

Org Nr: 769608-1053



BRF ADLERN MINDRE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Org.nr: 769608-1053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADLERN MINDRE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Föreningens 15: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 såväl byggnader som mark på adresserna Norrtullsgatan 9, 11 och 13.

I föreningens fastigheter finns följande objekt:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	83	5.005
Hyresrätter	2	110
Lokaler & förråd	13	1.581
Parkering och garageplatser	42	900
Total yta		7.626

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 173,4 (f.år 154,2) Mkr varav 67,8 (73,6) Mkr hänförs till byggnader och 105,6 (80,6) Mkr till mark.

Bostäder: 136,0 Mkr varav byggnader 48,0 Mkr och mark 88,0 Mkr

Lokaler 37,4 Mkr varav byggnader 19,8 Mkr och mark 17,6 Mkr



BRF ADLERN MINDRE

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;

- Slutfört renovering av samtliga terrasser på våning sex i alla tre huskropparna. Arbetet slutbesiktigades och godkändes den 29 januari 2016. Den totala kostnaden slutade på 3,25 Mkr.
- Installation av kameraövervakning i garaget, 40 tkr.
- Byte av fettavskiljare för restaurangerna och bageriet, 80 tkr
- Installationen av tryckstyrsystem av ventilationen, som en del av den OVK, pågår fortfarande då leverantören inte klarade att avsluta arbetet. Styrelsen blev därav tvungen avsluta samarbetet och anlita en ny leverantör för installationen. Arbetet pågår nu igen och bedöms kunna bli klart innan årsstämman.

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 404 tkr (496). Bland underhållsåtgärderna märks kostnader för underhåll av hissar, garage, och ventilationsfrågor.

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/uppgradering av värmecentralen.

2015: Renovering terrasser samt uppgradering av ventilationssystemet (OVK)

2016: Renovering av altaner på plan 6, installation av kameraövervakning i garaget.

Finansiell information

Kommentarer över årets resultat

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott exklusive avskrivningar. Sammantaget uppgår föreningens resultat för 2016 till – 2 012 tkr att jämföra med föregående år –3 005 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +1 581 tkr att jämföra med föregående år +510 tkr. Nedan kommenteras de olika resultatraderna i resultaträkningen.



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Intäkter

Föreningens intäkter uppgick till 5 811 tkr att jämföra med föregående år 5 753 tkr. Ökningen är framför allt hänförlig till ökad vidaredebitering av fastighetsskatt till lokalhyresgästerna jämfört med föregående år.

Rörelsekostnader

Driftskostnaderna har under året minskat med 283 tkr till 2 628 tkr. Minskningen på 283 tkr beror framför allt på lägre kostnader för underhåll, el och uppvärmning. Övriga externa kostnader uppgick till 89 tkr. Kostnaderna är 428 tkr lägre än föregående år beroende på engångskonsultkostnader som belastade föregående års bokslut.

Förvaltnings och personalkostnader är sammantaget i linje med föregående år.

Finansiella poster

Föreningens finansiella kostnader uppgår -1 318 tkr vilket är 304 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 -2 689 tkr och +910 tkr exklusive avskrivningar.

Upplåtelser av hyresrätter

Inga upplåtelser av hyresrätter har skett under året.

Likviditet

Föreningens likviditet per den 31 december 2016 uppgick till 2 753 tkr (3 075). Kassaflödet från den löpande verksamheten har uppgått till + 1 262 tkr (+893). Därutöver har likviditeten påverkats av under året investeringar i fastigheten -584 tkr (-3 632) och gjorda amorteringar av lån på -1 000 tkr (-7914).

Finansiering

Vid årets slut uppgick föreningens lån till 55 000 tkr (56 000 tkr). Under året har två amorteringar genomförts på sammanlagt 1 000 tkr samt ett lån lagts om på 22 300 tkr till 1,01 procents ränta. Belåningen är låg i förhållande till föreningens tillgångar och låneportföljen är väl avvägd med avseende på löptider. Genomsnittsräntan uppgår till 1,44 (2,41) procent på balansdagen. Ytterligare information om föreningens lån framgår av not 15.

