



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Adjutanten i Slottsstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 vara oförändrade närmaste året.

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
Roland Klarr	Vice ordförande
Saahil Chudasama	Ledamot
Emelia Jensen	Ledamot
Timmy Stefansson	Ledamot
Stanislaw Welin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg

Ordinarie Extern

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i
Malmö AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

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

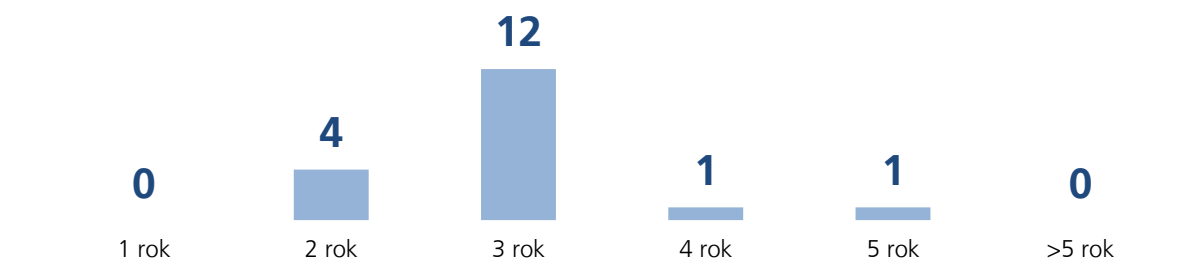
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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
Renovering tvättstuga	2021
Planering för relining av avloppsstammar	2021-2022
Planering för renovering av fasader och tak samt byte av fönster	2021-2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges Bostadsrätts Centrum	Förvaltningsavtal
Bredbandsleverantör	Bredband 2
Kabel TV	Sappa TV

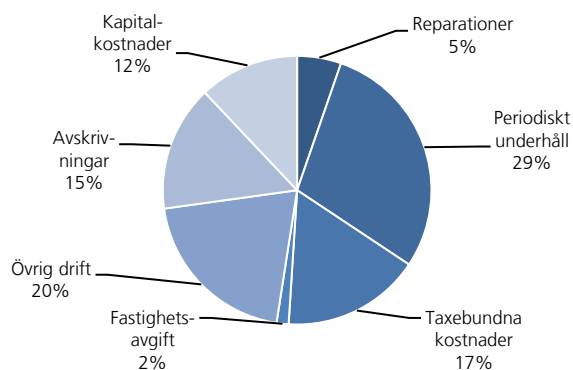
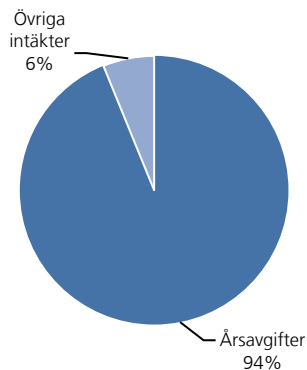
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 870 956	1 549 274
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 187 360	1 161 884
Finansiella intäkter	25	156
Ökning av kortfristiga skulder	0	170 940
	1 187 385	1 332 980
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 320 311	767 904
Finansiella kostnader	218 321	219 045
Ökning av kortfristiga fordringar	19 530	24 349
Minskning av kortfristiga skulder	128 035	0
	1 686 197	1 011 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 372 145	1 870 956
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-498 812	321 682

*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 1 429 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 har gården renoverats och nya trädgårdsmöbler har införskaffats. Renoveringen har betytt ett rejält lyft för fastigheten och medlemmarnas trivsel. OCAB har utfört torkningsarbeten efter vattenläcka i trappa C. I övrigt har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 2 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: 32
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	630	630	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 735	8 735	8 735	8 735
Elkostnad/m ² totalyta	25	28	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	106	114	117	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	125	120	185
Soliditet (%)	17	19	20	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-625	-99	95	12
Nettoomsättning (tkr)	1 176	1 162	1 162	1 160

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	15 568 131	0	0	15 568 131
Upplåtelseavgifter	819 747	0	0	819 747
Fond för yttre underhåll	281 847	111 600	-190 733	360 980
S:a bundet eget kapital	29 302 860	111 600	-190 733	29 381 993
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-25 564 174	-111 600	91 930	-25 544 504
Årets resultat	-625 141	-625 141	98 803	-98 803
S:a ansamlad förlust	-26 189 315	-736 741	190 733	-25 643 307
S:a eget kapital	3 113 546	-625 141	0	3 738 687

Föreningens ackumulerade förlust hänför sig till transaktioner när fastigheten överfördes från aktiebolaget som föreningen köpte år 2005. Efter överföringen skrevs värdet av aktierna ned och fastighetens värde skrevs upp till 75% av marknadsvärdet. Enligt bokföringsreglerna ska nedskrivning av aktierna påverka resultatet men inte uppskrivning av fastigheten. Nedskrivning och uppskrivning tog ut varandra men endast nedskrivningen får påverka resultatet. Därav den ackumulerade förlusten som är bokföringsteknisk. Föreningen har i ingående balans ett positivt eget kapital på 3 738 687 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-625 141
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 452 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 600
summa balanserat resultat	-26 189 315

