

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

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Föreningens 16: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:

<u>Objekt</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>
Bostadsrätter	83	5.005
Hysesrätter	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 173,4) Mkr varav 67,8 (67,8) Mkr hänförs till byggnader och 105,6 (105,6) 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

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;

- Installationen av tryckstyrsystem av ventilationen, som en del av den OVK, 300 tkr

Uppgraderingen av ventilationssystemet är i stora delar klart. Under 2018 kommer finkalibrering av systemet ske.

Installationen av tryckstyrsystemet har aktiverats i balansräkningen och kommer påverka framtida resultat genom ökade avskrivningar.

Under året har föreningens kostnader för löpande och planerat underhåll uppgått totalt till 863 tkr (404). Bland underhållsåtgärderna märks kostnader för renovering och skyddsmålning av altanerna på plan 1, rensning av samtliga till- och frånluftskanaler för ventilationen, andra ventilations och vvs-åtgärder samt underhåll av hissar och garage.

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

2017: Installation av tryckstyrt ventilationssystem

Finansiell information

Kommentarer över årets resultat

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott exklusive avskrivningar. Sammantaget uppgår föreningens resultat för 2017 till -1 883 tkr att jämföra med föregående år -2 012 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +1 732 tkr att jämföra med föregående år +1 581 tkr. Nedan kommenteras de olika resultatrader i resultaträkningen.

Intäkter

Föreningens intäkter uppgick till 5 829 tkr att jämföra med föregående år 5 811 tkr. Ökningen är framför allt hänförlig till indexuppräknings av hyra till lokalhyresgästerna jämfört med föregående år.

Rörelsekostnader

Driftskostnaderna har under året ökat med 221 tkr till 2 848 tkr. Ökningen beror framför allt på högre kostnader för underhåll, el och fastighetsskötsel. Planerade underhållsåtgärder har ökat med 313 tkr till 386 tkr. I planerade kostnader ingår renoveringen av altanerna på plan 1 samt stora delar av ventilationsåtgärderna. Övriga externa kostnader uppgick till 67 (89) tkr.

Förvaltnings och personalkostnader är sammantaget i linje med föregående år.

Finansiella poster

Föreningens finansiella kostnader uppgår -678 tkr vilket är 647 tkr lägre än föregående år. 117 tkr förklaras av en felperiodisering föregående år, resterande förklaras av att lånen vissa lån omförhandlades under 2016 och fick full effekt först 2017. Årskostnaden 2018 beräknas till 794 tkr exklusive eventuell effekt av omförhandling av lån under 2018.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på -2 357 tkr och +1 213 tkr exklusive avskrivningar.

Upplåtelser av hyresrätter

Inga upplåtelser av hyresrätter har skett under året.

Likviditet

Föreningens likviditet per den 31 december 2017 uppgick till 2 991 tkr (2 753). Kassaflödet från den löpande verksamheten har uppgått till +1 546 tkr (+1 262). Därutöver har likviditeten påverkats av under året investeringar i fastigheten -407 tkr (-584) och gjorda amorteringar av lån på -900 tkr (-1000).

Finansiering

Vid årets slut uppgick föreningens lån till 54 100 tkr (55 000 tkr). Under året har en amortering genomförts på 900 tkr. Belåningen är låg i förhållande till föreningens tillgångar och låneportföljen är väl avvägd med avseende på löptider.

**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	-7 710 446	-2 012 245
Resultatdisposition			-2 012 245	2 012 245
Årets resultat				-1 883 171
Belopp vid årets slut	137 333 670	22 851 074	-9 722 691	-1 883 171

Utsikter för föreningens ekonomi 2018

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 2018 kommer åtgärder som påpekats i den OVK att färdigställas. En kostnad som ryms inom budget. I övrigt planeras inga större investeringar under det kommande året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 830	5 811	5 754	6 306	6 304
Resultat efter finansiella poster	-1 883	-2 012	-3 005	-2 214	284
Årsavg/kvm 1)	357	358	354	391	430
Drift*, kr/kvm	423	392	435	389	407
Belåning, kr/kvm 1)	10 752	10 752	10 948	12 590	12 786
Belåning, kr/kvm 2)	7 094	7 212	7 343	8 445	8 576
Soliditet, %	72	73	72	68	68

(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.

1) Beräknad på boendeyta

2) Beräknad på total yta (inklusive lokaler och garage)

Föreningens förvaltning

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juni 2016. Stadgarna finns publicerade på föreningens hemsida.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 april 2017. Vid stämman deltog 17 röstberättigade och 4 icke röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sophie Nossman och Jens Jonsson, Ulf Pettersson och Anne Herholz är valda på två år.
- Vid stämman i maj lämnade ordinarie ledamöterna Felix Herngren styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.
- Teckning sker av styrelsen två i förening.



