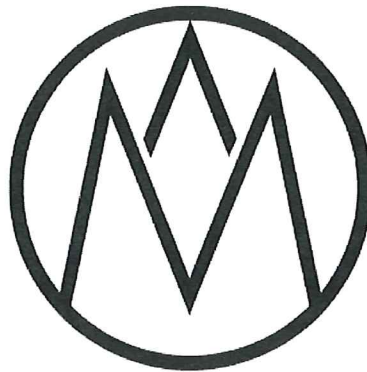
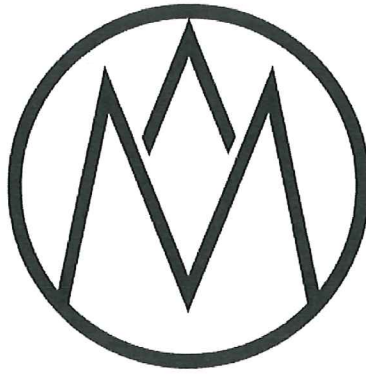




BRF ADLERN MINDRE

Årsredovisning

2012-01-01 – 2012-12-31



BRF ADLERN MINDRE

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 21 maj 2013

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

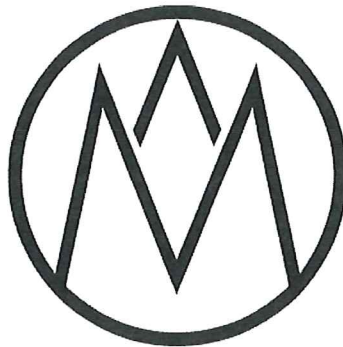
Org Nr: 769608-1053

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Org.nr: 769608-1053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31 JS.



BRF ADLERN MINDRE

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre
Org. Nr 769608-1053

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Adlern Mindre i Stockholm (Org.nr 769608-1053) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 81 medlemslägenheter och 4 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
85	Lägenheter	5 184 kvm	
11	Lokaler	2 879 kvm	8 butiker, 2 restauranger, 1 lagerlokal och 38 garageplatser (inkluderat i lokalytan) varav 3 MC-platser.

JS.

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 färdigställda.

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. Vid senaste mätning av Brf Adlern Mindre så överstiger andelen lokaler och garageplatser 40 procent och därför betraktas föreningen som oäkta. Detta medför bland annat att varje bostadsrättsinnehavare årligen måste deklarera sin bostadsrätt.

Styrelsen

Invald vid föreningsstämman 2012-05-29	Roll	Kommentar
Johan Perslow	Ordförande	Vald för två år 2010
Marcus Boijemyr	vice Ordförande	Vald för två år 2012
Nils Nordin	Ledamot	Vald för två år 2012
Sara Tapper	Sekreterare	Vald för två år 2012
Anna Otto	Kassör	Vald för två år 2010
Jasmine Yung	Ledamot	Vald för två år 2012
Magnus Petrini	Ledamot	Vald för två år 2010
Anders Borg	Suppleant	Vald för två år 2012

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012-01-01 – 2012-12 31 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämman hölls 2012-05-29. Bland nya styrelseledamöter valdes Marcus Boijemyr, Nils Nordin, Sara Tapper och Jasmine Yung för två år. Anders Borg valdes som suppleant för två år. Föreningen har även genomfört en extra föreningsstämma 2012-11-04 för att besluta om nya andelstal, då nya lägenheter tillkommit på vinden. Stämman godtog de nya andelstalen.

Revisorer

Föreningens internrevisor har varit Johan Zetterberg, vald vid föreningsstämman 2012-05-29. Lena Strömbäck, BoRevision AB har anlitats som extern revisor.

JS.

Valberedning

Till valberedare utsågs Esbjörn Wahlberg vid föreningsstämman 2012-05-29.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under året

Vindsbygget

Byggnationen har under året färdigställts.

Föreningen befinner sig i tvist med vindsbyggaren KLG vid Stockholms tingsrätt angående betalning av återstående insats samt genstämning från KLG med belopp som enligt KLG skall avräknas från insatsfordran. Tvisten avgörs sannolikt av tingsrätten innan årsskiftet.

