

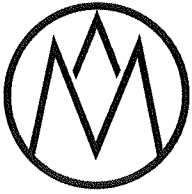
BRF ADLERN MINDRE

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre
Org nr: 769608-1053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

St
NB



BRF ADLERN MINDRE

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls måndagen den 19 maj 2014.

Tid: 19:00-21:00

Plats: Aulan i Lilla Adolf Fredriks skola, Dalagatan 18

OBS! Ta med bostadsrättsbeviset eller giltig ID-handling

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Vald av ordförande till stämman
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisor
14. Val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och ersättare
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
 - a. Godkännande av nya andelstal på grund av balkongbyggnationer under 2013
 - b. Omröstning kring borttagande av portkod
18. Stämmans avslutande

58

MB

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre
Org. Nr 769608-1053

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Adlern Mindre i Stockholm (Org. nr 769608-1053) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Fastigheter

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

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 81 medlemslägenheter och 4 hyreslägenheter. Föreningen har under året/delar av året upplåtit 13 lokaler med hyresrätt och disponerat 42 garageplatser (varav 38 för bil och 4 för mc).

Antal	Typ	Total yta	Fördelning lokaler
85	Lägenheter	5 184 kvm	
11	Lokaler	2 536 kvm	13 lokaler och 42 garageplatser varav 4 för MC

Taxeringsvärde

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

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

Föreningshistorik

Under 2008-09 byttes elstammar samt vatten- och avloppsstammar.

Under 2010-11 renoverades fasaderna mot gata och gård samt terrasserna på våning sex som fick ny beläggning och samtliga balkongräcken rustades upp. Gården fick ny ytbeläggning. Vindslägenheter färdigställdes.

Under 2012 moderniserades hissarna. Rökgasfläktar installerades på taket för de öppna spisarna för att fungera med nya ventilationen. En hyresrätt såldes.

Skattemässig status

För att en bostadsrättsförening ska anses som äkta och därmed schablontaxeras krävs att minst 60 procent av fastighetens taxeringsvärde och inkomster belöper på till medlemmarna upplåtna bostadslägenheter. Under 2013 genomfördes en ny mätning då andelen som belöper till bostadslägenheter har ökat med tanke på vindsbyggnation, försäljning av hyresrätt samt ökad andel inter uthyrning av garageyta. Från och med första januari 2013 betraktas föreningen som äkta.

Styrelsen

Invald vid föreningsstämma

Clu
ST
MB

<i>21 maj 2013</i>	<i>Roll</i>	<i>Kommentar</i>
Marcus Boijemyr	Ordförande	Vald för två år 2012
Johan Perslow	Vice ordförande	Vald för två år 2012
Nils Nordin	Ledamot	Vald för två år 2012
Sara Tapper	Sekreterare	Vald för två år 2012
Anna Otto	Kassör	Vald för två år 2012
Jasmine Yung	Ledamot	Vald för två år 2012
Magnus Petrini	Ledamot	Vald för två år 2012
Anders Borg	Suppleant	Vald för två år 2012
Lars-Erik Wingren	Suppleant	Vald för två år 2013
Kjell Lautakoski	Suppleant	Vald för två år 2013

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31 hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningsstämman hölls 2013-05-21. Bland nya ledamöter valdes Lars-Erik Wingren samt Kjell Lautakoski på två år. Under verksamhetsåret har även Sara Tapper samt Magnus Petrini sagt ifrån sig sina styrelseuppdrag.

Revisorer

Föreningens internrevisor har varit Johan Zetterberg, vald vid föreningsstämman 2013-05-21. ~~Lena Strömbäck~~ BoRevision AB har anlitats som extern revisor.

Valberedning

Till valberedare utsågs Esbjörn Wahlberg vid föreningsstämman 2013-05-21.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under året

Renovering tvättstugor: Samtliga tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut.

