

# Årsredovisning 2024

Brf Adlern Mindre nr 34

769601-9814



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Adlern Mindre nr 34

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 1997-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adlern Mindre 34	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 58 bostadsrätter om totalt 5 549 kvm och 5 lokaler om 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 5898 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikael von Ekensteen	Ordförande
Svante Andersson	Sekreterare, Ledamot
Louise Cecilia Arvidsson	Kassör, Ledamot
Lars-Olof Tage Kruse	Styrelseledamot
Sebastian Wattle Björk	Styrelseledamot
Simon Melin Liolios	Suppleant

### Valberedning

Bernt Legeby  
Daniel Liolios

## Revisorer

Rävisor AB    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-14. Tvistemål med Nedo.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Påbörjat radiatorbyte
- 2023** ● Passersystem, porttelefon och bokningssystem för tvättstuga
- 2022** ● Elcentraler och införande av gemensam elmätning (IMD)
- 2021** ● Nya elstammar  
Stambyte för vatten och avlopp  
Varmvattencirkulation installeras

## Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsatt radiatorbyte

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Fastighetsskötsel        Fastighetsägarna

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2024 erhöll Föreningen slutlikvid från försäljningen av den tidigare tandläkarmottagningen på Odengatan 71 som byggts om till bostad. Under våren 2024 gavs slutbesked och bostaden tillträdde.

### Förändringar i avtal

Avtalet med Fastighetsägarna utvidgades till att även omfatta teknisk förvaltning.

Nya hyresgäster, Xplora AB, tillträde i augusti 2024 till en av lokalerna på Norrtullsgatan 17. Denna lokal hade dessförinnan varit tom och har nu renoverats upp för nya hyresgästen.

### Utveckling av Råvinden

I oktober 2024 vann bygglovets för exploatering av råvinden laga kraft efter flera tidigare överklaganden.

Dock fortsatte tvisten med Nedo kring råvinden som inleddes under 2023 genom den stämningensansökan som Nedo gjort. Muntlig förberedelse hölls i Tingsrätten under början av 2024 och vårt juridiska ombud, Sektor Juridik tillsammans med styrelsens ordförande har lagt ner ett omfattande arbete på hanteringen av tvisten. Föreningens och styrelsens uppfattning är fortsatt att innehållet Nedos stämningensansökan helt strider mot parternas avsikt med det ursprungliga avtalet kring råvindarna. Sakfrågan i tvisten handlar om att Nedo hävdar att en del av trapphuset på Norrtullsgatan tillhör råvinden, vilket Föreningen bestridit. Inte heller det bygglov som vann laga kraft i oktober omfattar trapphuset. I november hölls ytterligare en förhandling i Tingsrätten där parterna tillsammans med rätten fastställde ett förlikningsprotokoll. Detta presenterades på en extrastämma i januari 2025 då stämman även fattade beslut om att bemyndiga styrelsen att upplåta ytterligare en liten del av råvinden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 891 103	5 546 908	4 400 117	4 251 193
Resultat efter fin. poster	-1 377 791	-160 180	-399 154	-1 674 032
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	1 322 190	1 033 390	748 300	528 857
Taxeringsvärde	288 800 000	288 800 000	288 800 000	441 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	707	606	607
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,5	61,6	69,1	68,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 721	15 845	15 977	16 337
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 468	14 582	14 704	14 340
Sparande per kvm totalyta, kr	14	194	161	-93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	54	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	155	86	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	44	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	318	252	136	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	1,54	0,82	0,98
Räntekänslighet (%)	22,09	22,43	26,36	26,92

