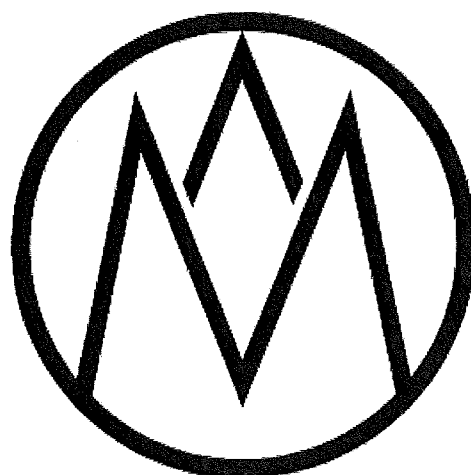
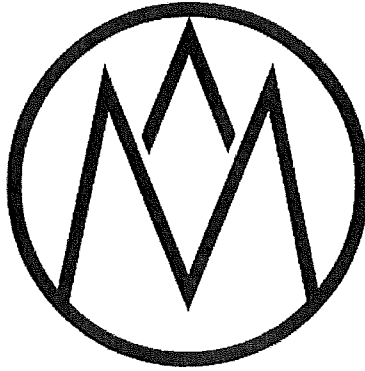




BRF ADLERN MINDRE

Org. Nr 769608-1053

Årsredovisning 2011 01 01 – 2011 12 31



BRF ADLERN MINDRE

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 29 maj 2012

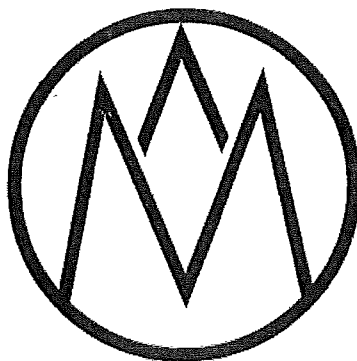
Tid: 18.00-20.00

Plats: Aulan i Lilla Adolf Fredriks skola, Dalagatan 18

OBS! Ta med bostadsrättsbeviset eller giltig idhandling

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande till stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisor
14. Val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och ersättare
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
18. Stämmans avslutande



BRF ADLERN MINDRE

Brf Adlern Mindre 32
Org. Nr 769608-1053

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Adlern Mindre 32 i Stockholm (Org.nr 769608-1053) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Fastigheter

Föreningen övertog genom köp fastigheten Adlern Mindre 32, Norrtullsgatan 9, 11 och 13, i Stockholm den 1 februari 2007. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1937.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, maskinförsäkring, avtal med Anticimex mm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 76 medlemslägenheter och 5 hyreslägenheter. Föreningen har under året/delar av året upplåtit 11 lokaler med hyresrätt och disponerat 38 garageplatser.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Typ	Total yta	Fördelning lokaler
81	Lägenheter	4 784 kvm	
11	Lokaler	2 879 kvm	8 butiker, 2 restauranger, 1 lagerlokal och 38 garageplatser (inkluderat i lokalytan) varav 2 MC-platser.

JS.

Handwritten signature and initials.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 137,2 miljoner kr, varav byggnadsvärdet är 62,2 miljoner kr och marken 75 miljoner kr. Värdet är fördelat enligt följande:

Bostäder 99 000 000 av detta är byggnad 40 000 000 och mark 59 000 000
Lokaler 38 200 000 av detta är byggnad 22 200 000 och mark 16 000 000

Föreningshistorik

Under 2008-09 har byte av elstammar, vatten- och avloppsstammar skett.

Under 2010-11 har fasaderna mot gata och gård renoverats samt terrasserna på våning sex fått ny beläggning och samtliga balkongräcken har rustats upp. Gården har fått ny ytbeläggning. Hissarna har renoverats. Vindslägenheter är under färdigställande.

Skattemässig status

För att en bostadsrättsförening ska anses som äkta och därmed schablontaxeras krävs att minst 60 procent av fastighetens taxeringsvärde och inkomster belöper på till medlemmarna upplåtna bostadslägenheter. För Brf Adlern Mindre 32 överstiger andelen lokaler och garageplatser 40 procent och därför betraktas föreningen som oäkta. Detta medför bland annat att varje bostadsrättsinnehavare årligen måste deklarerat sin bostadsrätt.

