

# Årsredovisning 2021

BRF ADLERN MINDRE NR 34

769601-9814



 nabo

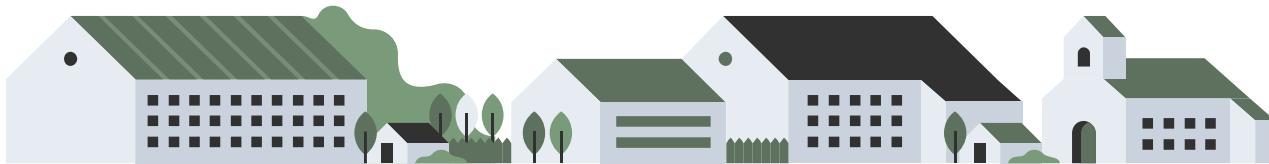
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ADLERN MINDRE NR 34

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34, org.nr 769601-9814, förvärvade i november 2019 fastigheten från tidigare ägare Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv, org nr 516401-6536, genom tredimensionell delning tillsammans med New Co 6002 Sweden AB, u.ä.t. Adlern Nedo Fastighets AB, org.nr 559221-5015. Slutförrättning av fastighetsdelningen hölls 2021-05-21 grundat på köp i enlighet med avtalet för fastighetsförvärvet. Delningen genomfördes av Lantmäterimyndigheten i Stockholms län av förrättningslantmätare Nils Hellbom. Avstyckningen innebar att Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 blev ägare till våningsplanen två till och med våning sju, bestående av bostäder och lokaler. Vindsplanet på våning sju är upplåtet för byggnation av lägenheter genom Adlern Nedo Fastighets AB. Lägenheterna kommer efter färdigställande upplåtas som bostadsrätter och ingå i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i föreningens hus.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1997-01-21.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Adlern Mindre nr 34, belägen på adresserna Norrtullsgatan 17, Odengatan 71 och Vegagatan 18 i Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Byggår: 1929 och 1936

Föreningens fastighet omfattar 5931 kvm yta (ny uppmätt area under 2021).

Fastigheten består av 59 lägenheter, varav 2 är hyresrätter och 57 är bostadsrätter samt fem lokaler.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Lokaler:

Till fastigheten som ägs av bostadsrättsföreningen hör fem lokaler varav två är uthyrda, två används för etablering av entreprenör för stambyte i fastigheten och en på vinden är tomställd under tiden som ombyggnation sker.

**MEDLEMMAR:**

Föreningen hade 94 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021, vilket är en minskning från föregående år med 3 medlemmar. Under året har 9 överlåtelser skett.

Styrelse

Sammansättning efter omkonstituering 2020-12-21 fram till årsstämma 2021-04-19:

Ellinor Bollman, ordförande

Jenny Hedman, kassör

Daniel Liolios, ledamot

Magnus Carlborg, ledamot

Kristina Buddee Roos, ledamot

Emma Grandin, suppleant

Annika Ulfvin, sekreterare, suppleant

Sammansättning efter årsstämma 2021:

Ellinor Bollman, ordförande

Mattias Larsson, kassör

Daniel Liolios, ledamot

Magnus Carlborg, ledamot

Ina Djurestål, ledamot

Annika Ulfvin, sekreterare, suppleant

Andre Lerdell, suppleant (t o m oktober 2021)

Sidi El Kadmiri, suppleant

Revisorer

Rävisor AB med David Walman som påskrivande revisor.

### Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 31 protokollförda styrelsemöten under 2021 och ett stort antal informella möten, mejlkorrespondens samt telefonsamtal. Dessutom har styrelserepresentanter haft veckovisa möten med entreprenören för stambytet och veckovisa samverkansmöten med 3D-parten Adlern Nedo Fastighets AB.

### Firmatecknare

Firmatecknare under perioden 2021-01-01—2021-04-19 har varit Ellinor Bollman, Magnus Carlborg, Jenny Hedman, Daniel Liolios. Firmatecknare efter 2021-04-19 har varit Ellinor Bollman, Magnus Carlborg, Mattias Larsson, Daniel Liolios. Teckning sker två ledamöter i förening.