Ombildning till äkta förening: Nya beräkningar kring gränsvärden har skett under 2013 med bakgrund av att vindslägenheterna är klara, försäljning av hyresrätt och ökad andel intern uthyrning av garage. Från och med januari 2013 anses föreningen vara äkta bostadsrättsförening.

Omläggning och amortering av lån: Ett av föreningens bundna lån löpte ut i september och styrelsen beslutade att låta lånet ligga på 3-månaders rörligt lån för att få en mer balanserad fördelning med de övriga två lånen som är bundna på längre tid. En amortering om 3 miljoner kr har också gjorts den 25 september, pengar som kom från tidigare försäljning av hyreslägenhet.

Crossfit har tagit över tidigare Yoga-lokalen och expanderat sin verksamhet.

Föreningens medlemmar har under året haft problem med störande ljud från hyresgästen Lionbar. Tät dialog finns mellan förening och Lionbar i syfte att både föreningens boende och Lionbar ska vara tillfredsställda med situationen kring

Cen
ST
MB

restaurangens verksamhet. Styrelsen ser i dagsläget ej någon signifikant ekonomisk risk kring detta ärende.

Föreningen har under året legat i tvist med entreprenören som byggde vindsvåningar åt föreningen under 2012. Tvisten har pågått under 2013 och just nu befinner vi oss i en förlikningsprocess. Överenskommelse bör kunna ske under kvartal 1 2014.

Styrelsens kommentarer till bokslutet

År 2013 har Adlern Mindre gjort positivt resultat om 284K efter avskrivningar. Intäkterna var ungefär som planerat (6,304M av 6,331M planerat) och likaså Drift (-2,582M av -2,750M planerat) och finansiella poster (-2,148M av -2,290M planerat). Här är skillnaden störst av de ovanstående tre poster och beror på 75K lägre räntekostnader än planerat och 66K högre ränteintäkter pga av de placeringar och amortering samt omläggning av lån vi har gjort.

De posterna som skiljer sig mest från budget förutom räntenetto är

1. Avskrivningar. Har från tidigare år ökat med 95K på grund av investeringar som skett i fastighetsförbättrande åtgärder med kortare avskrivning såsom branddörrar och tvättstuga.
2. Garageport, planerat underhåll (99K) – anledningen är vandalisering under hösten. Dessutom ligger 49K på löpande underhåll garage som inte var planerat.
3. Konsultkostnad (övrig drift) – 69K dyrare än budgeterat. Här ingår bland annat ljudmätningar, kostnader för att kunna klassas som äkta förening och kostnad för tvist jurist.
4. Uppvärmning 61K dyrare än planerade på grund av en ovanligt kall början på året.

Av de punkterna som skiljer sig mest på plussidan är löpande underhåll – blev 136K billigare – men här är förklaringen att vi lägger numera mer på planerat underhåll.

Utsikter för föreningens ekonomi 2014

Med större renoveringar bakom oss och god balans i ekonomin finns utrymme för avgiftssänkningar. Styrelsen beslutade om en första sänkning om 20 procent från och med april 2014.

Trots avgiftssänkning om 20 procent beräknas vi på årsbasis nå ett positivt resultat. Efter flera år av stora investeringar ser styrelsen nu mer stabila år framför sig. Kommande förbättringsåtgärder innefattar utbyte av nödvändiga delar i undercentralens värmeväxlare för att förbättra husets energiprestanda, översyn av ventilationslösningen, samt förbättringar på gården. Vid utrymme kan även eventuella ytterligare avgiftssänkningar komma att diskuteras.

Tvisten med KLG löstes genom en förlikning där KLG ska ersätta föreningen med ett belopp om cirka 1,8 miljoner kronor. Dom har fallit i målet (2014-02-14) och har vunnit laga kraft men vid dags dato har betalning ännu ej skett.