Styrelsen

Invald vid föreningsstämman 2011-05-17	Roll	Kommentar
Lars Lundberg	Ordförande	Vald för ett år 2011.
Johan Myrin	ledamot	Vald för två år 2010.
Johan Perslow	vice ordförande	Vald för två år 2010.
Gunilla Lindahl	sekreterare	Vald för två år 2010.
Victor Persson	kassör	Vald för ett år 2011
Anna Otto	ledamot	Vald för två år 2011
Magnus Petrini	ledamot	Vald för två år 2011
Sara Tapper	suppleant	Vald för två år 2011.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011-01-01 – 2011-12 31 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämman hölls 2011-05-17. Av styrelseledamöterna valdes Lars Lundberg och Victor Persson för ett år. Bland nya styrelseledamöter valdes Anna Otto och Magnus Petrini för två år. Sara Tapper valdes som suppleant för två år.

Revisorer

Föreningens internrevisor har varit Lena Edlund, vald vid föreningsstämman 2011-05-17. Lena Strömbäck, BoRevision AB har anlitats som extern revisor. JS.

Valberedning

Till valberedare utsågs Esbjörn Wahlberg (sammankallande) och Nils Bergman vid föreningsstämman 2011-05-17.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. ESI har anlitats för fastighetsskötsel och trappstädning.

Väsentliga händelser under året

Gårdsgrupp

Föreningen har under verksamhetsåret 2011 haft en arbetsgrupp som har bestått av en person från styrelsen samt intresserade boende. Gruppen har arbetat med förslag till ny utformning av gården.

Vindsbygget

Byggnationen har under året fortskridit, vissa arbeten kvarstår och med hänsyn till detta är inte affären med KLG avslutad. Styrelsen förhoppning är att affären ska avslutas snarast möjligt under 2012.

Hissmodernisering

Efter anbudsförfrågan fick HF Advice uppdraget att modernisera våra hissarna. Hissarna hann färdigställas med undantag för inredningen innan bolaget gick i konkurs. Hissen AB togs in för att avsluta arbetena vilken kommer att ske under våren 2012.

Terrasser våning sex

Helt nytt tätskikt har lagts på balkongerna samt ny platsmatta som skyddar tätskiktet, detta skedde på grund av omfattande läckage ner till lägenheter på våning fem. Fasadplåtar som ansluter mot golvet, hängrännor och stuprör har till viss del bytts ut.

Gårdsbjälklag och dörrar till gården

Gårdsbjälklaget har sågats upp och i sin helhet gjutits om och nytt asfalttätskikt lagts som slitlager. Endast ett fåtal av de gamla lanterninerna har lämnats, de flesta är utbytta. Ny sparksockel som ansluter mot gårdsbjälklaget har monterats. Även nya dörrar in mot gården har bytts ut i syfte att ytterligare förbättra föreningens skalskydd.

Fasadarbeten och balkonger

Hela fasaden mot gården har knackats ner och ny puts har lagts. Mot gården har samtliga balkongräcken bytts ut och nya ytskikt gjutits. Mot gatan har fasaden lagats och målats, balkongplåten har målats och likaså dess räcken. Flertalet balkonger in mot gården har tillkommit, detta har drivits av de boende själva. Balconä anlitades som entreprenör.

Energifrågor

Nya fläktar på taket har installerats i samband med vindsbyggnationen. 25.

Handwritten signature and initials.

Avgifter och hyror

Avgifterna för de boende i föreningen kommer att vara oförändrade under 2012 då balans i ekonomin kommer att råda efter alla investeringar i fastigheten. Lokalhyresgästernas avgifter kommer att bli föremål för förhandlingar under 2012.

Styrelsens kommentarer till bokslutet

2011 har varit ett, med hänsyn till nödvändiga renoveringar, bra år för föreningen. Avvikelse mot budget listas nedan:

1. Ett negativt kassaflöde på ca 5,35 MSEK ty investeringar i nya fönster, fasader, innergård, skalskydd, hissar, tak mm. Detta var planerat och i plan med budgeten.
2. Ett mindre lån togs för att avsluta de påbörjade renoveringarna eftersom vindsbygget inte är avslutat och slutbetalningen inte skett.
3. Arvodet för försäljningen av vindarna inkom betydligt senare än när affären gjordes. Detta har inneburit en oförutsedd händelse. Vidare har en hyresrätt sålts och dess mäklararvode har tillkommit.
4. Öka konsultkostnader gentemot budget då bevakningen och granskningen av vindsprojektet har skett av extern part.
5. Oförutsedda juristkostnader som uppkommit i samband med vindsbyggnationen.
6. Ökade räntekostnader då bankräntorna har ökat.
7. Ökade driftkostnader innan och efter renoveringen av hissarna.
8. Minskade kostnader på uppvärmning ty något varmare vinter samt nya fönster och fasad.
9. Ökade personalkostnader då arvode har utgått till styrelseledamoten för 2010 (betalas ut efter godkännande på årsstämman 2011).

