



Org Nr: 769608-1053

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Org.nr: 769608-1053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

JAS
K
AE
WA



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Maria Lind Öhnedal	Ordförande
Anita Maréus	Ledamot
Anne Berholz <i>Berholz</i>	Ledamot
Jens Hallberg Sandström	Ledamot
Kenneth Hägglund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Lind Öhnedal, Anita Maréus och Jens Hallberg Sandström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Lind Öhnedal, Anita Maréus, Anne Berholz och Jens Hallberg Sandström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ulf Pettersson	Föreningsvald ordinarie	
Bengt Beergrehn	Finnhammares revisionsbyrå AB	ordinarie
Hans Peter Olofson	Finnhammares revisionsbyrå AB	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Karin Högkil Sjöling, Aron Saläng och Lotta Dolling.

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-24.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 126 (126) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 8 (9) överlåtelser skett.

WU

JHS
AB



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

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 transparens 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	357	356	357	358	354
Totala intäkter kr/kvm	893	880	867	864	855
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	316	279	315	246	86
Belåning, kr/kvm	6 767	6 963	7 094	7 212	7 343
Räntekänslighet	29%	30%	30%	31%	32%
Drift och underhåll kr/kvm	472	478	423	392	435
Energikostnader kr/kvm	200	193	176	175	187

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 041	5 920	5 830	5 811	5 754
Resultat efter finansiella poster	-2 329	-2 324	-1 883	-2 012	-3 005
Soliditet	73%	72%	72%	72%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	6 040 580
Rörelsekostnader	- 7 916 835
Finansiella poster	- 452 613
Årets resultat	-2 328 868
Planerat underhåll	+ 834 333
Avskrivningar	+ 3 617 781
Årets sparande	2 123 245
Årets sparande per kvm total vta	316

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 333 670	22 851 074	0	-11 605 862	-2 324 432
Reservering till fond 2019				0	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				-2 324 432	2 324 432
Årets resultat					-2 328 868
Belopp vid årets slut	137 333 670	22 851 074	0	-13 930 294	-2 328 868

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-13 930 294
Årets resultat	-2 328 868
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-16 259 162

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-16 259 162
-------------------------	-------------

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

wp

MS
AS
AB



Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 040 580	5 920 100
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 171 271	-3 211 469
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 481	-68 278
Planerat underhåll		-834 333	-577 022
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-198 970	-130 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 617 781	-3 620 806
Summa rörelsekostnader		-7 916 835	-7 608 469
Rörelseresultat		-1 876 255	-1 688 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 421	3 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-457 034	-639 784
Summa finansiella poster		-452 613	-636 062
Årets resultat		-2 328 868	-2 324 432

W

JH
A



Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 193 659 344 197 197 194

Inventarier och maskiner

Not 8 236 309 316 240

193 895 653 197 513 434*Finansiella anläggningstillgångar*

Depositioner

Not 9 522 500 522 500

522 500 522 500

Summa anläggningstillgångar

194 418 153 198 035 934**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

17 149 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

907 590 2 476 268

Placeringskonto HSB Stockholm

1 234 561 1 233 328

Övriga fordringar

Not 10 911 515 413 306

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 114 548 66 563

3 185 363 4 189 465

Kassa och bank

Not 12 1 416 1 416

Summa omsättningstillgångar

3 186 779 4 190 881**Summa tillgångar****197 604 932** **202 226 815**

WM

✓ AS
\$ AB



Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***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

-13 930 294 -11 605 862

Årets resultat

-2 328 868 -2 324 432

-16 259 162 -13 930 294

Summa eget kapital

143 925 582 146 254 450**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 51 600 000 53 100 000

51 600 000 53 100 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

286 732 410 155

Skatteskulder

1 076 690 973 420

Övriga skulder

Not 14 484 217 717 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 231 711 771 714

2 079 350 2 872 365

Summa skulder

53 679 350 55 972 365

Summa eget kapital och skulder

197 604 932 **202 226 815**

W



Org Nr: 769608-1053

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**Kassaflödesanalys**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 328 868	-2 324 432
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 617 781	3 620 806
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 288 913	1 296 374
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-563 343	291 818
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-793 015	153 137
Kassaflöde från löpande verksamhet	-67 445	1 741 329
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-21 388
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-21 388
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-1 567 445	719 941
Likvida medel vid årets början	3 711 012	2 991 072
Likvida medel vid årets slut	2 143 567	3 711 012

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

WM

Handwritten signature and initials, possibly "SAS" and "AB".



Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 684 600 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 684 600 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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.

WA

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 787 028	1 783 687
Hyror	4 209 868	4 138 803
Övriga intäkter	60 828	37 842
Bruttoomsättning	<u>6 057 724</u>	<u>5 960 332</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 100	-40 200
Hyresförluster	-44	-32
	6 040 580	5 920 100
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	269 375	291 301
Reparationer	473 506	606 511
El	149 625	152 315
Uppvärmning	1 069 544	960 357
Vatten	127 198	185 748
Sophämtning	145 068	170 797
Fastighetsförsäkring	74 742	75 560
Kabel-TV och bredband	120 956	117 643
Fastighetskatt och fastighetsavgift	589 045	487 645
Förvaltningsarvoden	137 968	138 889
Övriga driftkostnader	14 245	24 704
	3 171 271	3 211 469
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 412	10 742
Administrationskostnader	14 967	14 633
Extern revision	31 137	32 495
Konsultkostnader	0	5 480
Medlemsavgifter	4 965	4 928
	94 481	68 278
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	146 400	94 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	47 570	31 294
	198 970	130 894
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 038	1 011
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 233	1 232
Övriga ränteintäkter	2 149	1 478
	4 421	3 721
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	455 954	638 270
Övriga räntekostnader	1 080	1 514
	457 034	639 784

W

JHS
A
A

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	160 131 017	159 372 942
Anskaffningsvärde mark	56 400 000	56 400 000
Årets investeringar	0	758 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 531 017	216 531 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 333 823	-15 795 974
Årets avskrivningar	-3 537 849	-3 537 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 871 672	-19 333 823
Utgående bokfört värde	193 659 344	197 197 194
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	29 000 000	17 600 000
Summa taxeringsvärde	228 200 000	173 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 034 668	1 034 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 034 668	1 034 668
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-718 428	-635 471
Årets avskrivningar	-79 932	-82 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-798 359	-718 428
Bokfört värde	236 309	316 240
Not 9 Depositioner		
Ingående anskaffningsvärde	522 500	522 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 500	522 500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	491 451	413 306
Övriga fordringar	420 064	0
	911 515	413 306
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	114 548	66 563
	114 548	66 563

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

W

JAS
AK
AZ

**Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Swedbank	1 416	1 416
	1 416	1 416

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2754229686	0,54%	2020-03-27	18 000 000	0
Swedbank	2856355884	0,54%	2020-06-28	12 600 000	0
Swedbank	2858078922	1,14%	2020-09-25	8 300 000	0
Swedbank	2858078948	0,54%	2020-09-28	9 000 000	0
Swedbank	2858078955	0,54%	2020-09-28	3 700 000	0
				51 600 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 600 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 600 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 80 400 000 80 400 000**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	379 500	550 750
Momsskuld	104 717	166 326
	484 217	717 076

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 290	35 545
Förutbetalda hyror och avgifter	5 036	436 567
Övriga upplupna kostnader	207 385	299 602
	231 711	771 714

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

W



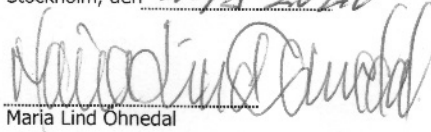
Org Nr: 769608-1053

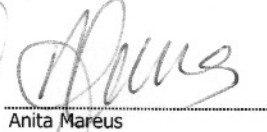
Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 26/5 2020

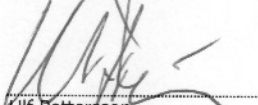

Maria Lind Ohnedal



Anita Mareus


Anne Herholz


Jens Hallberg Sandström

Vår revisionsberättelse har 20.05.20 lämnats beträffande denna årsredovisning.


Ulf Pettersson
Av föreningen vald revisor


Finnahammars Revisionsbyrå AB
Bengt Beergrehn
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 2019-01-01—2019-12-31.

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 2019 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. Revisornas 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfalskning, 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 revisions sed 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.

UPP

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 2019-01-01—2019-12-31.

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 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.

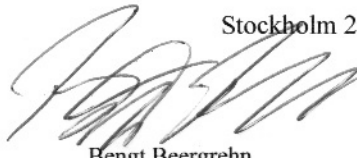
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

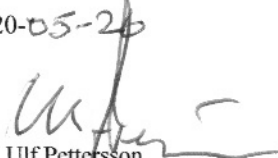
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka

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 2020-05-26


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor


Ulf Pettersson
Förtroendevald revisor