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 194 398 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Då föreningen haft kostnader för tidigare projekt bokförda i balansräkningen från tidigare år så har det nu stämts av och en del gamla projekt har nu kostnads förts i resultaträkningen. Samt att föreningens räntekostnader ökat markant till följd av det ekonomiska ränteläget.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	208 575 550	-	2 730 000	211 305 550
Upplåtelseavgifter	328 125	-	3 070 000	3 398 125
Fond, yttre underhåll	1 033 390	-	288 800	1 322 190
Balanserat resultat	-5 019 096	-160 180	-288 800	-5 468 077
Årets resultat	-160 180	160 180	-1 377 791	-1 377 791
<b>Eget kapital</b>	<b>204 757 788</b>	<b>0</b>	<b>4 422 209</b>	<b>209 179 997</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 468 077
Årets resultat	-1 377 791
<b>Totalt</b>	<b>-6 845 868</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-410 523
Balanseras i ny räkning	-6 724 145
	<b>-6 845 868</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 891 103	5 546 908
Övriga rörelseintäkter	3	1 763 753	682 381
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 654 856</b>	<b>6 229 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 815 669	-3 130 601
Övriga externa kostnader	8	-1 372 049	-543 916
Personalkostnader	9	-150 169	-98 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 462 066	-1 306 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 799 953</b>	<b>-5 079 754</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>854 903</b>	<b>1 149 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 128	22 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 312 822	-1 332 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 232 694</b>	<b>-1 309 715</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 377 791</b>	<b>-160 180</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 377 791</b>	<b>-160 180</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	286 311 800	285 381 546
Pågående projekt		1 542 261	2 541 348
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>287 854 060</b>	<b>287 922 894</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>287 854 060</b>	<b>287 922 894</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		451 434	2 964 382
Övriga fordringar	12	9 557	266 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	167 840	149 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>628 831</b>	<b>3 380 549</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 711 684	1 982 697
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 711 684</b>	<b>1 982 697</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 340 515</b>	<b>5 363 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>298 194 575</b>	<b>293 286 141</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 703 675	208 903 675
Fond för yttre underhåll		1 322 190	1 033 390
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>216 025 865</b>	<b>209 937 065</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 468 077	-5 019 096
Årets resultat		-1 377 791	-160 180
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 845 868</b>	<b>-5 179 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>209 179 997</b>	<b>204 757 788</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	57 093 750	60 787 500
Övriga långfristiga skulder		455 375	366 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 549 125</b>	<b>61 153 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		28 237 500	25 218 750
Leverantörsskulder		1 119 994	553 244
Skatteskulder		525 921	519 372
Övriga kortfristiga skulder		107 217	56 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 474 821	1 026 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 465 453</b>	<b>27 374 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>298 194 575</b>	<b>293 286 141</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>854 903</b>	<b>1 149 534</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 462 066	1 306 619
	<b>2 316 969</b>	<b>2 456 153</b>
Erhållen ränta	80 128	22 613
Erlagd ränta	-2 313 407	-1 387 243
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>83 690</b>	<b>1 091 524</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 751 718	-3 093 735
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 072 435	1 197 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 907 843</b>	<b>-805 005</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 393 232	-1 030 383
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 393 232</b>	<b>-1 030 383</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 800 000	0
Amortering av lån	-675 000	-718 750
Depositioner	89 375	366 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 214 375</b>	<b>-352 750</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>7 728 986</b>	<b>-2 188 138</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 982 697</b>	<b>4 170 836</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 711 684</b>	<b>1 982 697</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Adlern Mindre nr 34 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, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 10,93 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

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
Årsavgifter, bostäder	3 668 006	3 647 256
Hysesintäkter, bostäder	339 888	324 468
Hysesintäkter, lokaler	2 112 024	1 767 970
Intäcksreduktion	-627 925	-546 111
El	204 592	197 394
Övriga intäkter	194 518	155 931
<b>Summa</b>	<b>5 891 103</b>	<b>5 546 908</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-17	2
Elprisstöd	0	54 546
Övriga intäkter	2 821	0
Försäkringsersättning	387 610	0
Övriga intäkter, moms	1 250 857	544 000
Övriga rörelseintäkter	122 482	83 833
<b>Summa</b>	<b>1 763 753</b>	<b>682 381</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	68 268	63 862
Städning	60 104	64 943
Övrigt	27 419	5 290
Besiktning och service	52 107	86 991
Snöskottning	26 488	64 778
<b>Summa</b>	<b>234 385</b>	<b>285 864</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	20 599	25 615
Bostäder	11 048	28 327
Bostäder VVS	140 350	258 739
Tvättstuga, rep och underhåll	7 551	2 249
Trapphus/port/entr	0	4 275
Soprum/miljöanläggning	863	1 623
Dörrar och lås/porttele	128 581	36 661
VA	0	24 777
Värme	1 546	13 449
Ventilation	0	13 427
El	28 914	27 835
Hissar	200 102	199 309
Tak	0	616
Staket/grind/terrass	159 699	0
Försäkringsärende/vattenskada	464 517	222 488
<b>Summa</b>	<b>1 163 771</b>	<b>859 388</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	332 497	318 752
Uppvärmning	1 271 257	912 884
Vatten	273 986	257 221
Sophämtning	127 486	101 929
<b>Summa</b>	<b>2 005 226</b>	<b>1 590 786</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	124 915	111 051
Övrigt	2 236	2 055
Kabel-TV	18 590	17 495
Bredband	2 376	2 212
Fastighetsskatt	264 170	261 751
<b>Summa</b>	<b>412 287</b>	<b>394 564</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	110 984	89 186
Förbrukningsmaterial	11 317	4 200
Juridiska kostnader	849 134	359 100
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	138 185	0
Revisionsarvoden	14 036	14 036
Ekonomisk förvaltning	83 883	77 393
Konsultkostnader	164 510	0
<b>Summa</b>	<b>1 372 049</b>	<b>543 916</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 601	74 300
Sociala avgifter	34 573	23 351
Övriga personalkostnader	995	968
<b>Summa</b>	<b>150 169</b>	<b>98 619</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 303 590	1 332 194
Övriga räntekostnader	9 232	134
<b>Summa</b>	<b>2 312 822</b>	<b>1 332 328</b>



## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	291 345 893	291 112 233
Årets inköp	2 392 320	233 660
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>293 738 213</b>	<b>291 345 893</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 964 347	-4 657 729
Årets avskrivning	-1 462 066	-1 306 618
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 426 413</b>	<b>-5 964 347</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>286 311 800</b>	<b>285 381 546</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>170 432 477</i>	<i>170 432 477</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	79 600 000	79 600 000
Taxeringsvärde mark	209 200 000	209 200 000
<b>Summa</b>	<b>288 800 000</b>	<b>288 800 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 758	258 591
Övriga fordringar	7 799	7 770
<b>Summa</b>	<b>9 557</b>	<b>266 361</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 174	9 256
Städning	14 048	14 079
Försäkringspremier	99 533	91 738
Kabel-TV	4 712	4 650
Förvaltning	31 373	30 083
<b>Summa</b>	<b>167 840</b>	<b>149 806</b>

NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2027-06-28	4,34 %	24 125 000	24 375 000
SEB	2025-06-28	2,98 %	24 562 500	24 562 500
SEB	2026-06-28	0,98 %	24 562 500	24 562 500
SEB	2026-06-28	4,46 %	9 081 250	9 506 250
SEB	2025-01-28	1,24 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>85 331 250</b>	<b>86 006 250</b>
Varav kortfristig del			28 237 500	25 218 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 956 250 kr.

Föreningen har amorterat totalt 675 000 kr under räkenskapsåret 2024.

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	140 223	152 449
El	46 399	47 689
Uppvärmning	294 602	0
Vatten	68 708	55 208
Löner	114 600	74 300
Sociala avgifter	65 919	53 257
Utgiftsräntor	20 582	21 167
Förutbetalda avgifter/hyror	723 788	622 890
<b>Summa</b>	<b>1 474 821</b>	<b>1 026 960</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	87 575 000	87 575 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Lars-Olof Tage Kruse  
Styrelseledamot

---

Louise Cecilia Arvidsson  
Kassör, Ledamot

---

Mikael von Ekensteen  
Ordförande

---

Sebastian Wattle Björk  
Styrelseledamot

---

Svante Andersson  
Sekreterare, Ledamot

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

---

Rävisor  
Rävisor AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 09:15

DOCUMENT ID:

BJbQEpHGakx

ENVELOPE ID:

S1lzNTBfC1g-BJbQEpHGakx

DOCUMENT NAME:

Brf Adlern Mindre nr 34, 769601-9814 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Svante Andersson svante.s.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:37 08.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 131.115.51.6
2. Louise Cecilia Arvidsson louise@sidmarketing.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:44 08.04.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.221.146
3. Lars-Olof Tage Kruse kruse560@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:55 08.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.23.167
4. MIKAEL VON EKENSTEEN mikael.ekensteen@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 13:32 10.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.64.203
5. SEBASTIAN WATTLE BJÖRK sebastianwabj@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 13:50 08.04.2025 22:38	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.18.179
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	10.04.2025 15:36 10.04.2025 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern mindre nr 34,  
769601-9814**

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Adlern mindre nr 34** för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Adlern mindre nr 34** för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 09:15

DOCUMENT ID:

B1mEaBGA1g

ENVELOPE ID:

ryGETSGAJL-B1mEaBGA1g

DOCUMENT NAME:

RB Adlern mindre 34.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	10.04.2025 15:37 10.04.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed