

Årsredovisning 2024

Brf Adonis 1

769614-1295



Välkommen till årsredovisningen för Brf Adonis 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adonis 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 603 kvm och 4 lokaler om 1 569 kvm. Byggnadernas totalyta är 3172 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Backlund	Ordförande
Alexander Busnyuk	Styrelseledamot
Kurt George Antonio Hemlin	Styrelseledamot
Mark Holmberg Nidefelt	Styrelseledamot
Stina Henriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Riita Hakkala Hemlin och Ildiko Wass

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad Revisor Add & Subtract Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Isolering av lägenhetsutbyggnad på vind. Omläggning plåt på skärmtak samt isolering.
- 2023** ● Undercentral, värmeväxlare och styrsystem nytt.
- 2022** ● Stamrenovering slutförd Total fönsterrenovering av ytter och innerbåge samt vädringsbalkongsdörrar. (Isolerruta samt nyförnickling av fönstervred där ägare önskat) slutförd Balkongbygge lgh 1602 slutfört. Takskyddsåtgärder på skorsten har utförts
- 2020** ● Ommålning ytskikt i trapphuset, nya takarmaturer i trapphuset, slipning och behandling av marmorgolv i trapphuset.
- 2019** ● Fiber har dragits in i fastigheten. Ny elcentral installerad i tvättstugan. Mangel nyinköpt.
- 2018** ● Nya balkar och nygjutning av golv i garaget. Brandskyddsåtgärder på lägenhetsdörrar. Brandisolering av utbyggnad på vind. Hissmaskineriet och linor på båda hissarna har bytts.
- 2017** ● Byte av skadad markis på terrassen. En ytterligare tvättpelare har installerats i tvättstugan
- 2016** ● Stigarledningar byttes i låghusdelen. De horisontella avloppsstammarna som gått igenom Naturkompaniets lokaler har bytts.
- 2015** ● Takomläggning på hela fastigheten, byte av fönsterbågar i vindsvåningen, översyn av lösa stenar i skorstenarna. Stigarledningarna byttes i höghusdelen. Avfallskvarnar i de lägenheter som så önskar. Ombyggnad av tandläkarlokal.
- 2014** ● Hisskorgen är renoverad samt alla dörrar ådringsmålade.
- 2013** ● Husets 2 hissar har fått vikdörrar och ljusramper för ökad säkerhet.
- 2012** ● Under 2Fastighetens stammar relinats och ytterbågen på samtliga fönster åt gatan målats. Tvättstugan renoverades och fick ny maskinpark. Stuprören fick värmekablar.
- 2011** ● Bygge av terrass, nya vindsförråd, isolering av gavelfasad mot Luntmakargatan, Soprummet renoverades och ett utrymme gjordes för städredskap etc.

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av balkongplattor på låghusdelen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
takomläggning	Jonaeson & Wendel Plåtlageri AB
tilläggsisolering utbyggnad av vind	Stocar Group AB
brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 145 889	3 711 872	3 392 314	3 286 678
Resultat efter fin. poster	-1 326 945	-1 587 743	-2 833 020	-2 100 828
Soliditet (%)	51	51	51	53
Yttre fond	537 000	-	-	537 000
Taxeringsvärde	134 600 000	134 600 000	134 600 000	111 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	28 796	28 796	29 432	28 197
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 552	14 552	14 874	14 250
Sparande per kvm totalyta, kr	421	339	421	371
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	18	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	105	94	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	19	16	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	144	142	132	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,91	0,92	0,89
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 och föreningens kassaflöde och likviditet är bra.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	37 129 001	-	-	37 129 001
Upplåtelseavgifter	15 417 945	-	-	15 417 945
Fond, yttre underhåll	0	-	537 000	537 000
Direkt kapitaltillskott	306 681	-	-	306 681
Balanserat resultat	-2 515 567	-1 587 743	-537 000	-4 640 309
Årets resultat	-1 587 743	1 587 743	-1 326 945	-1 326 945
Eget kapital	48 750 318	0	-1 326 945	47 423 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 640 309
Årets resultat	-1 326 945
Totalt	-5 967 255
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	537 000
Balanseras i ny räkning	-6 504 255
	-5 967 255