Eget kapital

Årets förändring av eget kapital är som följer;

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 333 670	22 851 074	-4 705 747	-3 004 699
Resultatdisposition			-3 004 699	3 004 699
Årets resultat				-2 012 245
Belopp vid årets slut	137 333 670	22 851 074	-7 710 446	-2 012 245



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Utsikter för föreningens ekonomi 2017

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 för ytterligare amorteringar de kommande åren. Inga avgiftsförändringar planeras. Under 2017 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	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 811	5 754	6 306	6 304	6 078
Resultat efter finansiella poster	-2012	-3 005	-2 214	284	-251
Drift*, kr/kvm	392	435	389	407	427
Belåning, kr/kvm	10 752	10 948	12 590	9 767	10 215
Soliditet, %	73	72	68	68	67

(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 16 juni 2016. Stadgarna finns publicerade på föreningens hemsida.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 april 2016. Vid stämman deltog 16 medlemmar. Den 1 juni hölls en extra stämman i syfte att fastställa ändring av stadgar. Även kompletteringsval till styrelsen genomfördes. På denna stämman närvarade 11 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ulf Pettersson	Ordförande och ansvarig för ekonomi
Anne Herholz	Ledamot och sekreterare
Sophie Nossman	Ledamot
Felix Hanngren	Ledamot
Jens Jonsson	Suppleant

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Pettersson och Anne Herholz samt Jens Jonsson. Felix Hanngren och Sophie Nossman är valda på två år.
- Vid stämman i maj lämnade ordinarie ledamöterna Marcus Boijemyr och Lars-Erik Wingen och suppleanten Tobias Tibell styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.
- Teckning sker av styrelsen två i förening.



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Revisorer

Johan Zetterberg
Bengt Beergrehn, Finnhammars revisionsbyrå AB

Internrevisor
Externa revisorer

Valberedning

Valberedningen består av Karin Sjölin Högkint.

Administrativ och teknisk förvaltning

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

Underhållsplan

Styrelsen ser inga större nödvändiga åtgärder för fastigheten under de närmaste åren. Dock kommer översynen av ventilationssystemen fortsätta under 2017 inklusive utestående nödvändiga åtgärder från den OVK-besiktning som genomfördes under 2016. Åtgärderna bedöms rymmas inom den fastställda budgeten för 2017.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång uppgick till 118 och vid årets utgång 125.

Överlåtelser

Under året har 7 (14) lägenheter överlåtits. Genomsnittspriset uppgick till 98 700 (94 200) kr/kvm..

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	- 7 710 446
Årets resultat	- 2 012 245
	- 9 722 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-
I anspråkstagande av underhållsfond	-
Balanserat resultat	- 9 722 691
	- 9 722 691

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

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 810 955	5 753 629
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 627 681	-2 911 543
Övriga externa kostnader	Not 3	-89 050	-517 423
Planerat underhåll		-73 350	-71 505
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 926	-120 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 593 492	-3 514 944
Summa rörelsekostnader		-6 505 499	-7 136 033
Rörelseresultat		-694 544	-1 382 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 086	11 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 324 787	-1 634 189
Summa finansiella poster		-1 317 701	-1 622 295
Årets resultat		-2 012 245	-3 004 699

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 203 486 346 203 677 432

Inventarier och maskiner

Not 8 396 764 360 055

Pågående nyanläggningar

Not 9 437 200 3 328 103

204 320 310 207 365 590*Finansiella anläggningstillgångar*

Depositioner

Not 10 522 500 486 000

522 500 486 000

Summa anläggningstillgångar

204 842 810 207 851 590**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

498 416 256

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 520 320 1 809 154

Placeringskonto HSB Stockholm

1 230 865 1 229 632

Övriga fordringar

Not 11 501 748 493 698

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 105 707 36 980

3 359 138 3 985 720

Kassa och bank

Not 13 1 416 36 500

Summa omsättningstillgångar

3 360 553 4 022 220**Summa tillgångar**

208 203 364 211 873 810

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

137 333 670

137 333 670

Upplåtelseavgifter

22 851 074

22 851 074

160 184 744160 184 744*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-7 710 446