Revisorer

Johan Zetterberg

Bengt Beergrehn, Finnhammars revisionsbyrå AB

Internrevisor

Externa revisorer

Valberedning

Valberedningen består av Karin Sjölin Höglint.

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 2018 inklusive utestående nödvändiga åtgärder från den OVK-besiktning som genomfördes under 2016. Åtgärderna bedöms rymmas inom den fastställda budgeten för 2018.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång uppgick till 125 och vid årets utgång 122.

Överlåtelse

Under året har 9 (7) lägenheter överlåtits. Genomsnittspriset uppgick till 99 745 (98 700) 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	-9 722 691
Årets resultat	<u>-1 883 171</u>
	-11 605 862

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-
I anspråkstagande av underhållsfond	-
Balanserat resultat	<u>-11 605 862</u>
	-11 605 862

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

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 829 731	5 810 955
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 848 245	-2 627 681
Övriga externa kostnader	Not 3	-67 145	-89 050
Planerat underhåll		-386 801	-73 350
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 580	-121 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 615 125	-3 593 492
Summa rörelsekostnader		-7 046 896	-6 505 499
Rörelseresultat		-1 217 165	-694 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 063	7 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-678 069	-1 324 787
Summa finansiella poster		-666 006	-1 317 701
Årets resultat		-1 883 171	-2 012 245

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 199 976 968 203 486 346

Inventarier och maskiner

Not 8 399 197 396 764

Pågående nyanläggningar

Not 9 736 686 437 200

201 112 852 204 320 310

Finansiella anläggningstillgångar

Depositioner

Not 10 522 500 522 500

522 500 522 500

Summa anläggningstillgångar

201 635 352 204 842 810

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

978 498

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 757 560 1 520 320

Placeringskonto HSB Stockholm

1 232 096 1 230 865

Övriga fordringar

Not 11 726 994 501 748

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 43 715 105 707

3 761 343 3 359 138

Kassa och bank

Not 13 1 416 1 416

Summa omsättningstillgångar

3 762 759 3 360 553

Summa tillgångar
205 398 110 208 203 364

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Balansräkning****2017-12-31 2016-12-31****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

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

Balanserat resultat

-9 722 691 -7 710 446

Årets resultat

-1 883 171 -2 012 245

-11 605 862 -9 722 691

Summa eget kapital

148 578 882 150 462 053**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

54 100 000 55 000 000

54 100 000 55 000 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

115 996 221 072

Skatteskulder

967 555 920 703

Övriga skulder

Not 16

771 211 696 989

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

864 466 902 547

2 719 228 2 741 311

Summa skulder

56 819 228 57 741 311

Summa eget kapital och skulder

205 398 110 208 203 364

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 883 171	-2 012 245
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 615 125	3 593 492
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 731 954	1 581 247
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-163 734	338 982
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-22 083	-658 201
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 546 138	1 262 027
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-299 486	-427 389
Investeringar i maskiner/inventarier	-108 180	-120 823
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-36 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-407 666	-584 712
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-900 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	238 471	-322 685
Likvida medel vid årets början	2 752 601	3 075 286
Likvida medel vid årets slut	2 991 072	2 752 601

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 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 intäcksredovisas 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- domstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförening 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 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 1 315 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 skiljer sig 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 och maskiner

Avskrivning sker med 10 - 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiell anläggningstillgångar

Finansiell anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

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.

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 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.

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 788 882	1 789 627
	Hyrer	4 035 952	4 011 996
	Övriga intäkter	42 924	28 258
	Bruttoomsättning	<u>5 867 758</u>	<u>5 829 881</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-38 019	-18 861
	Hyresförluster	-8	-65
		5 829 731	5 810 955
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	181 895	168 073
	Reparationer	476 375	359 350
	El	126 064	113 298
	Uppvärmning	885 525	891 055
	Vatten	174 111	169 968
	Sophämtning	142 761	144 333
	Fastighetsförsäkring	72 502	68 061
	Kabel-TV och bredband	118 678	85 552
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	484 507	481 805
	Förvaltningsarvoden	148 960	127 627
	Övriga driftkostnader	36 866	18 560
		2 848 245	2 627 681
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	8 519	7 122
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 218	10 447
	Administrationskostnader	3 806	35 363
	Extern revision	42 755	31 309
	Medlemsavgifter	4 848	4 809
		67 145	89 050
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	93 600	87 500
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Sociala avgifter	30 980	25 805
	Övriga personalkostnader	0	3 621
		129 580	121 926
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	710	534
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 231	1 233
	Ränteintäkter skattekonto	0	2 277
	Övriga ränteintäkter	10 123	3 041
		12 063	7 086
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	676 108	1 324 787
	Övriga räntekostnader	1 961	0
		678 069	1 324 787