CA
ST
MB

Under 2013 genomfördes en enkätundersökning bland föreningens medlemmar kring vad de prioriterade högst kring förbättringar i fastigheten. Renovering av trapphus hade klart högst prioritering. Styrelsen beslutade att måla om trapphusen och byta dörrar till soprummen under januari/februari 2014.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 2 775 599
Årets resultat	+ 284 237
	- 2 491 362

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 2 491 362
---------------------	-------------

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

St
MB

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Resultaträkning		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 303 807	6 078 178
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 582 057	-2 978 300
Planerat underhåll		-245 405	-109 893
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-480 600	-492 854
Avskrivningar	Not 3	-562 838	-467 613
Summa fastighetskostnader		<u>-3 870 900</u>	<u>-4 048 660</u>
Rörelseresultat		2 432 907	2 029 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	73 566	15 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 222 236</u>	<u>-2 295 961</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 148 670</u>	<u>-2 280 067</u>
Årets resultat		284 237	-250 549



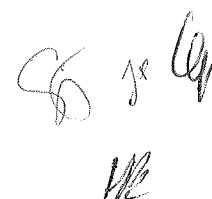

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	153 234 911	153 135 629
Mark och markanläggningar	Not 7	56 400 000	56 400 000
Inventarier	Not 8	498 722	167 000
		<u>210 133 633</u>	<u>209 702 629</u>
Summa anläggningstillgångar		210 133 633	209 702 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 049	48 895
Placeringskonto HSB Stockholm		1 015 835	1 000 904
Övriga fordringar	Not 9	18 155	4 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	40 491	107 656
		<u>1 092 530</u>	<u>1 161 848</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 568 200	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	0	1 636 616
Summa omsättningstillgångar		<u>2 660 730</u>	<u>5 798 464</u>
Summa tillgångar		212 794 363	215 501 093

11 09
11/12

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		131 919 480	131 919 480
Upplåtelseavgifter		15 356 954	15 356 954
		<u>147 276 434</u>	<u>147 276 434</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 775 599	-2 525 050
Årets resultat		284 237	-250 549
		<u>-2 491 362</u>	<u>-2 775 599</u>
Summa eget kapital		<u>144 785 072</u>	<u>144 500 835</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	65 400 000	68 400 000
Leverantörsskulder		141 315	281 977
Skatteskulder		485 758	499 390
Övriga skulder	Not 15	239 521	165 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 742 698	1 653 608
Summa skulder		<u>68 009 292</u>	<u>71 000 258</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>212 794 364</u>	<u>215 501 093</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		68 400 000	68 400 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		80 400 000	80 400 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	284 237	-250 549
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	562 838	467 613
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>847 075</u>	<u>217 064</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	84 249	27 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	9 034	-3 812 024
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>940 358</u>	<u>-3 567 257</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-554 750	-882 268
Investeringar i maskiner/inventarier	-439 092	27 630
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-993 842</u>	<u>-854 638</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	0
Inbetalda insatser	0	6 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 000 000</u>	<u>6 550 000</u>
Årets kassaflöde	-3 053 484	2 128 105
Likvida medel vid årets början	5 637 520	3 509 415
Likvida medel vid årets slut	2 584 036	5 637 520

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

SS JP CA
MB

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

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

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd på mellan 5-10 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 37 039 316.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	133 500	108 653
Löner och andra ersättningar	0	29 184
Sociala kostnader	40 081	35 710
Övrigt	0	6 297
	<u>173 581</u>	<u>179 844</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	5 000
Totalt	<u>178 581</u>	<u>184 844</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