### Valberedning

Bernt Legeby (sammanställande) och Marie Kjellner.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt på grund av coronapandemin den 19 april 2021. Vid stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Den 20 maj 2021 hölls en extra föreningsstämma via poströstning på grund av coronapandemin. 38 medlemmar deltog i poströstningen. Beslut om installation av gemensam elmätning, IMD, röstades fram med 36 rösters bifall och en röst för avslag.

### Underhållsplan

Fastigheten har enligt underhållsplanen behov av visst underhåll. Under året byttes samtliga VA-stammar i fastigheten. Övrigt underhåll hänskjuts till kommande år.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**TREDIMENSIONELL FASTIGHETSDELNING** Under året blev den tredimensionella fastighetsdelningen mellan Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 och fastighetsbolaget Adlern Nedo Fastighets AB genomförd, efter slutförrättning som hölls den 21 maj 2021. Fastighetsdelningen gjordes i enlighet med det ingångna överlåtelseavtalet från november 2019. Avstyckningen innebar att bostadsrättsföreningen äger våningsplanen två till och med våning sju Norrtullsgatan 17, Odengatan 71 och Vegagatan 18, bestående av bostäder och lokaler. Vindsplanet, våning sju, är upplåtet för byggnation av lägenheter genom Adlern Nedo Fastighets AB. Byggnationen var planerad att starta under året 2021 men godkänt bygglov överklagades till Länsstyrelsen och processen är pågående vid årsskiftet.

I samband med den tredimensionella delningen bildades också en gemensamhetsanläggning bestående av spillvattenledningar, avloppsstammar och avluftare, kallvattenledningar och undercentral. I den gemensamma anläggningen svarar bostadsrättsföreningen för 51% av anläggningens utförande och kostnader för den löpande driften. Även ett antal servitut har bildats, dock blev det ingen nyttjanderätt för den yta som föreningen hade lånat för sopsortering och ytan lämnades därför tillbaka till Adlern Nedo under september 2021.

**BANKBYTE** När den tredimensionella delningen vunnit laga kraft placerade föreningen om sina lån hos Ålandsbanken och utökade lånet med 14 miljoner. Totalt 85 miljoner kronor placerades med fyra löptider till en genomsnittlig ränta om 0,61%.

**FLYTT AV FÖRRÅD OCH TVÄTTSTUGA** I överlåtelseavtalet med Adlern Nedo Fastigheter AB från november 2019 avtalades att lägenhetsförråden och de båda tvättstugorna på vinden skulle flyttas till andra ytor inom Adlern Nedos fastighet för att möjliggöra bostadsbyggnation på vinden. Adlern Nedo ska presentera förslag på omlokalisering av förråd och tvättstuga (en tvättstuga från tidigare två) i källarna i Adlern Nedos fastigheter på de tre adresserna. Även ett avtal som reglerar evig nyttjanderätt ska tecknas enligt avsikten i överlåtelseavtalet. Vid årets utgång fanns inga färdiga planritningar för förråd och tvättstuga, inte heller ett överenskommet avtal.

**STAMBYTE** Under året genomförde föreningen ett omfattande byte av vatten- och avloppsstammar som pågick mellan februari och november. De gamla gjutjärnsstammarna byttes mot nya, även dessa i gjutjärn då de är mer ljudisolerande och bedöms ha längre livslängd. Stammarna hade inte bytts sedan husen byggdes och orsakade flertalet vattenskadorna med avsevärda kostnader som följd.

**IMD** I samband med stambytet förbereddes för gemensam elmätning, IMD, i syfte att effektivisera de administrativa elkostnaderna genom ett fastighetsgemensamt abonnemang. Förberedelserna genomfördes i samtliga lägenheter på Vegagatan under 2021 och ska genomföras på Norrtullsgatan och Odengatan kommande år då även driftsättning görs.