Överklagande till Svea hovrätt kan ske. Det går inte med säkerhet att ange om föreningen kommer erhålla återstående insats förrän dom vunnit laga kraft. För det fall KLG förpliktas betala insats men inte gör det, helt eller delvis, har de bostadsrättshavare som köpt lägenheterna dock åtagit att betala återstoden av insatsen

Till följd av att nya lägenheter har skapats så har andelstalen justerats för samtliga lägenheter. Detta beslut togs i en extra föreningsstämma.

Hissmodernisering

Hissen AB avslutade moderniseringen av hissarna under våren 2012.

Lägenhetsförsäljning

En av hyresrätterna har återgått till bostadsrättsföreningen och därefter sålts som bostadsrätt. Pengarna för detta kommer att användas för att amortera på föreningens lån.

Ventilation

Rökgasfläktar har installerats på taket för att få de öppna spisarna att fungera med den nya ventilationen.

Styrelsens kommentarer till bokslutet

2012 har varit ett bra år för föreningen. Vi räknade med ett negativt resultat på -380 TSEK, det blev något bättre, -250 TSEK

Avvikelser mot budget listas nedan:

1. Största negativa avvikelsen mot budget står avskrivningar för. Under 2011 gjordes stora investeringar som hänförs till ombyggnation vilka har kortare avskrivningsperiod än avskrivning på fastigheten (exempelvis altaner). Detta kommer att medföra högre nivå på avskrivningar de kommande 10 åren.
2. Övrig drift översteg budget med 96 TSEK till följd av en fordran från 2008 som nu bokats om till en kostnad.
3. Kostnad för fastighetsskötsel blev 60 TSEK högre än budgeterat där mycket snö under vintern bidrog till högre kostnader för snöröjning.

JS.

4. Nästa och sista iögonfallande avvikelse är personalkostnader med 46K. Där har vi enbart budgeterat 100 TSEK och 132 TSEK blev udelade till de 6 förtroendevalda
5. Räntekostnader blev 200 TSEK mindre än planerat då Styrelsen förhandlat räntan.
6. Löpande underhåll 116 TSEK mindre än budget då behovet av löpande underhåll avtagit till följd av tidigare års renoveringar.

Utsikter för föreningens ekonomi 2013

Överlag ser prognosen för 2013 positiv ut.

I budget för 2013 antas föreningen göra ett positivt resultat före avskrivningar. Efter flera år av stora investeringar ser styrelsen nu mer stabila år framför sig med stabila intäkter och kostnader. Kommande förbättringsåtgärder innefattar tvättstugorna, trapphusen samt utbyte av nödvändiga delar i undercentralens värmeväxlare för att förbättra husets energiprestanda. Även amortering av lånen kommer att prioriteras.

Avgifterna för de boende i föreningen kommer att vara oförändrade under 2013 då balans i ekonomin kommer att råda efter alla investeringar i fastigheten. Lokalhyresgästernas avgifter kommer att bli föremål för förhandlingar under 2013.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 2 525 050
Årets resultat	<u>- 250 549</u>
	- 2 775 599

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 2 775 599
---------------------	-------------

Enligt stadgarna ska 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll. Styrelsen har i enighet med detta upprättat en långtidsplanering för underhåll av fastighetens där motsvarande belopp årligen reserveras. Då fastigheten numera är i gott skick är behoven av större renoveringar och reparationer minimala. Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *ds.*

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 078 178	5 960 229
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 978 300	-2 985 904
Planerat underhåll		-109 893	-39 500
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-492 854	-495 274
Avskrivningar	Not 3	-467 613	-290 266
Summa fastighetskostnader		-4 048 660	-3 810 944
Rörelseresultat		2 029 518	2 149 285
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	15 894	19 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 295 961	-2 408 796
Summa finansiella poster		-2 280 067	-2 389 692
Årets resultat		-250 549	-240 407

ds.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	153 135 629	149 998 195
Mark och markanläggningar	Not 7	56 400 000	56 400 000
Inventarier	Not 8	167 000	246 693
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	2 670 716
		<u>209 702 629</u>	<u>209 315 603</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 702 629</u>	<u>209 315 603</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		48 895	47 521
Avräkningskonto HSB Stockholm		0	0
Placeringskonto HSB Stockholm		1 000 904	0
Övriga fordringar	Not 10	4 393	97 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 656	43 597
		<u>1 161 848</u>	<u>188 648</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	1 636 616	3 509 415
Summa omsättningstillgångar		<u>5 798 464</u>	<u>3 698 063</u>
Summa tillgångar		<u>215 501 093</u>	<u>213 013 666</u>

JS.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

131 919 480

126 805 640

Upplåtelseavgifter

15 356 954

13 920 794

147 276 434

140 726 434

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-2 525 050

-2 284 643

Årets resultat

-250 549

-240 407

-2 775 599

-2 525 050

Summa eget kapital

144 500 835

138 201 384

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

68 400 000

68 400 000

Leverantörsskulder

281 977

573 830

Skatteskulder

499 390

495 274

Övriga skulder

Not 16

165 283

4 082 872

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 653 608

1 260 306

Summa skulder

71 000 258

74 812 282

Summa eget kapital och skulder**215 501 093****213 013 666****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.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-250 549	-240 407
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	467 613	290 266
Kassaflöde från löpande verksamhet	217 064	49 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 972 296	-28 632
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 812 024	203 802
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 567 257	225 029
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-882 268	-10 938 585
Investeringar i maskiner/inventarier	27 630	-52 130
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-854 638	-10 990 715
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	3 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 550 000	2 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 550 000	5 420 000
Årets kassaflöde	-871 895	-5 345 686
Likvida medel vid årets början	3 509 415	8 855 101
Likvida medel vid årets slut	2 637 520	3 509 415

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

JS.

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 avskrives på 10-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 37 216 420.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	108 653	93 830
Löner och andra ersättningar	29 184	41 295
Sociala kostnader	35 710	31 053
Övrigt	6 297	0
	<u>179 844</u>	<u>166 178</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	5 000
Totalt	<u>184 844</u>	<u>171 178</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JS.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 086 881	1 961 619
	Hyror	3 718 705	3 737 753
	Övriga intäkter	380 077	383 093
	Bruttoomsättning	6 185 663	6 082 465
	Avgifts- och hyresbortfall	-107 485	-122 236
		6 078 178	5 960 229
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	184 844	171 178
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	273 449	202 104
	Reparationer	395 071	424 457
	El	178 050	167 818
	Uppvärmning	1 026 800	913 689
	Vatten	136 178	140 026
	Sophämtning	124 310	117 977
	Fastighetsförsäkring	56 268	49 982
	Kabel-TV	21 267	24 795
	Övriga avgifter	19 502	10 267
	Förvaltningsarvoden	113 430	112 234
	Övriga driftskostnader	449 132	651 376
		2 978 300	2 985 904
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	205 000	193 200
	Om- och tillbyggnad	210 550	47 453
	Inventarier	52 063	49 613
		467 613	290 266
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 187	12 881
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	904	0
	Specialinlåning	3 975	0
	Övriga ränteintäkter	3 828	6 222
		15 894	19 104
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 292 380	2 394 456
	Övriga räntekostnader	3 581	14 340
		2 295 961	2 408 796

25.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	150 877 011	141 243 260
Årets investeringar	882 268	9 633 751
Omklassificering	2 670 716	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 429 995	150 877 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-878 816	-638 163
Årets avskrivningar	-415 550	-240 653
Utgående avskrivningar	-1 294 366	-878 816
Bokfört värde	153 135 629	149 998 195
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	296 814
Årets investeringar	24 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	321 314	296 814
Ingående avskrivningar	-102 251	-52 638
Årets avskrivningar	-52 063	-49 613
Utgående avskrivningar	-154 314	-102 251
Bokfört värde	167 000	194 563
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 670 716	1 365 882
Omklassificering	-2 670 716	0
Årets investeringar	0	1 304 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 670 716
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 393	4 452
Övriga fordringar	0	93 078
	4 393	97 530
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	64 945	4 548
Kabel TV	5 335	5 317
Avtal ekonomiförvaltning	28 944	27 904
Övriga förutbetalda kostnader	4 457	5 828
Upplupna intäkter	3 975	0
	107 656	43 597