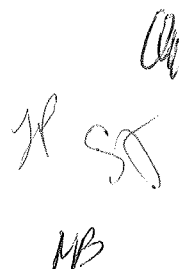
Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 154 048	2 086 881
Hyror	3 814 862	3 718 705
Övriga intäkter	340 471	380 077
Bruttoomsättning	<u>6 309 381</u>	<u>6 185 663</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 574	-107 485
	6 303 807	6 078 178
Not 2 Drift		
Personalkostnader	178 581	184 844
Fastighetsskötsel och lokalvård	151 652	273 449
Reparationer	334 426	395 071
El	170 672	178 050
Uppvärmning	1 061 284	1 026 800
Vatten	160 312	136 178
Sophämtning	130 853	124 310
Fastighetsförsäkring	59 921	56 268
Kabel-TV	16 439	21 267
Övriga avgifter	21 594	19 502
Förvaltningsarvoden	118 205	113 430
Övriga driftskostnader	178 118	449 132
	2 582 057	2 978 300
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	217 600	205 000
Om- och tillbyggnad	237 868	210 550
Inventarier	107 370	52 063
	562 838	467 613
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 061	7 187
Ränteintäkter HSB placeringskonto	14 931	904
Ränteintäkter HSB specialinlåning	54 900	3 975
Övriga ränteintäkter	673	3 828
	73 566	15 894
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 221 991	2 292 380
Övriga räntekostnader	245	3 581
	2 222 236	2 295 961

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	154 429 995	150 877 011
Årets investeringar	554 750	3 552 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 984 745	154 429 995
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 294 366	-878 816
Årets avskrivningar	-455 468	-415 550
Utgående avskrivningar	-1 749 834	-1 294 366
Bokfört värde	153 234 911	153 135 629
Taxeringsvärde		
Byggnader	62 200 000	62 200 000
Mark	75 000 000	75 000 000
	137 200 000	137 200 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	56 400 000	56 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 400 000	56 400 000
Bokfört värde	56 400 000	56 400 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	321 314	296 814
Årets investeringar	439 092	24 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	760 406	321 314
Ingående avskrivningar	-154 314	-102 251
Årets avskrivningar	-107 370	-52 063
Utgående avskrivningar	-261 684	-154 314
Bokfört värde	498 722	167 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 783	4 393
Övriga fordringar	14 372	0
	18 155	4 393
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	5 024	64 945
Kabel TV	5 852	5 335
Avtal ekonomiförvaltning	29 615	28 944
Övriga förutbetalda kostnader	0	4 457
Upplupna intäkter	0	3 975
	40 491	107 656
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	3 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Avräkningkonto HSB Stockholm	1 568 200	1 608 162
Swedbank	0	28 454
	1 568 200	1 636 616



 MB

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser *	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	131 919 480	15 356 954	0	-2 525 050	-250 549
Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-250 549	250 549
Årets resultat					284 237
Belopp vid årets slut	131 919 480	15 356 954	0	-2 775 599	284 237

Föreningens insatser uppgår till 133 722 790 kronor, varav 1 803 310 kronor ännu inte har fullgjorts.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2754229686	2,24%	2013-12-28	19 800 000	0
Swedbank	2754229702	3,41%	2016-09-26	22 800 000	0
Swedbank	2757235920	3,29%	2015-06-25	22 800 000	0
				65 400 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 65 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 400 000

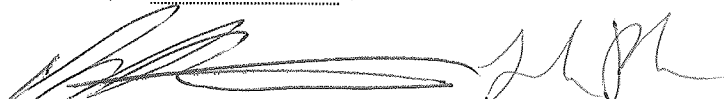
Not 15 Övriga skulder

Depositioner	22 400	22 400
Moms	209 758	140 320
Övrigt	7 363	2 563
	239 521	165 283


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	249 800	360 700
Förutbetalda hyror och avgifter	930 087	896 467
Värme	134 852	182 861
Snöröjning	0	132 356
El och vatten	21 200	27 166
Underhåll	381 438	0
Övriga upplupna kostnader	25 321	54 058
	1 742 698	1 653 608

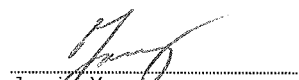
Stockholm, den 2014-03-17



 Marcus Boljemyr


 Johan Perslow

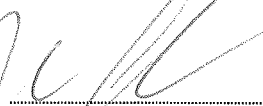

 Sara Tapper


 Anna Otto


 Jasmine Yung


 Nils Nordin

Vår revisionsberättelse här 24/4 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor


 Hans Kypengren

BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 24/4

Av föreningen vald
revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB

85
MB