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	159 372 942	156 054 650
Anskaffningsvärde mark	56 400 000	56 400 000
Årets investeringar	0	3 318 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 772 942	215 772 942
 Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 286 596	-8 777 218
Årets avskrivningar	-3 509 378	-3 509 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 795 974	-12 286 596
 Utgående bokfört värde	199 976 968	203 486 346
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 800 000	19 800 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 600 000	17 600 000
Summa taxeringsvärde	173 400 000	173 400 000
 Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	926 488	805 665
Årets investeringar	108 180	120 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 034 668	926 488
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-529 724	-445 610
Årets avskrivningar	-105 747	-84 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-635 471	-529 724
 Bokfört värde	399 197	396 764
 Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	437 200	3 328 103
Årets investeringar	299 486	-2 890 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	736 686	437 200
 Not 10 Depositioner		
Ingående anskaffningsvärde	522 500	486 000
Årets investeringar	0	36 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 500	522 500
 Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	726 994	501 748
	726 994	501 748

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	43 715	105 707			
		43 715	105 707			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	1 416	1 416			
		1 416	1 416			
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	-7 710 446	-2 012 245
	Resultatdisposition			0	-2 012 245	2 012 245
	Årets resultat					-1 883 171
	Belopp vid årets slut	137 333 670	22 851 074	0	-9 722 691	-1 883 171
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	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
					54 100 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 100 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				80 400 000	80 400 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				548 200	547 600
	Momsskuld				223 011	149 389
					771 211	696 989
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				77 750	214 659
	Förutbetalda hyror och avgifter				459 048	469 281
	Övriga upplupna kostnader				327 668	218 607
					864 466	902 547

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



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter

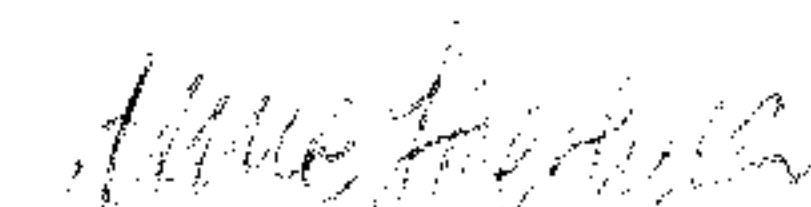
2017-12-31

2016-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm den 21 mars 2018

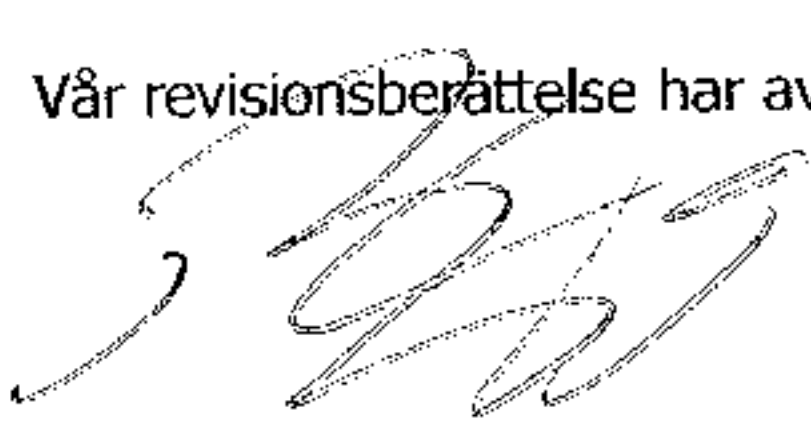

Anne Herholz


Jens Jonsson


Sophie Nossman


Ulf Pettersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2018-03-26


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor


Johan Zetterberg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adlern Mindre för år 2017-01-01–2017-12-31.

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 2017 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.

Grund uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 kontroll 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

12

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 2017-01-01—2017-12-31.

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 föreningen enligt 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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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.

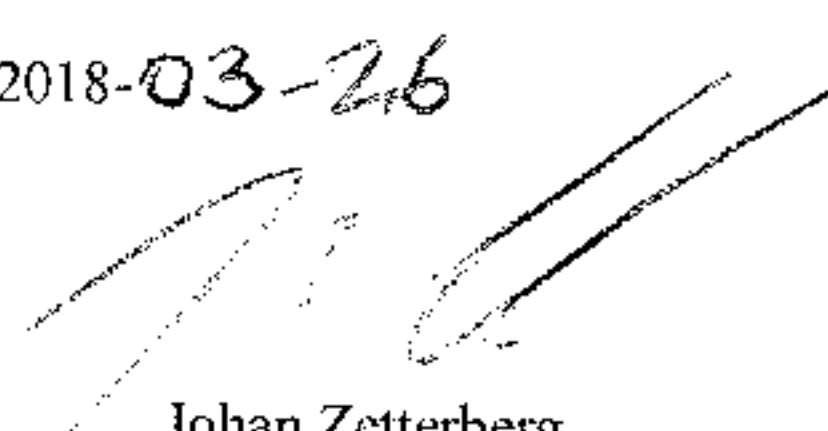
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2018-03-26


Bengt Beergren
Auktoriserad revisor


Johan Zetterberg
Förtroendevald revisor