

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Org.nr: 769608-1053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



BRF ADLERN MINDRE



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret: 2018-01-01--2018-12-31. Föreningens 17:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Adlern Mindre 32 i Stockholms kommun. Föreningen övertog genom köp av fastigheten 2007. Fastigheten omfattar såväl byggnader som mark på adresserna Norrtullsgatan 9, 11 och 13. Föreningen är sedan 2013-01-01 äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	83	5 005
Hysesrätter	2	110
Lokaler och förråd	13	1 611
Parkerings- och garageplatser	42	900
Summa		7 626

Föreningens fastighet är byggd 1937 värdeår 1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Se mer information på föreningens hemsida www.adlernmindre.com.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

OVK.

Målning av källare, tvättstugor och renovering av soprummen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Nytt låssystem
2019	Renovering av garaget
2019	Elstolpar i garaget
2020	Innergårdar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2017	Installation av tryckstyrt ventilationssystem
2016	Renovering av altaner på plan 6, installation av kameraövervakning i garaget
2015	Renovering terrasser samt uppgradering av ventilationssystemet, OVK.
2014	Renovering/ uppgradering av värmecentralen.
2013	Nya tvättmaskiner och torktumlare. Ommålning trapphus
2012	Modernisering av hissarna. Rökgasfläktar för öppna spisar.
2011	Byggnation av vindslägenheter.
2010	Renovering av fasad samt balkongräcken.
2009	Byte av elstammar, vatten- och avloppsstammar.

Övriga väsentliga händelser

En sluten Facebookgrupp har startats.



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Maria Lind Öhnedal	Ordförande
Anita Mareus	Ledamot
Anne Herholz	Ledamot
Jens Hallberg Sandström	Ledamot
Kenneth Hägglund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jens Hallberg Sandström och Anne Herholz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Öhnedal, Anita Mareus, Anne Herholz och Jens Hallberg Sandström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ulf Pettersson	Föreningsvald ordinarie
Bengt Bergrehn	Finnhammars revisionsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen består av Karin Sjöling Högkil.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 126 (123) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	356	357	358	354	391
Totala Intäkter kr/kvm	880	867	864	855	938
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	279	315	246	86	227
Belåning, kr/kvm	6 963	7 094	7 212	7 343	8 445
Räntekänslighet	30%	30%	31%	32%	33%
Drift och underhåll kr/kvm	478	423	392	435	389
Energikostnader kr/kvm	193	176	175	187	186



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder, lokaler och garageplatser då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 920	5 830	5 811	5 754	6 306
Resultat efter finansiella poster	-2 324	-1 883	-2 012	-3 005	-2 214
Soliditet	72%	72%	72%	72%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 920 100
Rörelsekostnader	-	7 608 469
Finansiella poster	-	636 062
Årets resultat		-2 324 432
Planerat underhåll	+	577 022
Avskrivningar	+	3 620 806
Årets sparande		1 873 396
Årets sparande per kvm total vta		279

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 333 670	22 851 074	0	-9 722 691	-1 883 171
Reservering till fond 2018			0	0	
Reservering till fond 2017			0	0	
Ianspråktagande av fond 2018			0	0	
Ianspråktagande av fond 2017			0	0	
Balanserad i ny räkning				-1 883 171	1 883 171
Årets resultat					-2 324 432
Belopp vid årets slut	137 333 670	22 851 074	0	-11 605 862	-2 324 432

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-11 605 862
Årets resultat	-2 324 432
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-13 930 294

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-13 930 294
-------------------------	--------------------

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



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 920 100	5 829 731
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 211 469	-2 848 245
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 278	-67 145
Planerat underhåll		-577 022	-386 801
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 894	-129 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 620 806	-3 615 125
Summa rörelsekostnader		-7 608 469	-7 046 896
Rörelseresultat		-1 688 370	-1 217 165
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 721	12 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-639 784	-678 069
Summa finansiella poster		-636 062	-666 006
Årets resultat		-2 324 432	-1 883 171



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 197 197 194 199 976 968

Inventarier och maskiner

Not 8 316 240 399 197

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 736 686

197 513 434 201 112 852*Finansiella anläggningstillgångar*

Depositioner

Not 10 522 500 522 500

522 500 522 500

Summa anläggningstillgångar

198 035 934 201 635 352**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 978