-4 705 747

Årets resultat

-2 012 245

-3 004 699

-9 722 691-7 710 446

Summa eget kapital

150 462 053152 474 298**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

55 000 000

56 000 000

Övriga långfristiga skulder

Not 16

522 500

486 000

55 522 50056 486 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

221 072

873 406

Skatteskulder

920 703

874 343

Övriga skulder

Not 17

174 489

557 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

902 547

608 413

2 218 8112 913 512

Summa skulder

57 741 311

59 399 512

Summa eget kapital och skulder**208 203 364****211 873 810**



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 012 245	-3 004 699
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 593 492	3 514 944
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 581 247	510 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	338 982	-523 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-172 201	420 720
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 748 027	407 538
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-427 389	-3 632 411
Investeringar i maskiner/inventarier	-120 823	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-36 500	-486 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-584 712	-4 118 411
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-7 914 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	11 105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	3 191 000
Årets kassaflöde	163 315	-519 873
Likvida medel vid årets början	3 075 286	3 109 159
Likvida medel vid årets slut	3 238 601	2 589 286

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

22/12



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period som uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnad

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 Förvaltnings- domstol 2010-12-29 är en bostadsrättsförening ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker i andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuel underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Balansräkningen

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. I de fall en tillgång redovisade värde sl överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Utgifter för reparatio 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 10 - 20% på anskaffningskostnaden.

10/12



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Finansiell anläggningstillgångar

Finansiell anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Ovrigt

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 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 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.

22/11/22

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 789 627	1 772 795
	Hyrer	4 006 335	4 113 838
	Övriga intäkter	28 258	43 378
	Bruttoomsättning	5 824 220	5 930 011
	Avgifts- och hyresbortfall	-13 200	-176 305
	Hyresförluster	-65	-77
		5 810 955	5 753 629
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	168 073	236 079
	Reparationer	359 350	492 726
	El	113 298	152 765
	Uppvärmning	891 055	952 501
	Vatten	169 968	151 728
	Sophämtning	144 333	136 453
	Fastighetsförsäkring	68 061	66 097
	Kabel-TV och bredband	85 552	87 549
	Fastighetsskatt	481 805	437 681
	Förvaltningsarvoden	127 627	133 432
	Övriga driftskostnader	18 560	64 533
		2 627 681	2 911 543
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	7 122	4 874
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 447	7 593
	Administrationskostnader	35 363	29 292
	Extern revision	31 309	11 007
	Konsultkostnader	0	459 849
	Medlemsavgifter	4 809	4 809
		89 050	517 423
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	87 500	94 000
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Sociala avgifter	25 805	21 617
	Övriga personalkostnader	3 621	0
		121 926	120 617
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	534	1 300
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 233	2 720
	Ränteintäkter skattekonto	2 277	50
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	6 375
	Övriga ränteintäkter	3 041	1 449
		7 086	11 894
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 324 787	1 634 189
		1 324 787	1 634 189

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	156 054 650	155 750 342
Anskaffningsvärde mark	56 400 000	56 400 000
Årets investeringar	3 318 292	304 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 772 942	212 454 650
Ingående avskrivningar	-8 777 218	-5 334 306
Årets avskrivningar	-3 509 378	-3 442 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 286 596	-8 777 218
Utgående bokfört värde	203 486 346	203 677 432
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 800 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	88 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 600 000	15 600 000
Summa taxeringsvärde	173 400 000	146 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	805 665	805 665
Årets investeringar	120 823	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 488	805 665
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-445 610	-373 578
Årets avskrivningar	-84 114	-72 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-529 724	-445 610
Bokfört värde	396 764	360 055
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 328 103	0
Årets investeringar	-2 890 903	3 328 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 200	3 328 103
Not 10 Depositioner		
Ingående anskaffningsvärde	486 000	0
Årets investeringar	36 500	486 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 500	486 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	501 748	493 698
	501 748	493 698
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	68 752	36 715
Upplupna intäkter	36 955	265
	105 707	36 980