Utsikter för föreningens ekonomi 2012

Överlag ser även prognosen för 2012 positiv ut.

I budgeten för 2012 antas föreningen göra ett negativt resultat. Detta då vindsbygget fortfarande inte är avslutat samt att externa konsultkostnader kan tillkomma.

De mest nödvändiga investeringarna är tagna under 2010 – 2011. Styrelsen bedömer att endast smärre utgifter för kommande förbättringar i fastigheten kommer att ske under 2012-2013.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

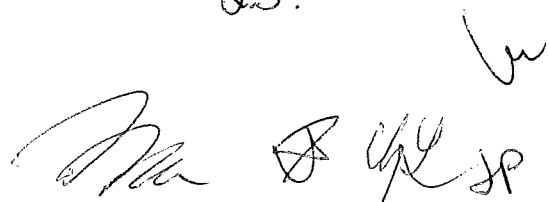
Balanserat resultat	- 2 284 643
Årets resultat	- <u>240 407</u>
	- 2 525 050

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 2 525 050
---------------------	-------------

Enligt stadgarna ska 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll. Då fastigheten nu är nästan totalrenoverad så är behoven av större renoveringar och reparationer minimala. Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

JS.



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

		2011-01-01	2010-01-01
Resultaträkning		2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 960 229	5 707 165
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 985 904	-2 409 627
Planerat underhåll		-39 500	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-495 274	-487 986
Avskrivningar	Not 3	-290 266	-270 066
Summa fastighetskostnader		-3 810 944	-3 167 679
Bruttoresultat		2 149 285	2 539 487
Rörelseresultat		2 149 285	2 539 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	19 104	22 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 408 796	-1 811 261
Summa finansiella poster		-2 389 692	-1 788 424
Årets resultat		-240 407	751 062

JS.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	149 998 195	140 605 097
Mark och markanläggningar	Not 7	56 400 000	56 400 000
Inventarier	Not 8	246 693	244 176
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	2 670 716	1 365 882
		<u>209 315 603</u>	<u>198 615 155</u>
Summa anläggningstillgångar		209 315 603	198 615 155
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		47 521	38 106
Avräkningskonto HSB Stockholm		0	0
Övriga fordringar	Not 10	97 530	97 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 597	24 750
		<u>188 648</u>	<u>160 016</u>
Kassa och bank	Not 12	3 509 415	8 855 101
Summa omsättningstillgångar		<u>3 698 063</u>	<u>9 015 117</u>
Summa tillgångar		213 013 666	207 630 271

25.

G/K
 S
 JP

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

126 805 640

125 601 640

Upplåtelseavgifter

13 920 794

12 704 794

140 726 434

138 306 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 284 643

-3 035 705

Årets resultat

-240 407

751 062

-2 525 050

-2 284 643

Summa eget kapital

138 201 384

136 021 791

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

68 400 000

65 400 000

Leverantörsskulder

573 830

482 066

Skatteskulder

495 274

486 714

Övriga skulder

Not 15

4 082 872

4 125 669

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 260 306

1 114 031

Summa skulder

74 812 282

71 608 480

Summa eget kapital och skulder**213 013 666****207 630 271****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

68 400 000

68 400 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

80 400 000

80 400 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

dS.

u
4/8 JP

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-240 407	751 062
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	290 266	270 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	49 859	1 021 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 632	216 139
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	203 802	4 219 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	225 029	5 456 412
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 938 585	-1 802 547
Investeringar i maskiner/inventarier	-52 130	-266 564
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 990 715	-2 069 111
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 000 000	0
Inbetalda insatser	2 420 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 420 000	0
Årets kassaflöde	-5 345 686	3 387 301
Likvida medel vid årets början	8 855 101	5 467 800
Likvida medel vid årets slut	3 509 415	8 855 100

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

25.

W
JP

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Stambyte kr 22 129 835 och 6 nya lägenheter kr 6 241 790 har påfört byggnaden år 2009. Fönster kr 1 454 764, hiss kr 1 254 325, fasad kr 5 254 643 och altaner kr 1 619 444 har påfört byggnaden år 2011. Ombyggnad avskrivs på 10-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5-10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 37 039 316, en ökning med 10 628 863 jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	93 830	0
Löner och andra ersättningar	41 295	0
Sociala kostnader	31 053	0
	<u>166 178</u>	<u>0</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	0
Totalt	<u>171 178</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

ds.

U
GP

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 961 619	1 955 113
Hyrer	3 737 753	3 631 372
Övriga intäkter	383 093	346 683
Bruttoomsättning	6 082 465	5 933 168
Avgifts- och hyresbortfall	-122 236	-226 003
	5 960 229	5 707 165
Not 2 Drift		
Personalkostnader	171 178	0
Fastighetsskötsel och lokavård	202 104	231 845
Reparationer	424 457	324 934
El	167 818	168 838
Uppvärmning	913 689	1 037 679
Vatten	140 026	107 242
Sophämtning	117 977	116 148
Fastighetsförsäkring	49 982	55 895
Kabel-TV	24 795	18 473
Övriga avgifter	10 267	2 443
Förvaltningsarvoden	112 234	168 227
Övriga driftskostnader	651 376	177 902
	2 985 904	2 409 627
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	193 200	173 000
Om- och tillbyggnad	47 453	47 453
Inventarier	49 613	49 613
	290 266	270 066
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	12 881	17 656
Övriga ränteintäkter	6 222	5 181
	19 104	22 837
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 394 456	1 811 261
Övriga räntekostnader	14 340	0
	2 408 796	1 811 261

JS.

u
48
48
48

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	141 243 260	140 806 595
Årets investeringar	9 633 751	436 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 877 011	141 243 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-638 163	-417 710
Årets avskrivningar	-240 653	-220 453
Utgående avskrivningar	-878 816	-638 163
Bokfört värde	149 998 195	140 605 097
Taxeringsvärde		
Byggnader	62 200 000	62 200 000
Mark	75 000 000	75 000 000
	137 200 000	137 200 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	56 400 000	56 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 400 000	56 400 000
Bokfört värde	56 400 000	56 400 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	296 814	30 250
Årets investeringar	52 130	266 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 944	296 814
Ingående avskrivningar	-52 638	-3 025
Årets avskrivningar	-49 613	-49 613
Utgående avskrivningar	-102 251	-52 638
Bokfört värde	246 693	244 176
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 365 882	0
Årets investeringar	1 304 834	1 365 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 670 716	1 365 882
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 452	4 082
Övriga fordringar	93 078	93 078
	97 530	97 160
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	43 597	24 750
Upplupna intäkter	0	0
	43 597	24 750
Not 12 Kassa och bank		
Avräkningkonto HSB Stockholm	3 451 226	8 795 395
Swedbank	28 189	29 706
Handkassa	30 000	30 000
	3 509 415	8 855 101

ds.

u
S
C
JP

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2011-12-31	2010-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 601 640	12 704 794	0	-3 035 705	751 062
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	751 062	-751 062
Försäljning lägenheter	1 204 000	1 216 000	0	0	0
Årets resultat					-240 407
Belopp vid årets slut	126 805 640	13 920 794	0	-2 284 643	-240 407

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2754229686	3,36%	2013-09-25	19 800 000	0
Swedbank	2754229702	3,41%	2016-09-26	22 800 000	0
Swedbank	2757235920	3,29%	2015-06-25	22 800 000	0
Swedbank	2852039862	3,18%	2013-11-26	3 000 000	0
				68 400 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 68 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 68 400 000

Not 15 Övriga skulder

Vind	4 000 000	4 000 000
Depositioner	22 400	22 400
Moms	57 909	103 269
Övrigt	2 563	0
	4 082 872	4 125 669

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

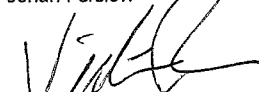
Upplupna räntekostnader	367 000	381 300
Förutbetalda hyror och avgifter	669 713	732 731
Värme	115 321	0
Fasad	50 775	0
Övriga upplupna kostnader	57 497	0
	1 260 306	1 114 031

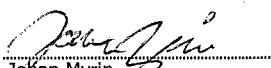
Stockholm, den


Johan Perslow


Lars Lundberg


Gunilla Björkdahl Lindahl

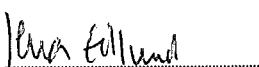

Victor Persson

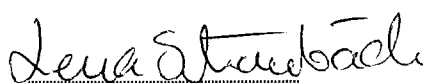

Johan Myrin


Magnus Petrini


Anna Otto

Vår revisionsberättelse har 2012-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Strömbäck