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 476 268 1 757 560

Placeringskonto HSB Stockholm

1 233 328 1 232 096

Övriga fordringar

Not 11 413 306 726 994

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 66 563 43 715

4 189 465 3 761 343

Kassa och bank

Not 13 1 416 1 416

Summa omsättningstillgångar

4 190 881 3 762 759**Summa tillgångar**

202 226 815 205 398 110



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 333 670	137 333 670
Upplåtelseavgifter		22 851 074	22 851 074
		<u>160 184 744</u>	<u>160 184 744</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 605 862	-9 722 691
Årets resultat		-2 324 432	-1 883 171
		<u>-13 930 294</u>	<u>-11 605 862</u>
Summa eget kapital		<u>146 254 450</u>	<u>148 578 882</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	53 100 000	54 100 000
		<u>53 100 000</u>	<u>54 100 000</u>
<i>Korfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		410 155	115 996
Skatteskulder		973 420	967 555
Övriga skulder	Not 15	717 076	771 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	771 714	864 466
		<u>2 872 365</u>	<u>2 719 228</u>
Summa skulder		<u>55 972 365</u>	<u>56 819 228</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>202 226 815</u>	<u>205 398 110</u>



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 324 432	-1 883 171
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 620 806	3 615 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 296 374	1 731 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	291 818	-163 734
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	153 137	-22 082
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 741 329	1 546 138
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 388	-299 486
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-108 180
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 388	-407 666
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-900 000
Årets kassaflöde	719 941	238 471
Likvida medel vid årets början	2 991 072	2 752 601
Likvida medel vid årets slut	3 711 012	2 991 072

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



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 SABOs 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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 - 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Enligt föreningens stadgar kan årligen 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter, för närvarande 520 200 kronor, avsättas till fonden. Om föreningen i resultaträkningen gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättning till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån. Föreningens avskrivningar överstiger 520 200 kronor varför ingen avsättning görs av årets resultat.

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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 37 039 316 kr.



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 783 687	1 788 882
Hyror	4 138 803	4 035 952
Övriga intäkter	37 842	42 924
Bruttoomsättning	5 960 332	5 867 758
Avgifts- och hyresbortfall	-40 200	-38 019
Hyresförluster	-32	-8
	5 920 100	5 829 731
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	291 301	181 895
Reparationer	606 511	476 375
El	152 315	126 064
Uppvärmning	960 357	885 525
Vatten	185 748	174 111
Sophämtning	170 797	142 761
Fastighetsförsäkring	75 560	72 502
Kabel-TV och bredband	117 643	118 678
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	487 645	484 507
Förvaltningsarvoden	138 889	148 960
Övriga driftkostnader	24 704	36 866
	3 211 469	2 848 245
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	8 519
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 742	7 218
Administrationskostnader	14 633	3 806
Extern revision	32 495	42 755
Konsultkostnader	5 480	0
Medlemsavgifter	4 928	4 848
	68 278	67 145
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 600	93 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	31 294	30 980
	130 894	129 580
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 011	710
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 232	1 231
Övriga ränteintäkter	1 478	10 123
	3 721	12 063
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	638 270	676 108
Övriga räntekostnader	1 514	1 961
	639 784	678 069



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	159 372 942	159 372 942
Anskaffningsvärde mark	56 400 000	56 400 000
Årets investeringar	758 074	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 531 017	215 772 942
Ingående avskrivningar	-15 795 974	-12 286 596
Årets avskrivningar	-3 537 849	-3 509 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 333 823	-15 795 974
Utgående bokfört värde	197 197 194	199 976 968
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	1 034 668	926 488
Årets investeringar	0	108 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 034 668	1 034 668
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-635 471	-529 724
Årets avskrivningar	-82 957	-105 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-718 428	-635 471
Bokfört värde	316 240	399 197
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	736 686	437 200
Årets investeringar	21 388	299 486
Omklassificering till byggnad	-758 074	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	736 686
Not 10 Depositioner		
Ingående anskaffningsvärde	522 500	522 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 500	522 500



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	413 306	726 994			
		413 306	726 994			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	66 563	43 715			
		66 563	43 715			
	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	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2754229686	0,71%	2019-06-28	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	0,71%	2019-09-28	4 000 000	0
					53 100 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 100 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					80 400 000
					80 400 000	
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				550 750	548 200
	Momsskuld				166 326	223 011
					717 076	771 211
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				35 545	77 750
	Förutbetalda hyror och avgifter				436 567	459 048
	Övriga upplupna kostnader				299 602	327 668
					771 714	864 466
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



BRF ADLERN MINDRE

Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

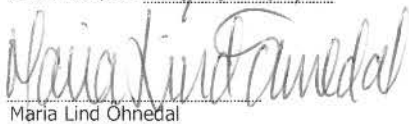
Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

17/4-19


Maria Lind Ohnedal

Ordförande


Anita Mareus


Anne Herholz


Jens Hallberg Sandström

Vår revisionsberättelse har 2019-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ulf Pettersson


Bengt Beergren

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad 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 2018-01-01—2018-12-31.