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 145 889	3 711 872
Övriga rörelseintäkter	3	-7	10 066
Summa rörelseintäkter		4 145 882	3 721 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 631 978	-1 473 244
Övriga externa kostnader	8	-229 359	-297 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 663 604	-2 663 604
Summa rörelsekostnader		-4 524 941	-4 434 268
RÖRELSERESULTAT		-379 059	-712 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 568	14 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-970 454	-889 656
Summa finansiella poster		-947 886	-875 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 326 945	-1 587 743
ÅRETS RESULTAT		-1 326 945	-1 587 743

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	88 743 298	91 405 282
Maskiner och inventarier	11	11 326	12 946
Pågående projekt		2 836 904	1 920 839
Summa materiella anläggningstillgångar		91 591 527	93 339 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 591 527	93 339 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 646	0
Övriga fordringar	12	698 048	779 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	107 706	114 278
Summa kortfristiga fordringar		809 400	894 094
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 938 263	1 492 114
Summa kassa och bank		1 938 263	1 492 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 747 663	2 386 208
SUMMA TILLGÅNGAR		94 339 190	95 725 274

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 853 627	52 853 627
Fond för yttre underhåll		537 000	0
Summa bundet eget kapital		53 390 627	52 853 627
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 640 309	-2 515 567
Årets resultat		-1 326 945	-1 587 743
Summa ansamlad förlust		-5 967 255	-4 103 309
SUMMA EGET KAPITAL		47 423 372	48 750 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 000 000	30 711 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	30 711 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 160 000	15 449 000
Leverantörsskulder		143 587	140 291
Övriga kortfristiga skulder		12 321	101 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	599 910	573 456
Summa kortfristiga skulder		31 915 818	16 263 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 339 190	95 725 274

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-379 059	-712 331
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 663 604	2 663 604
	2 284 545	1 951 273
Erhållen ränta	22 568	14 244
Erlagd ränta	-941 980	-893 051
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 365 133	1 072 466
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	84 694	-10 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 612	90 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 362 215	1 153 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-916 065	-575 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-916 065	-575 844
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	306 681
Upptagna lån	0	11 575
Amortering av lån	0	-1 031 575
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-713 319
ÅRETS KASSAFLÖDE	446 149	-135 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 492 114	1 628 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 938 263	1 492 114

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adonis 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Maskiner och inventarier	5 %
Byggnad	1 - 15,62 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2024	2023
Hysesintäkter, lokaler	4 240 288	3 706 868
Övriga intäkter	5 597	5 004
Intäktsreduktion	-99 996	0
Summa	4 145 889	3 711 872

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-7	-3
Elprisstöd	0	10 069
Summa	-7	10 066

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	566	3 721
Städning	16 352	19 261
Besiktning och service	57 143	75 778
Trädgårdsarbete	1 397	609
Snöskottning	20 349	11 150
Övrigt	0	12 210
Summa	95 806	122 729

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 887	5 305
Bostäder	3 218	0
Bostäder VVS	1 869	5 963
Lokaler	-273	7 448
Tvättstuga	5 793	0
Trapphus/port/entr	250	0
Soprum/miljöanläggning	15 069	0
Dörrar och lås/porttele	8 009	2 679
VA	4 138	0
Värme	1 275	18 097
Ventilation	0	17 215
El	7 800	0
Hissar	92 792	66 295
Tak	3 413	0
Fasader	22 300	0
Balkonger	12 000	0
Försäkringsärende/vattenskada	106 375	34 812
Summa	310 914	157 815

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 289	57 847
Uppvärmning	324 878	332 589
Vatten	87 120	61 483
Sophämtning	54 792	37 453
Summa	512 079	489 371

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 294	77 531
Kabel-TV	6 400	5 854
Bredband	22 848	22 848
Arvode teknisk förvaltning	7 340	1 672
Fastighetsskatt	596 296	595 424
Summa	713 178	703 329

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	139 522	140 546
Förbrukningsmaterial	975	6 270
Juridiska kostnader	10 125	76 320
Revisionsarvoden	16 380	15 905
Ekonomisk förvaltning	62 357	58 380
Summa	229 359	297 421

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	970 454	889 656
Summa	970 454	889 656

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 702 077	102 702 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 702 077	102 702 077
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 296 795	-8 634 811
Årets avskrivning	-2 661 984	-2 661 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 958 779	-11 296 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 743 298	91 405 282
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 096 620</i>	<i>39 096 620</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 600 000	42 600 000
Taxeringsvärde mark	92 000 000	92 000 000
Summa	134 600 000	134 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 319	118 319
Utgående anskaffningsvärde	118 319	118 319
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-105 373	-103 753
Avskrivningar	-1 620	-1 620
Utgående avskrivning	-106 993	-105 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 326	12 946

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68 482	9 983
Summa	68 482	9 983

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 966	16 323
Försäkringspremier	56 292	52 150
Kabel-TV	1 625	1 600
Bredband	3 808	3 808
Förvaltning	41 015	40 397
Summa	107 706	114 278

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	1,12 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2025-12-30	4,64 %	12 969 000	12 969 000
Stadshypotek	2025-12-30	0,77 %	16 731 000	16 731 000
Stadshypotek	2025-02-20	4,81 %	1 460 000	1 460 000
Summa			46 160 000	46 160 000
Varav kortfristig del			31 160 000	15 449 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 160 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 778	7 928
El	10 198	9 840
Uppvärmning	44 366	49 442
Utgiftsräntor	81 257	52 783
Vatten	12 816	10 272
Förvaltning	173	0
Förutbetalda avgifter/hyror	427 822	429 691
Beräknat revisionsarvode	13 500	13 500
Summa	599 910	573 456

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Alexander Busnyuk
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Backlund
Ordförande

Kurt George Antonio Hemlin
Styrelseledamot

Mark Holmberg Nidefelt
Styrelseledamot

Stina Henriksson
Styrelseledamot

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

Add & Subtract Revision AB
Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2025 13:01

DOCUMENT ID:

ryaz4K2bex

ENVELOPE ID:

BkiGNYhbeg-ryaz4K2bex

DOCUMENT NAME:

Brf Adonis 1, 769614-1295 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

c80e643bf433cf941ee943f2131d43352c3fe02f82300ab
0849577d6c218778a5485fd3d429aa388a9d5c05bd434
d548c62c09e6cdfb5ff4dd115a7512496535

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN-CHARLOTTE BACKLUND ann-charlotte.backlund@live.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 13:43 22.05.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.103.219
2. ALEXANDER BUSNYUK alexander.busnyuk@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 13:53 22.05.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.41
3. MARK HOLMBERG NIDEFELT mark.nidefelt@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 16:41 22.05.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.201
4. Stina Henriksson stina.henriksson@me.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 16:42 22.05.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Kurt George Antonio Hemlin hemlinkurt49@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 19:22 22.05.2025 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.253
6. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:14 23.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 91.145.34.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adonis 1
Org.nr 769614-1295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adonis 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.
- ♦ 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 Bostadsrättsföreningen Adonis 1 för år 2024 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. 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 ansvars

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2025 13:01

DOCUMENT ID:

HJkQNF3-xx

ENVELOPE ID:

r1g2zEtn-ge-HJkQNF3-xx

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Adonis 1.pdf

2 pages

SHA-512:

8c5bc8c0549cf30cee11c3f7509bfe55c38b7d79a249cfa
576775cf2d769a2cb2d3f6bcc33104129ece62de395ff72
8e8ff99bef44158d4be3dc079df3e78f00

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	Signed	23.05.2025 11:15	eID	Swedish BankID
borje@addsubtract.se	Authenticated	23.05.2025 11:14	Low	IP: 91.145.34.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed