 000 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutfällodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 742 000	16 742 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	17 698	1 605
	Avgifter och hyror	95 211	87 640
	Vattenskada	0	6 465
		112 909	95 710

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutbesiktning av tvättstugan.

Föreningen startar under 2022 planeringen för en fasadrenovering med fönsterbyten, underhållsmålning tak samt relining av avloppsstammar och rör.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Filip Hagelbäck
Ordförande

Vera Bengtsson
Ledamot

Saahil Chudasama
Ledamot

Roland Klarr
Ledamot

Stanislaw Welin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mats Gyllenberg
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Adjutanten i Slottsstaden, org.nr 769612-5397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Adjutanten i Slottsstaden för år 2021.

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 31 december 2021 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.

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.

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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB

Cypressvägen 25 213 63 Malmö Tel 040-94 75 75 Fax 040-22 96 76

info@revnilsson.com

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: cb9a3588b424447983dcae18266ff1aa244a11e8f5b04d9ac174df4f68efbd03254e8b1d501f4d09a589753c6fdf533b323e1a1e6009765b23192bac0c64cd4



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 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 Adjutanten i Slottsstaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB

Cypressvägen 25 213 63 Malmö Tel 040-94 75 75 Fax 040-22 96 76

info@svnilsson.com

Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: cb9a3588b424447983dcae18266ff1aa244a11e8f5bb04d9ac174df4f68efbd03254e8b1d501f4d09a589753c6fdf533b323e1a1e6009765b23192bac0c64cd4



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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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

Mats Gyllenberg

Godkänd revisor

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö AB

Cypressvägen 25 213 63 Malmö Tel 040-94 75 75 Fax 040-22 96 76

info@revisions.com

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: cb9a3588b424447983dcae18266ff1aa244a11e8f5bb04d9ac174df4f68efbd03254e8b1d501f4d09a589753c6fdf533b323e1a1e6009765b23192bac0c64cd4

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se