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 2018 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. Revisoremas 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 utlämnanden, 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.

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 2018-01-01—2018-12-31.

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 revisionssed 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 förlöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

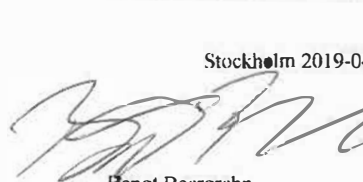
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som 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.

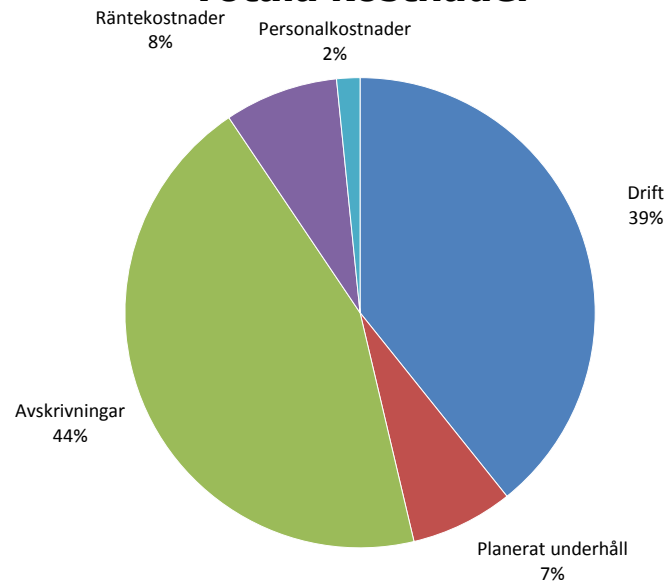
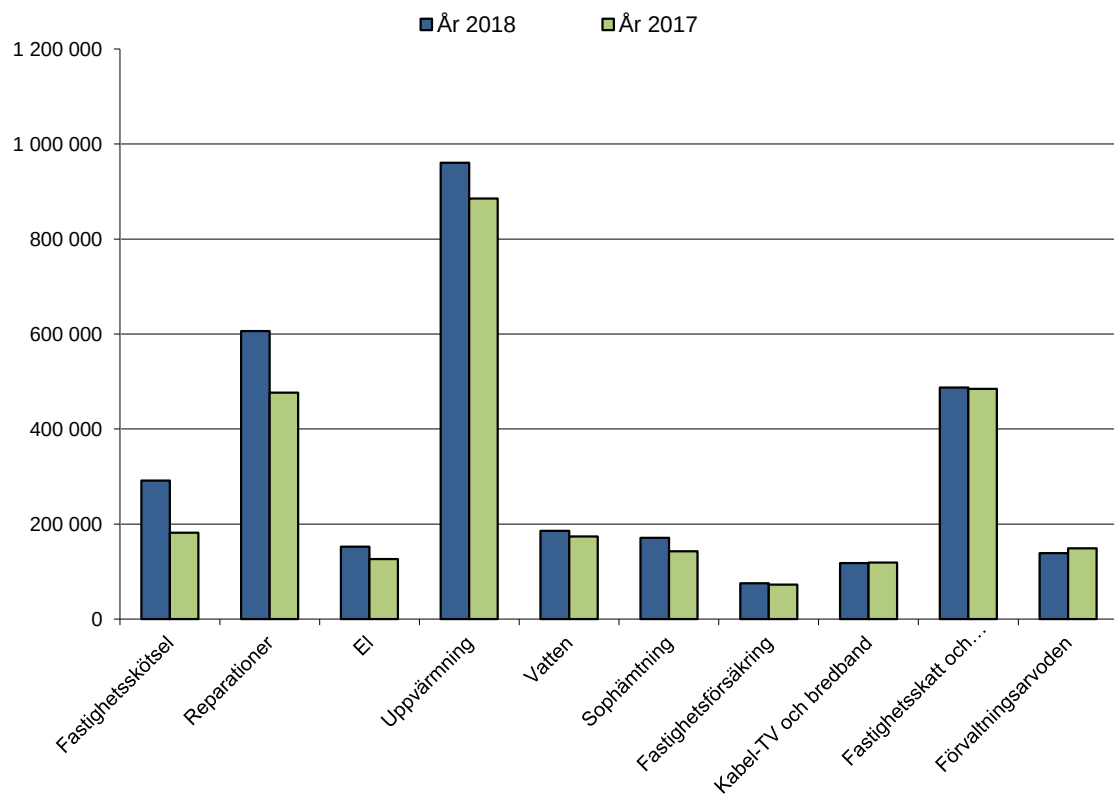
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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 2019-04-23


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB


Ulf Pettersson
Förtroendevald revisor

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**



BRF ADLERN MINDRE