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

2017-01-12

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 13 Kassa och bank**

Swedbank	1 416	36 500
	1 416	36 500

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 333 670	22 851 074	0	-4 705 747	-3 004 699
Resultatdisposition			0	-3 004 699	3 004 699
Årets resultat					-2 012 245
Belopp vid årets slut	137 333 670	22 851 074	0	-7 710 446	-2 012 245

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2754229686	2,00%	2018-06-20	18 800 000	0
Swedbank	2757235920	0,40%	2016-09-29	900 000	0
Swedbank	2856355884	1,45%	2019-06-19	13 000 000	0
Swedbank	2858078922	1,14%	2020-09-25	8 300 000	0
Swedbank	2858078948	0,98%	2019-09-25	9 000 000	0
Swedbank	2858078955	0,86%	2018-09-25	5 000 000	0
				55 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 55 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 68 400 000 68 400 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder

Depositioner lokaler 522 500 486 000

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	25 100	547 300
Momsskuld	149 389	171 230
Övriga kortfristiga skulder	0	324 820
	174 489	1 043 350

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	214 659	163 000
Förutbetalda hyror och avgifter	469 281	270 670
Övriga upplupna kostnader	218 607	174 743
	902 547	608 413

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett

12



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter

2016-12-31

2015-12-31

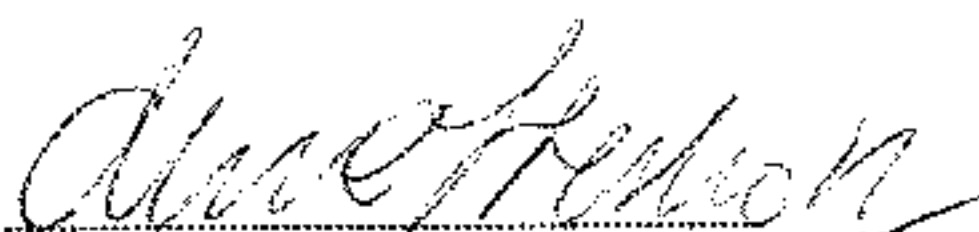
Not 20 Eventualförpliktelser

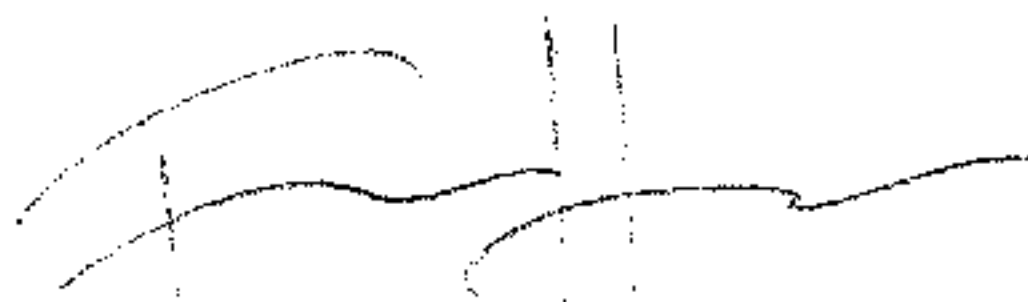
Borgensförbindelse

Inga

Inga

Stockholm den 22-mars 2017

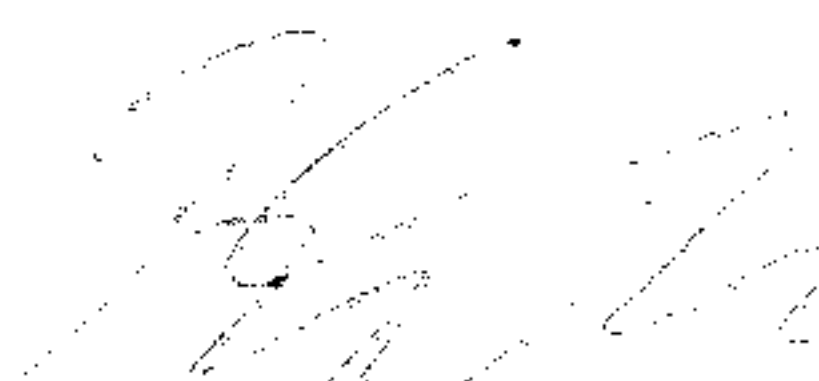

Anne Herholz

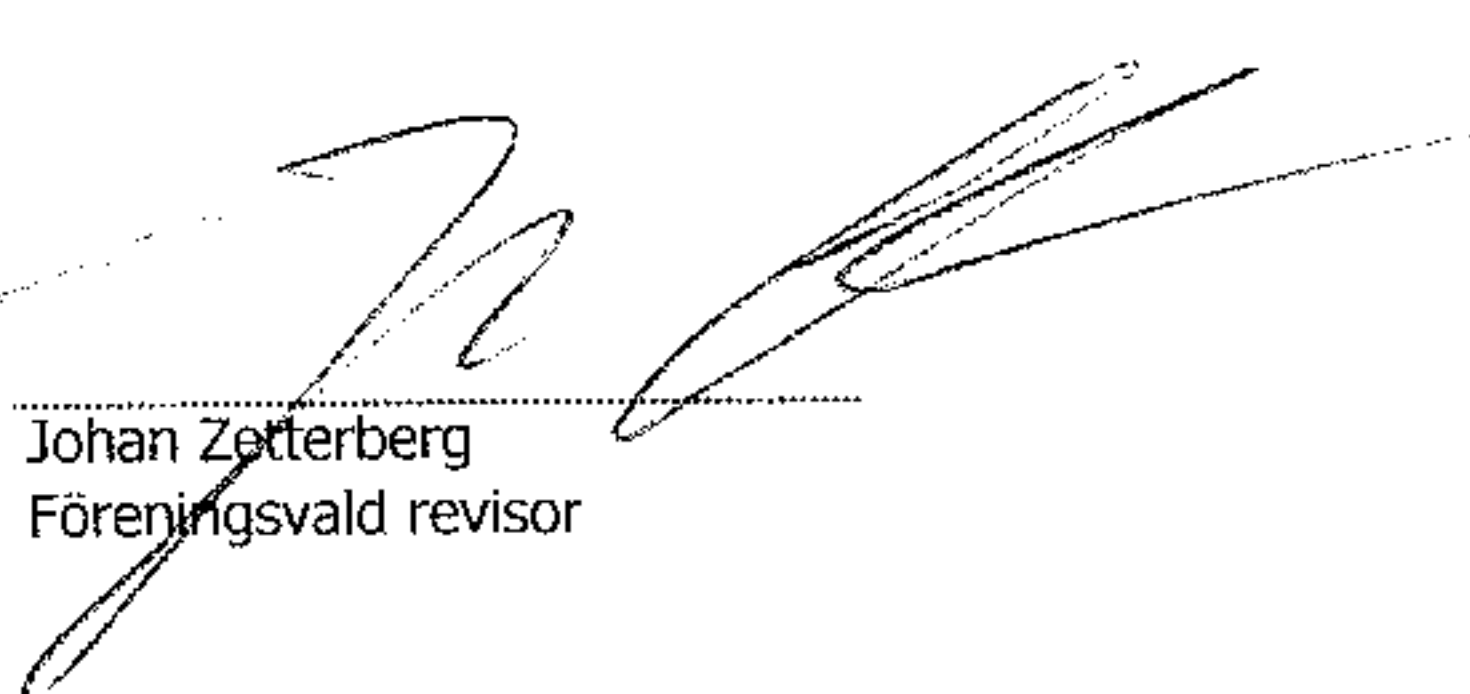

Felix Hanngren


Sophie Nossman


Ulf Pettersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2017-03-22


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor


Johan Zetterberg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Adlern Mindre
Org.nr. 769608-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adlern Mindre för år 2016-01-01—2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors-sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 kontrollen som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 kontroller 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 föreningen 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Adlern Mindre för år 2016-01-01—2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål med revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-03-29

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Johan Zetterberg
Förtroendevald revisor