



BRF ADLERN MINDRE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Org.nr: 769608-1053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADLERN MINDRE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Föreningens 14:e verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Adlern Mindre 32 i Stockholms kommun. Föreningen övertog genom köp fastigheten 2007. Fastigheten omfattar adresserna Norrtullsgatan 9, 11 och 13.

I föreningens fastigheter finns följande objekt:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	83	5.005
Hysesrätter	2	110
Lokaler & förråd	12	1.586
Parkering och garageplatser	42	925
Total yta		7.626

Under året har två hyresrätter upplåtits som bostadsrätt samt tre lokaler fått nya hyresgäster, McLaren, Urban Ride samt Clean Food Restaurants. En aktuell förteckning över föreningens hyresgäster för lokaler återfinns på föreningens hemsida www.adlernmindre.com. Där finns även länkar till respektive hyresgäst.

Föreningens fastighet är byggd 1937 med värdeår 1955. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår utökat skydd för bostadsrättsförening inklusive allrisk-, styrelseansvar-, förmögenhetsbrottsförsäkring samt skadeståndsgaranti.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 154,2 Mkr varav 73,6 Mkr hänförs till byggnader och 80,6 Mkr till mark.

Bostäder: 121,0 Mkr varav byggnader 56,0 Mkr och mark 65,0 Mkr
Lokaler 33,2 Mkr varav byggnader 17,6 Mkr och mark 15,6 Mkr



BRF ADLERN MÄLMÖ

Org Nr: 769608-1053

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har föreningen framförallt genomfört eller påbörjat tre omfattande projekt;

- Renovering av samtliga terrasser på våning sex i alla tre huskropparna. Arbetet påbörjades i augusti och slutbesiktigades och godkändes den 29 januari 2016. Den totala kostnaden för terrass-renoveringen uppgår till ca 3,0 Mkr.
- Installation av tryckstyrssystem av ventilationen har påbörjats, som en del av den OVK som genomförts. Arbetet slutförs under kvartal 1 2016. Den totala utgiften när arbetet är slutfört uppgår till ca 550 tkr.
- På samtliga bakgårdar har cykelgarage satts upp för ca 300 tkr.

Samtliga projekt har aktiverats i balansräkningen och kommer påverka framtida resultat genom ökade avskrivningar.

Under året har föreningens kostnader för löpande och planerat underhåll uppgått till 564 tkr (496). Bland underhållsåtgärderna märks kostnader för underhåll av hissar, tak och avlopp som svarar för 196 tkr.

Historik över genomförda åtgärder i fastigheten

Förteckning över större genomförda investerings-, underhålls- eller renoveringsprojekt;

2009: Byte av elstammar, vatten- och avloppsstammar.

2010: Renovering av fasad samt balkongräcken.

2011: Byggnation av vindslägenheter.

2012: Modernisering av hissarna. Rökgasfläktar för öppna spisar.

2013: Nya tvättmaskiner och torktumlare. Ommålning trapphus.

2014: Renovering/uppgrädering av värmecentralen.

2015: Renovering terrasser samt uppgrädering av ventilationssystemet (OVK).

Finansiell information

Kommentarer över årets resultat

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott exklusive avskrivningar. Sammantaget uppgår föreningens resultat för 2015 till - 3 005 tkr att jämföra med föregående år -2 214 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +510 tkr att jämföra med föregående år +1 482 tkr. Nedan kommenteras de olika resultatraderna i resultaträkningen.

h

2 (14)

72 M MB



BRF ADLERN MÄLMÖ

Org Nr: 769608-1053

Intäkter

Föreningens intäkter uppgick till 5 753 tkr att jämföra med föregående år 6 305 tkr. Minskningen på 562 tkr är framför allt hänförlig till den beslutade avgiftssänkningen som trädde i kraft 1 april 2014 samt att två hyresrätter omvandlats till bostadsrätter där årsavgiften är lägre än årshyran.

Rörelsekostnader

Driftskostnaderna har under året ökat med 308 tkr till 2 912 tkr. Ökningen beror framför allt på ökade kostnader för den obligatoriska OVK-kontrollen, ökade bredbandkostnader samt underhållsarbeten. Jämfört med budgeten är det framförallt reparationer och underhåll samt den av stämman beslutade ökade bredbandskapaciteten för medlemmarna som avviker mot förväntade kostnader.