**VVC** Varmvattencirkulation installerades till gagn för såväl kommande vindslägenheter som för befintliga lägenheter.

**ELCENTRALER** Föreningen beslöt att uppgradera lägenheternas elcentraler med start på Vegagatan under 2021 och färdigställande på Norrtullsgatan och Odengatan under nästa år.

**UPPMÄTTA YTOR** Samtliga lägenheter och lokaler mättes upp av Mätbolaget Kvadrat AB för att få aktuella och korrekta ytor i fastigheten. Uppmätningen användes för revidering av andelstal och årskostnader för berörda lägenheter och lokaler.

**FÖRVÄRV AV TRAPPHUSYTA** Vid extra föreningsstämma i oktober 2020 godkändes en motion om möjligheten för vissa bostadsrättshavare att förvärva del av trapphus (cirka 2 kvm) i anslutning till medlemmens befintliga bostadsrättslägenheter. Under året har fem medlemmar ansökt om köp enligt stämmobeslutet.

**NYA AVTAL** Föreningens fastighet var samförsäkrad med Adlern Nedo Fastighets AB via Försäkringsbolaget Zürich fram till fastighetsdelningen var klar. Därefter upphandlade föreningen en egen försäkring och tecknade avtal med Trygg Hansa.

Det befintliga snöskottningsavtalet med firman UteTak är uppsagt efter säsongen 2021/2022. Ny upphandling ska göras för säsongen 2022/2023

**AVGIFTS- OCH HYRESFÖRÄNDRINGAR** Inga avgiftsförändringar för bostadsrätterna har gjorts eller är planerade för kommande år. Hyreshöjning för privathyresgästerna kommer att göras retroaktivt då inga uppräknings har gjort sedan 2019 och därefter årligen.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 251 193	4 115 578	369 286	-
Resultat efter fin. poster	-1 674 032	-992 778	-944 766	-757
Soliditet, %	70	74	74	-
Yttre fond	528 857	215 357	-	-
Taxeringsvärde	441 000 000	441 000 000	215 356 718	-
Bostadsyta, kvm	5 475	5 498	5 612	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	605	88	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 447	12 849	12 651	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	1,54	-	-
Belåningsgrad, %	31,92	26,55	26,56	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	208 575 550	-	-	208 575 550
Fond, yttre underhåll	215 357	-	313 500	528 857
Balanserat resultat	-1 135 099	-992 778	-313 500	-2 441 378
Årets resultat	-992 778	992 778	-1 674 032	-1 674 032
<b>Eget kapital</b>	<b>206 663 029</b>	<b>0</b>	<b>-1 674 032</b>	<b>204 988 998</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 441 378
Årets resultat	-1 674 032
Totalt	<u><b>-4 115 409</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	219 443
Balanseras i ny räkning	-4 334 852
	<u><u><b>-4 115 409</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 251 193	4 115 578
Rörelseintäkter		338 881	204 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 590 074</b>	<b>4 320 103</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 998 279	-2 531 177
Övriga externa kostnader	7	-1 248 550	-397 755
Personalkostnader	8	-131 799	-62 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 125 032	-1 230 605
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 503 660</b>	<b>-4 221 698</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-913 586</b>	<b>98 405</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-227	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-760 220	-1 091 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-760 446</b>	<b>-1 091 183</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 674 032</b>	<b>-992 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 674 032</b>	<b>-992 778</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	264 977 237	266 102 269
Pågående projekt		23 147 616	612 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>288 124 853</b>	<b>266 714 894</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	0	15 487
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>15 487</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>288 124 853</b>	<b>266 730 381</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		146 135	32 907
Övriga fordringar	12	54 869	28 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	143 939	74 307
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>344 943</b>	<b>135 627</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 919 472	12 063 467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 919 472</b>	<b>12 063 467</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 264 416</b>	<b>12 199 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>292 389 269</b>	<b>278 929 475</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		208 575 550	208 575 550
Fond för yttre underhåll		528 857	215 357
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>209 104 407</b>	<b>208 790 907</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 441 378	-1 135 099
Årets resultat		-1 674 032	-992 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 115 409</b>	<b>-2 127 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>204 988 998</b>	<b>206 663 029</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	84 575 000	70 645 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>84 575 000</b>	<b>70 645 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 265 817	539 492
Skatteskulder		518 894	217 912
Övriga kortfristiga skulder		-8 963	-7 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 049 523	871 295
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 825 271</b>	<b>1 621 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>292 389 269</b>	<b>278 929 475</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 063 467</b>	<b>11 810 949</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 674 032	-992 778
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	170 432 477
Årets avskrivningar	1 125 032	1 230 605
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-549 000</b>	<b>170 670 304</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-209 316	94 263
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 203 825	888 155
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>445 509</b>	<b>171 652 722</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-22 534 991	-171 045 102
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-22 534 991</b>	<b>-171 045 102</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	15 487	-102
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	13 930 000	-355 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>13 945 487</b>	<b>-355 102</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-8 143 995</b>	<b>252 518</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 919 472</b>	<b>12 063 467</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Adlern Mindre nr 34 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-33,33 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	313 692	313 692
Hysesintäkter, lokaler	1 240 952	881 051
Intäktsreduktion	-450 972	-212 798
Årsavgifter, bostäder	3 141 968	3 132 616
Övriga intäkter	344 434	205 542
<b>Summa</b>	<b>4 590 074</b>	<b>4 320 103</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	36 018	10 894
Fastighetsskötsel	61 203	130 726
Snöskottning	55 558	45 559
Städning	58 922	51 856
Övrigt	83 820	17 390
<b>Summa</b>	<b>295 521</b>	<b>256 425</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	0	267 504
Reparationer	385 076	385 841
<b>Summa</b>	<b>385 076</b>	<b>653 345</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	542 502	292 457
Sophämtning	184 675	209 188
Uppvärmning	1 216 703	778 226
Vatten	97 823	43 154
<b>Summa</b>	<b>2 041 702</b>	<b>1 323 025</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	37 146	64 957
Fastighetsskatt	219 443	217 912
Kabel-TV	15 391	15 513
Övrigt	4 000	0
<b>Summa</b>	<b>275 980</b>	<b>298 382</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	307 351	215 000
Kameral förvaltning	69 685	77 203
Konsultkostnader	2 474	0
Revisionsarvoden	14 035	14 113
Övriga förvaltningskostnader	855 005	91 439
<b>Summa</b>	<b>1 248 550</b>	<b>397 755</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	6 000	0
Sociala avgifter	30 521	14 861
Styrelsearvoden	95 200	47 300
Övriga personalkostnader	78	0
<b>Summa</b>	<b>131 799</b>	<b>62 161</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	760 220	1 090 066
Övriga räntekostnader	0	1 219
<b>Summa</b>	<b>760 220</b>	<b>1 091 285</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	268 289 010	268 289 010
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>268 289 010</b>	<b>268 289 010</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 186 741	-956 136
Årets avskrivning	-1 125 032	-1 230 605
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 311 773</b>	<b>-2 186 741</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>264 977 237</b>	<b>266 102 269</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>170 432 477</i>	<i>170 432 477</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde mark	264 000 000	264 000 000
<b>Summa</b>	<b>441 000 000</b>	<b>441 000 000</b>

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Fonder	0	15 487
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>15 487</b>



NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	54 869	28 413
<b>Summa</b>	<b>54 869</b>	<b>28 413</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	0	453
Försäkringspremier	77 758	11 474
Förvaltning	26 344	22 313
Kabel-TV	3 945	3 862
Städning	13 280	12 964
Vatten	0	7 317
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 612	15 924
<b>Summa</b>	<b>143 939</b>	<b>74 307</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ålandsbanken	2024-11-30	1,40 %		70 645 000
SEB	2023-06-28	0,45 %	24 875 000	
SEB	2024-06-28	0,58 %	24 875 000	
SEB	2026-06-28	0,98 %	24 875 000	
SEB	2023-06-28	0,26 %	9 950 000	
<b>Summa</b>			<b>84 575 000</b>	<b>70 645 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	386 090	454 687
Sociala avgifter	29 912	14 861
Uppkost el	165 242	0
Uppkost fjärrvärme	326 187	0
Utgiftsräntor	3 999	0
Vatten	27 893	2 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 200	398 957
<b>Summa</b>	<b>1 049 523</b>	<b>871 295</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	85 000 000	71 000 000
<b>Summa</b>	<b>85 000 000</b>	<b>71 000 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ellinor Bollman

\_\_\_\_\_  
Mattias Larsson

\_\_\_\_\_  
Daniel Liolios

\_\_\_\_\_  
Magnus Carlborg

\_\_\_\_\_  
Ina Djurestål

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
David Walman

Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 30471260-b027-11ec-9912-79a2ff3a9339

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-03-30

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 7696019814  
Ellinor Jasmin Abou-Gabal Bollman  
ellinor.bollman@gmail.com  
Signerat: 2022-03-30 14:47 BankID Ellinor Jasmin Abou-Gabal  
Bollman

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 7696019814  
Ina Alex Djurestål  
ina.djurestal@gmail.com  
Signerat: 2022-03-30 16:19 BankID Ina Djurestål

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 7696019814  
Daniel Nicolas Liolios  
danielliolios@icloud.com  
Signerat: 2022-03-30 16:36 BankID DANIEL LIOLIOS  
Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 7696019814  
Sven Magnus Carlborg  
carlborgmagnus@gmail.com  
Signerat: 2022-04-05 18:01 BankID Magnus Carlborg

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 7696019814  
Mattias Larsson  
Mlarsson77@hotmail.com  
Signerat: 2022-03-31 12:04 BankID MATTIAS LARSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
14637262622022_03_30_12_44_31.pdf	5.1 MB	2c1c e138 1efe de04 8cd2 13ac 1de8 4b53 ce02 51d4 0155 6048 9782 b835 00fa 1c4a

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-30	14:44	Skapat   via API.
2022-03-30	14:47	Signerat   Ellinor Jasmin Abou-Gabal Bollman, Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 Genomfört med: BankID av Ellinor Jasmin Abou-Gabal Bollman. IP: 80.216.19.30
2022-03-30	16:19	Signerat   Ina Alex Djurestål, Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 Genomfört med: BankID av Ina Djurestål. IP: 104.28.31.63
2022-03-30	16:36	Signerat   Daniel Nicolas Liolios, Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 Genomfört med: BankID av DANIEL LIOLIOS. IP: 80.216.20.111

## Händelser

2022-03-31	12:04	Signerat   Mattias Larsson, Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 Genomfört med: BankID av MATTIAS LARSSON. IP: 194.11.129.242
2022-04-05	18:01	Signerat   Sven Magnus Carlborg, Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 Genomfört med: BankID av Magnus Carlborg. IP: 90.129.205.130

ⓔ ID:c743c7e0-b4fc-11ec-a4f2-1d84d53c3d1e Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34  
769601-9814**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 år 2021.

### *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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2021-12-31 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.

## 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 nr 34 år 2021.

### *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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2022-04-05

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: e743c7e0-b4fc-11ec-a4f2-1d84d53c3d1e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-04-05

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 7696019814

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2022-04-05 18:25 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
30471260-b027-11ec-9912-79a2ff3a9339.pdf	10.7 MB	ef41 653c 869e 543b 8a2b 63db 8390 6c4b a72d 95f5 a5a7 ed7b 38bd dc5c 2c47 79aa
14050370932022_04_05_16_24_31.pdf	127.8 kB	c6e7 3d79 757a 1559 42be 3382 9da5 6b75 2cdb 8d1b f3c8 4a8e 579f 7fad e9ae 3337

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-04-05	18:24	Skapat   via API.
2022-04-05	18:25	Signerat   Walman David, Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15