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

281 847
-25 907 468

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 176 342	1 161 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 018	233
Summa rörelseintäkter		1 187 360	1 161 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 153 107	-692 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 204	-75 817
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 894	-273 894
Summa rörelsekostnader		-1 594 205	-1 041 798
RÖRELSERESULTAT		-406 845	120 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 321	-219 045
Summa finansiella poster		-218 296	-218 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-625 141	-98 803
ÅRETS RESULTAT		-625 141	-98 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	17 195 777	17 469 671
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 195 777	17 469 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 195 777	17 469 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 654	6 327
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 365 164	1 832 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	12 483	0
Summa kortfristiga fordringar		1 390 301	1 838 925
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		56 222	86 881
Summa kassa och bank		56 222	86 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 446 524	1 925 805
SUMMA TILLGÅNGAR		18 642 301	19 395 477

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 452 882	13 452 882
Uppskrivningsfond		15 568 131	15 568 131
Fond för yttre underhåll	Not 12	281 847	360 980
Summa bundet eget kapital		29 302 860	29 381 993
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 564 174	-25 544 504
Årets resultat		-625 141	-98 803
Summa fritt eget kapital		-26 189 315	-25 643 307
SUMMA EGET KAPITAL		3 113 546	3 738 687
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 287 000	15 287 000
Summa långfristiga skulder		15 287 000	15 287 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		95 537	209 590
Skatteskulder		50 508	48 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	95 710	111 348
Summa kortfristiga skulder		241 755	369 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 642 301	19 395 477

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. 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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 114 131	1 103 099
Bredbandsintäkter	62 220	58 560
Öresutjämning	-9	-8
	1 176 342	1 161 651

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 958	0
Övriga intäkter	9 060	233
	11 018	233

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 060	0
	Snöröjning/sandning	747	0
	Hissbesiktning	1 836	1 790
	Gemensamma utrymmen	18 918	1 579
	Gård	13 327	2 677
	Serviceavtal	14 337	13 830
	Förbrukningsmateriel	7 772	2 385
		77 997	22 261
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 409
	Lås	12 703	2 136
	VVS	23 755	5 851
	Ventilation	0	1 531
	Elinstallationer	14 538	0
	Hiss	0	1 871
	Fönster	0	960
	Mark/gård/utemiljö	2 115	3 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 501
	Vattenskada	42 551	0
		95 662	25 009
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	15 733
	Stambyte	5 000	0
	Elinstallationer	14 395	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	47 591	175 000
	Mark/gård/utemiljö	460 333	0
		527 319	190 733
	Taxebundna kostnader		
	El	43 886	49 113
	Värme	186 282	199 454
	Vatten	45 743	42 372
	Sophämtning/renhållning	24 232	23 857
	Grovsopor	2 813	6 529
		302 956	321 325
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 411	26 076
	Kabel-TV	2 698	16 017
	Bredband	93 343	65 880
		123 452	107 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 153 107	692 087

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	3 620	501
	Hysesförluster	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	11 625	11 375
	Föreningskostnader	3 288	6 050
	Styrelseomkostnader	0	486
	Fritids- och trivselkostnader	21 764	0
	Förvaltningsarvode	46 280	45 568
	Administration	4 245	747
	Korttidsinventarier	69 519	5 827
	Konsultarvode	6 250	4 838
		167 204	75 817

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Inga ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	38 933	38 933
	Uppskrivning byggnad	234 961	234 961
		273 894	273 894

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 678 322	2 678 322
	Utgående anskaffningsvärde	2 678 322	2 678 322
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	18 681 363	18 681 363
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-234 961	-234 961
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 337 154	-3 102 193
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	15 109 248	15 344 209
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-552 860	-513 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 933	-38 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-591 793	-552 860
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 195 777	17 469 671
	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	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 526	83 526
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 526	83 526
	Ackumulerade 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 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	49 242	48 522
	Klientmedel hos SBC	1 315 922	1 784 076
		1 365 164	1 832 598

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Bredband	12 483	0	
		12 483	0	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	360 980	249 380	
	Reservering enligt stadgar	111 600	111 600	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 733	0	
	Vid årets slut	281 847	360 980	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	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 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 742 000	16 742 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 605	24 232
	Avgifter och hyror	87 640	87 116
	Vattenskada	6 465	0
		95 710	111 348

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Till hösten 2021 planeras renovering av tvättstuga och styrelserum.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 5 2021

Filip Hagelbäck
Ordförande



Roland Klarr
Vice ordförande



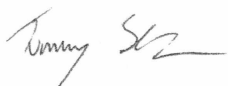
Saahil Chudasama
Ledamot



Emelia Jensen
Ledamot



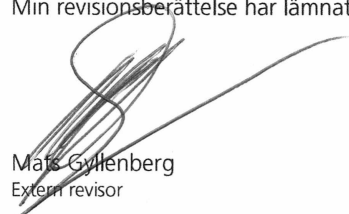
Timmy Stefansson
Ledamot



Stanislaw Welin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Mats Gyllenberg
Extern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Adjutanten i Slottstaden för år 2020.

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 2020 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av



oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 ... för år 2020 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 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 den 12 maj 2021

Mats Gyllenberg

Godkänd revisor

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se