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	3 000 000	0			
Not 13	Kassa och bank					
	Avräkningkonto HSB Stockholm	1 608 162	3 451 226			
	Swedbank	28 454	28 189			
	Handkassa	0	30 000			
		1 636 616	3 509 415			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser *	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	126 805 640	13 920 794	0	-2 284 643	-240 407
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-240 407	240 407
	Sålda lägenheter	5 113 840	1 436 160	0	0	0
	Årets resultat					-250 549
	Belopp vid årets slut	131 919 480	15 356 954	0	-2 525 050	-250 549
* Föreningens insatser uppgår till 133 722 790 kronor, varav 1 803 310 kronor ännu inte har fullgjorts.						
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	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 16	Övriga skulder					
	Vind				0	4 000 000
	Depositioner				22 400	22 400
	Moms				140 320	57 909
	Övrigt				2 563	2 563
					165 283	4 082 872
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				360 700	367 000
	Förutbetalda hyror och avgifter				896 467	669 713
	Värme				182 861	115 321
	Snöröjning				132 356	0
	El och vatten				27 166	0
	Fasad				0	50 775
	Övriga upplupna kostnader				54 058	57 497
					1 653 608	1 260 306

JS.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Stockholm, den 16/4-2013

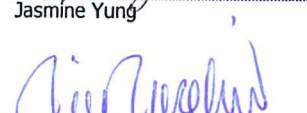

Johan Perslow


Anna Otto


Jasmine Yung

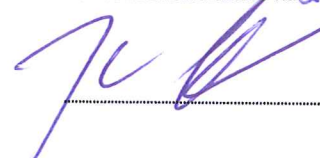

Magnus Petrin


Marcus Boijemyr


Nils Nordin


Sara Tapper

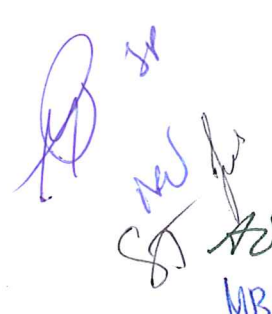
Vår revisionsberättelse har 2013-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck

BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Adlern Mindre, org.nr. 769608-1053

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adlern Mindre för år 2012.

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. För revisorn från BoRevision AB 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 2012 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 Brf Adlern mindre för år 2012.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla följande.

Som framgår av årsredovisningen föreligger en tvist med anledning av föreningens vindsombyggnad och upplåtelse av nya bostadsrätter. Vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande kan de ekonomiska konsekvenserna för föreningen ej bedömas på ett tillförlitligt sätt.

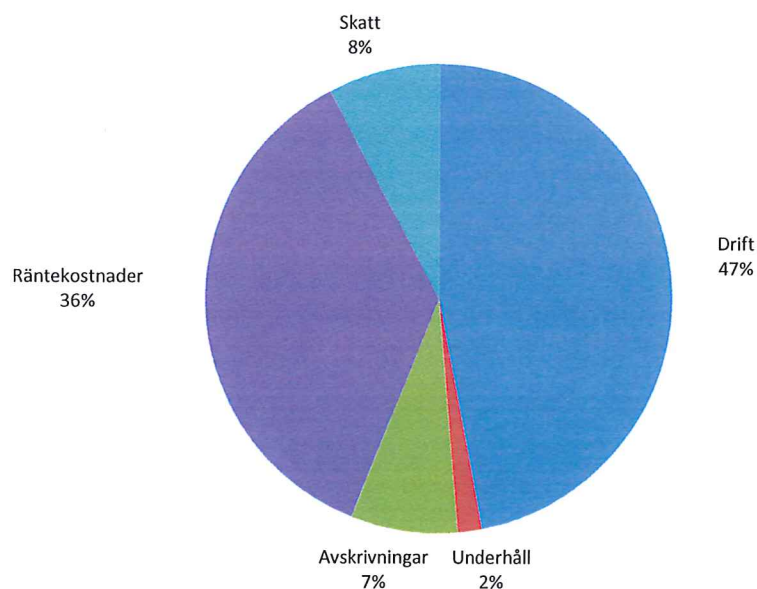
Stockholm den 6 / 5 2013


Johan Zetterberg
Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck
BoRevision

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