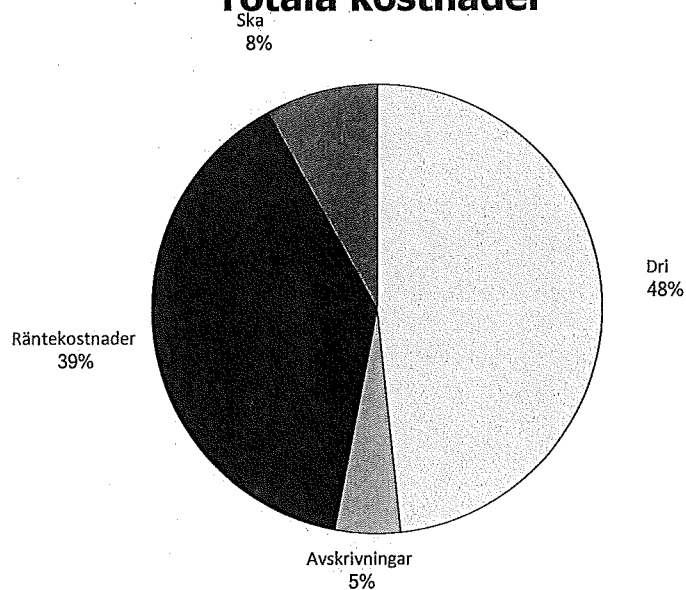

Lena Strömbäck

Av föreningen vald revisor

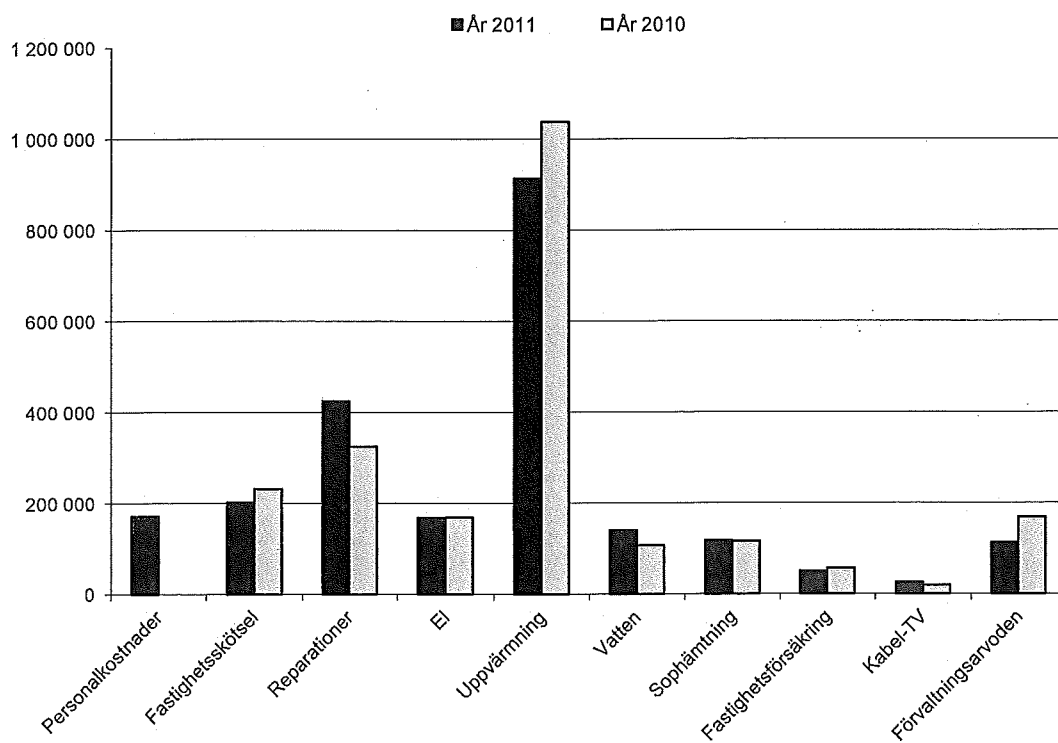
BoRevision AB

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Organisationsnummer 769608-1053

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorens ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

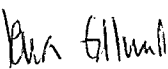
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2/5 2012


Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck
BoRevision AB