Övriga externa kostnader uppgick till 517 tkr jämfört med föregående års 138 tkr. Ökningen är hel hänförlig till ökade konsultkostnader, 390 tkr, dels en eftersläpning av advokatkostnader från 2014 i samband med tvisten med KLG och dels juridiskt biträde i samband med avtalsskrivande med de nya hyresgästerna. Dessa kostnader är att anses som av engångskaraktär.

Planerat underhåll och personalkostnader är sammantaget i linje med föregående år.

Finansiella poster

Föreningens finansiella kostnader uppgår -1 622 tkr vilket är 274 tkr lägre än föregående år. Det förbättrade finansiella nettot beror dels på gjorda amorteringar och dels på att lån har kunnat läggas om till en lägre ränta.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på -3 083 tkr och +639 tkr exklusive avskrivningar.

Upplåtelser av hyresrätter

Under 2015 har föreningen upplåtit två hyresrätter. Försäljningarna har inbringat 11 105 tkr. Likviditetstillskottet har använts till att finansiera föreningens investeringar samt för amortering av föreningens lån om totalt 8 400 tkr.

Likviditet

Föreningens likviditet per den 31 januari 2015 uppgår till 3 075 tkr (3 109 tkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten har uppgått till +1 403 tkr (+533). Därutöver har under året investerats i fastigheten -3 632 tkr (-810) samt en nettolikvid från inbetalda insatser och gjorda amorteringar på +2 705 tkr (+803).

Finansiering

Vid årets slut uppgick föreningens lån till 56 000 tkr (64 400 tkr). Under året har två amorteringar genomförts på sammanlagt 8 400 tkr samt ett lån lagts om på 13 000 tkr till 1,45 procents ränta.

Belåningen är låg i förhållande till föreningens tillgångar och låneportföljen är väl avvägd med avseende på löptider. Genomsnittsräntan uppgår till 2,41 procent på balansdagen. Ytterligare information om föreningens lån framgår av not 15.

Utsikter för föreningens ekonomi 2016

Föreningen har en stark och stabil ekonomi. Belåningen är låg i förhållande till föreningens tillgångar och låneportföljen är väl avvägd med avseende på löptider. Föreningen räknar med att ha utrymme



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

för ytterligare amorteringar de kommande åren. Inga avgiftsförändringar planeras. Under 2016 kommer åtgärder som påpekats i den OVK som genomfördes 2015 att färdigställas. En kostnad som ryms inom budget. I övrigt planeras inga större investeringar under det kommande året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 754	6 306	6 304	6 078	5 960
Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar	510	1482	847	217	50
Resultat efter finansiella poster	-3 005	-2 214	284	-251	240
Drift*, kr/kvm	435	389	407	427	403
Belåning, kr/kvm	10 948	12 590	12 786	13 372	13 372
Soliditet, %	72	68	68	67	65

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Föreningens förvaltning

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 november 2006. Stadgarna finns publicerade på föreningens hemsida.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28. Vid stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marcus Boijemyr	Ordförande
Ulf Pettersson	Ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig
Lars-Erik Wingren	Ledamot, sekreterare och lokalansvarig
Anne Herholz	Ledamot och fastighetsansvarig
Tobias Tibell	Suppleant

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Boijemyr och Lars-Erik Wingren samt Tobias Tibell. Ulf Pettersson och Anne Herholz är valda på två år.
- Vid stämman i maj lämnade ordinarie ledamöterna Jakov Perica och Nils Nordin och suppleanten Carl Lundblad styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.
- Teckning sker av styrelsen två i förening.

Revisorer

Johan Zetterberg	Internrevisor
BoRevision i Sverige AB	Externa revisorer

h

4 (14)

22 MB



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Valberedning

Valberedningen består av Jasmine Yung.

Administrativ och teknisk förvaltning

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har under året skötts av HSB Stockholm. ESI har anlåtats för fastighetsskötsel och städning.

Underhållsplan

Styrelsen ser inga större nödvändiga åtgärder för fastigheten under de närmaste åren. Dock kommer översynen av ventilationssystemen fortsätta under 2016 inklusive utestående nödvändiga åtgärder från den OVK-besiktning som genomfördes under 2016. Åtgärderna bedöms rymmas inom den fastställda budgeten för 2016.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång uppgick till 115 och vid årets utgång 118.

Överlåtelser

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Genomsnittspriset uppgick till 94 200 kr/kvm. Därutöver har två hyresrätter upplåtelser skett från hyresrätt till bostadsrätt.

Skattestatus

Från och med januari 2013 betraktas föreningen som äkta.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 4 705 747
Årets resultat	- 3 004 699
	<u>- 7 710 446</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	- 7 710 446
	<u>- 7 710 446</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

5 (14)

72 WMB

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Resultaträkning****2015-01-01
2015-12-31****2014-01-01
2014-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 1

5 753 629

6 305 963

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 2

-2 911 543

-2 603 227

Övriga externa kostnader

Not 3

-517 423

-137 710

Planerat underhåll

-71 505

-44 064

Personalkostnader och arvoden

Not 4

-120 617

-143 030

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 514 944

-3 696 366

Summa rörelsekostnader

-7 136 033

-6 624 396

Rörelseresultat**-1 382 404****-318 434****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 5

11 894

11 761

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 6

-1 634 189

-1 907 712

Summa finansiella poster

-1 622 295

-1 895 951

Årets resultat**-3 004 699****-2 214 385**

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 203 677 432 206 816 036

Inventarier och maskiner

Not 8 360 055 432 087

Pågående nyanläggningar

Not 9 3 328 103 0

207 365 590 207 248 123*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 10 486 000 0

486 000 0

Summa anläggningstillgångar

207 851 590 207 248 123**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

416 256 18 988

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 809 154 2 082 246

Placeringskonto HSB Stockholm

1 229 632 1 026 912

Övriga fordringar

Not 11 493 698 296 995

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 36 980 107 524

3 985 720 3 532 666

Kassa och bank

Not 13 36 500 0

Summa omsättningstillgångar

4 022 220 3 532 666**Summa tillgångar**

211 873 810 210 780 789

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

137 333 670

133 722 790

Upplåtelseavgifter

22 851 074

15 356 954

160 184 744149 079 744*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 705 747

-2 491 362

Årets resultat

-3 004 699

-2 214 385

-7 710 446-4 705 747

Summa eget kapital

152 474 298144 373 997**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

56 000 000

64 400 000

Övriga långfristiga skulder

Not 16

486 000

0

56 486 00064 400 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

873 406

273 803

Aktuell skatteskuld

874 343

435 940

Övriga skulder

Not 17

557 350

176 532

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

608 413

1 120 517

Summa skulder

2 913 5122 006 792

Summa skulder

59 399 512

66 406 792

Summa eget kapital och skulder**211 873 810****210 780 789****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 400 000

68 400 000

Summa ställda säkerheter**68 400 000****68 400 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Kassaflödesanalys**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 004 699	-2 214 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 514 944	3 696 366
Kassaflöde från löpande verksamhet	510 245	1 481 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-523 427	-346 813
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	906 720	-602 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	893 538	532 669
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 632 411	-765 597
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-45 259
Ökning av finansiella placeringar	-486 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 118 411	-810 856
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 914 000	-1 000 000
Inbetalda insatser	11 105 000	1 803 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 191 000	803 310
Årets kassaflöde	-33 873	525 123
Likvida medel vid årets början	3 109 159	2 584 036
Likvida medel vid årets slut	3 075 286	3 109 159

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Resultaträkningen

Intäkter

Intäkter som intjänats intäcksredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs sig.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 37 039 316 kronor.

Balansräkningen

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2 % av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Avskrivning inventarier

Avskrivning sker med mellan 10% - 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiell anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde

4



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar kan årligen 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter, för närvarande 462 600 kronor, avsättas till fonden. Om föreningen gör avsättning i form av avskrivning kan avsättningen till fond för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån. Föreningens avskrivningar överstiger 462 600 kronor varför ingen avsättning föreslås dispositionen av årets resultat.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats. Styrelsen erhåller ersättning enligt föreningsstämmans beslut.

h

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 772 795	1 956 422
	Hyrer	3 937 456	4 000 651
	Övriga intäkter	43 378	348 890
	Nettoomsättning	<u>5 753 629</u>	<u>6 305 963</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	236 079	118 164
	Reparationer	492 726	452 987
	El	152 765	152 397
	Uppvärmning	952 501	927 786
	Vatten	151 728	168 146
	Sophämtning	136 453	120 093
	Fastighetsförsäkring	66 097	63 373
	Kabel-TV och bredband	87 549	25 573
	Fastighetsskatt	437 681	385 452
	Förvaltningsarvoden	133 432	139 010
	Övriga driftskostnader	64 533	50 246
		<u>2 911 543</u>	<u>2 603 227</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	4 874	4 690
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 593	16 866
	Administrationskostnader	29 292	32 480
	Extern revision	11 007	10 006
	Konsultkostnader	459 849	68 859
	Medlemsavgifter	4 809	4 809
		<u>517 423</u>	<u>137 710</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	94 000	111 000
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Sociala avgifter	21 617	27 030
		<u>120 617</u>	<u>143 030</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 300	1 456
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 720	11 077
	Ränteintäkter skattekonto	50	390
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 375	0
	Övriga ränteintäkter	1 449	-1 162
		<u>11 894</u>	<u>11 761</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 634 189</u>	<u>1 907 712</u>
		1 634 189	1 907 712

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	155 750 342	154 984 745
Anskaffningsvärde mark	56 400 000	56 400 000
Årets investeringar	304 308	765 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 454 650	212 150 342
 Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 334 306	-1 749 834
Årets avskrivningar	-3 442 912	-3 584 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 777 218	-5 334 306
 Utgående bokfört värde	203 677 432	206 816 036
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 600 000	17 600 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 600 000	15 600 000
Summa taxeringsvärde	154 200 000	154 200 000
 Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	805 665	760 406
Årets investeringar	0	45 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805 665	805 665
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-373 578	-261 684
Årets avskrivningar	-72 032	-111 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-445 610	-373 578
 Bokfört värde	360 055	432 087
 Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	3 328 103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 328 103	0
 Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Depositioner lokaler	486 000	0
	486 000	0
 Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	493 698	4 475
Övriga fordringar	0	292 520
	493 698	296 995
 Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	36 715	107 524
Upplupna intäkter	265	0
	36 980	107 524
 Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	36 500	0
	36 500	0

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Noter****2015-12-31****2014-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 722 790	15 356 954	0	-2 491 362	-2 214 385
Resultatdisposition			0	-2 214 385	2 214 385
Försäljning lägenheter	3 610 880	7 494 120	0	0	0
Årets resultat					-3 004 699
Belopp vid årets slut	137 333 670	22 851 074	0	-4 705 747	-3 004 699

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Låneskuld 2015-12-31	Låneskuld 2014-12-31
Swedbank	2754229686	2,00%	2018-06-20	18 800 000	18 800 000
Swedbank	2754229702	3,41%	2016-09-26	22 800 000	22 800 000
Swedbank	2757235920	0,68%	2015-12-28	1 400 000	9 800 000
Swedbank	2856355884	1,45%	2019-06-19	13 000 000	13 000 000
				56 000 000	64 400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 000 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder

Depositioner lokaler 486 000 0

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	61 300	22 400
Momsskuld	171 230	151 569
Övriga kortfristiga skulder	324 820	2 563
	557 350	176 532

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	163 000	281 600
Förutbetalda hyror och avgifter	270 670	649 142
Övriga upplupna kostnader	174 743	189 775
	608 413	1 120 517

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm den 21 mars 2016

Marcus Boijemyr
Ordförande
Ulf Pettersson
Anne Herholz
Lars-Erik Wingren

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2016-03-26

Av föreningen vald revisor

Johan ZetterbergBoRevision AB

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre, org nr 769608-1053

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 31 december 2015 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 för föreningen.

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 Adlern Mindre för år 2015.

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 oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 vår revision 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 mars 2016



Johan Zetterberg



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor