

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Patricia Kaldoyo	Ordförande
Tesi Aschan	Ledamot
Anders Björkman	Ledamot
Jacob Ruud	Ledamot

Filippa Funck	Suppleant
Åse Margareta Löfgren Gunsten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
Hans Nohér	Ordinarie Intern	

Valberedning

Stefan Pettersson	Sammankallande
-------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLGEN 16	1964	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.

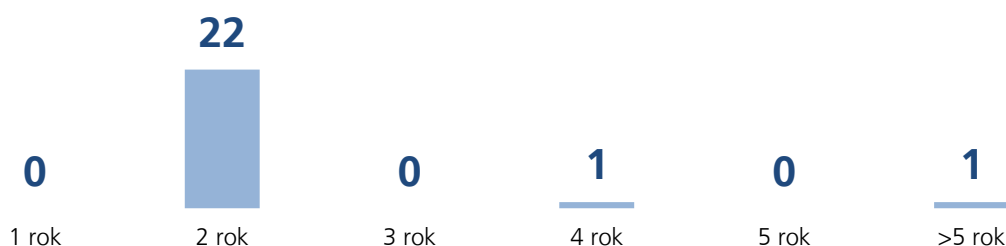
Värdeåret är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 536 m² utgör boyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Triega AB

Yta

153 m²

Löptid

Tillsvidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Garageplatser

Parkeringsplatser

Kommentar

Föreningen äger 12 platser som disponeras av lgh nr 1, 4,5,8,9,12,13,16,20,21,22, samt lokal nr 23

4 platser som hyrs ut till i första hand medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av takterrass	2022	En omfattande renovering av takterrassens del mot Brahegatan eftersom en vattenskada påvisats i underliggande lägenhet. I samband med renoveringen av takterrassen så installerades även stuprör med värmekablar i anslutning mot Brahegatan. Även takets avvattning har ändrats eftersom det i samråd med RT Entreprenad behövdes för att motverka att vatten stannar på taket.
Årlig okulärbesiktning	2022	Föreningen utför årligen en okulärbesiktning
Planering av sophantering och matavfallssortering	2022	Styrelsen har inventerat och planerat för att kunna bemöta de kraven som krävs för matavfallshantering som träder i kraft 1 januari 2023. Styrelsen har iordningställt soprummet.
Planering av fasadvätt på fastighetens Norra sidan.	2022	Grannfastighetens ventilationssystem har varit riktat mot vår fastighets Norra Sida och bidragit till att fasaden smutsats ner. Ett gott samarbete med grannfastigheten har lett till att grannfastigheten som ägs av Wonna I De Jong, har gått med på att bekosta en fasadvätt som kommer att göras under våren 2023. Wonna I De Jong har även planerat att åtgärda ventilationssystemets riktning så att det inte riktas mot vår byggnad.
Inventering av tvättstuga	2022	Styrelsen har under hösten 2022 inventerat föreningens tvättstuga samt varit i kontakt med Söderkyl AB om att planera ett utbyte av en av våra tvättmaskiner i början på 2023.
Målning trapphus	2020	
Ny belysning trapphus	2020	
Målning av garage	2020	
Nya dörrportar	2020	Nya portar mot gata och gård
Garagemålning	2019	
Fönstermålning	2019	Samtliga fönster i fastigheten
Ventilationsåtgärder	2019	Tilluft alla lägenheter, ny takfläkt
Godkänd OVK	2019	Lägenheter 6 år, lokal 3 år
Ventilationsåtgärder lokal	2019	Lokal fläkt för lokalen
Energideklaration	2019	Var 10:e år

Stampsplning och filmning av avloppsstammar	2019	Högtryck och filmning
Hissreparation	2019	Byte av styrenhet
Ny garageport	2018	Port med nödutgång
SBA, Brandskyddsarbete	2017	Brandvarnare, släckare, hänvisn.skyltar,
Reparation av stängningsmekanism garageport	2015	
Byte av tätningslist fönster	2015 - 2016	Bytt där så funnits behov
Spolning stamledningar	2013	Högtryck. Även horisontella rör
Fönsterrenovering	2011	Endast ytterfönster
Hissmaskinrum	2011	Ljudisolering
Entré	2009	Väggkalksten, matta, väggmålning
Fasadrenovering	2009	Ej fönster
Ny takbelysning	2009	I entré, trapphus, garage, tvättstuga m.m.
Rensning av stamledningar	2008	Högtryck. Även horisontella rör
Omläggning av tak	2007	I samband med takpåbyggnad
Nyinstallation hiss	2007	I samband med takpåbyggnad.
PCB-sanering	2007	Fogar i yttre fasaden i markplanet
Takpåbyggnad	2007 - 2008	6 rok, 158m ² .Två altaner
Rörstambyte	2001	I källarplan
Undercentralbyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inspektion av balkonger	2023	
Fasadvätt av Norra fasaden	2023	
Eventuellt utbyte av garagefläkt	2023	
Gårdsbjälklag	2025	
Upprustning innergård	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiberanslutning 2018	Ip-only
Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel AB
Städning	ANDERS LINDBERG STÄDSERVICE AB
Årlig hissbesiktning	S:t Eriks hiss AB
Årlig genomgång av brandmaterial	BOL Säkerhet AB

Övrig information

Då styrelsen till viss del är helt ny har det varit väldigt lärorikt att "ta över" den gamla styrelsens arbete.

Styrelsen samlas var fjärde vecka och arbetar utifrån sin arbetsordning. Arbetet är fördelat med tydliga rollfördelningar och ansvarsområden inom styrelsen.

Styrelsen värderar en god kommunikation med föreningsmedlemmar och använder den gemensamma mailadressen flitigt för att kunna svara på frågor, funderingar eller tankar som berör föreningen. Eftersom vår förening är liten med få medlemmar så är det viktigt att alla känner sig välkomna, delaktiga och att de har en möjlighet att göra sin röst hörd. Vi har hälsat samtliga nya föreningsmedlemmar (5 st) som flyttat in i huset välkomna och skickat ut ett personligt välkomstbrev, ordningsregler samt de stadgar som föreningen har. Inga andrahandsuthyrningar har tillåtits.

I vår port står det information på hur man når styrelsen, vilka som sitter i styrelsen samt vilken roll respektive styrelsemedlem besitter. En god kommunikation i vår förening är av värde och vi uppdaterar våra föreningsmedlemmar löpande med information, via anslagstavlan i porten och per mail.

Föreningen brukar, av tradition, ha ett litet medlemsmöte vid Lucia men då Nordic Relocation Group flyttade ut ur sina lokaler var det svårt att boka in en träff med medlemmar med den nya lokalägaren Håkan. Det är dock bestämt att vid årsstämman 2023 ha ett litet sammanträde med medlemmar där styrelsen bjuder på tilltugg och dryck för att lära känna varandra och mingla lite grann efter årstämman i lokalen hos Håkan som numera äger lokalen med sitt företag Triega AB.

En annan ambition styrelsen har är att i vår ha en liten korvgrillning ute på gården med medlemmar, styrelsen ser sociala sammanhang som mycket viktigt för att skapa en trygghet, minska ensamhet och upprätta nya sociala relationer.

Föreningens ekonomi

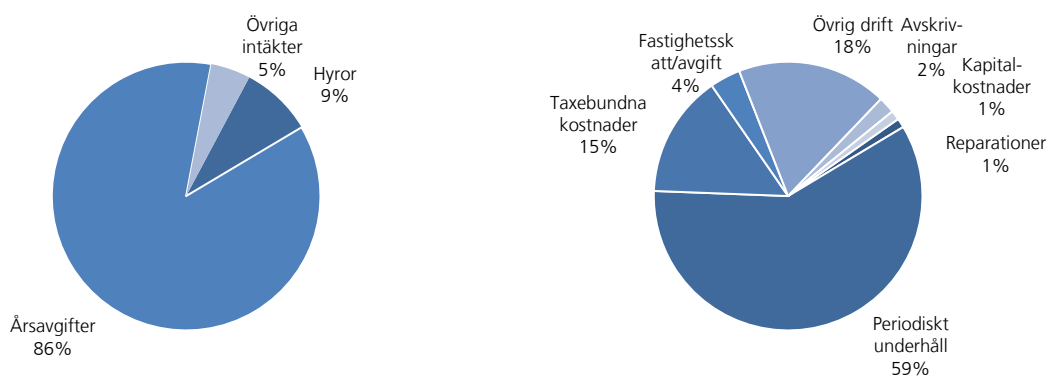
Föreningen har upptagit ett nytt lån hos SEB för att kunna finansiera renovering av takterassen som blivit klart under senhösten 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-12-31 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	914 148	799 902
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 094 835	1 088 699
Finansiella intäkter	2 161	2 819
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	592 559	0
	2 189 555	1 091 518
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 610 900	888 172
Finansiella kostnader	30 426	8 625
Ökning av kortfristiga fordringar	57 848	43 579
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 897
	2 699 174	977 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	404 529	914 148
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-509 619	114 246

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det stora projektet som uppdragats varit renovering av takterassens ena sida. Projektet påbörjades i våras och avslutades senhösten. Då projektet var väldigt omfattande har inga andra större renoveringar påbörjats. Takterassen har tagit väldigt lång tid vilket gjort att styrelsens prioriteringar varit på att takterassen skall bli färdig.

Styrelsen har även, i kontakt med BRF Älgen nr. 24, i slutet i december, kommit överens om att en fasadtvätt skall göras, visserligen år 2023 men då vår fasad på Norra sidan smutsats ner av en ventilation så har ett gott samarbete uppdragats med BRF Älgen nr. 24 där de så småningom skall byt plats på ventilationen som löper ut på vår Norra sida och stå för en fasadtvätt. Styrelsen har uppskattat den goda kommunikationen med BRF Älgen nr. 24.

BOL säkerhet har genomfört kontroll av brandskyddet, brandsläckare, brandfilt, skyltning och röklucka, likaså har egenkontroll skett av städningen i trapphus och gemensamma utrymmen, även egenkontrollen av utgående varmvatten i fastigheten utförs regelbundet.

Vid årsskiftet är det ett obligatorium av matavfallssortering i hela Stockholms Stad med start 1 januari 2023. Föreningen ansökte, via SVOA, av kärll och startkit för start av sortering av matavfall och tömning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	560	542	539
Lån/m ² bostadsrättsyta	889	593	593	593
Elkostnad/m ² totalyta	35	22	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	164	160	144	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	14	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	5	6	5
Soliditet (%)	7	60	58	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 599	138	-162	-1 043
Nettoomsättning (tkr)	1 090	1 084	1 051	1 040

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m² bostäder och 151 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	951 884	0	0	951 884
Upplåtelseavgifter	1 553 616	0	0	1 553 616
Fond för yttre underhåll	477 429	280 368	0	197 061
S:a bundet eget kapital	2 982 929	280 368	0	2 702 561
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-888 068	-280 368	138 251	-745 951
Årets resultat	-1 598 971	-1 598 971	-138 251	138 251
S:a fritt eget kapital	-2 487 040	-1 879 339	0	-607 700
S:a eget kapital	495 889	-1 598 971	0	2 094 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 598 971
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-607 700
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 368
summa balanserat resultat	-2 487 039

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

477 429
-2 009 610

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 089 683	1 083 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 152	4 928
Summa rörelseintäkter		1 094 835	1 088 699
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 318 992	-660 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 165	-189 390
Personalkostnader	Not 6	-58 743	-38 547
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-54 641	-56 471
Summa rörelsekostnader		-2 665 541	-944 643
RÖRELSERESULTAT		-1 570 706	144 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 161	2 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 426	-8 625
Summa finansiella poster		-28 265	-5 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 598 971	138 251
ÅRETS RESULTAT		-1 598 971	138 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	2 459 037	2 513 679
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 459 037	2 513 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 461 837	2 516 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		90 738	6 456
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	407 046	943 099
Summa kortfristiga fordringar		497 784	949 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		497 784	949 555
SUMMA TILLGÅNGAR		2 959 621	3 466 034

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 505 500	2 505 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	477 429	197 061
Summa bundet eget kapital		2 982 929	2 702 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-888 068	-745 951
Årets resultat		-1 598 971	138 251
Summa fritt eget kapital		-2 487 040	-607 700
SUMMA EGET KAPITAL		495 889	2 094 861
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		568 586	67 739
Skatteskulder		5 329	12 742
Övriga skulder		15 981	36 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	373 836	253 895
Summa kortfristiga skulder		2 463 732	1 371 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 959 621	3 466 034

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fasad	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	825 711	822 306
Årsavgifter - lokaler	121 876	121 783
Hyror parkering moms	64 721	67 164
Hyror parkering	22 836	22 388
Hyror förråd	7 440	7 294
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	43 470	42 840
Öresutjämning	7	-4
	1 089 683	1 083 771

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	5 152	4 928
	5 152	4 928

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 134	30 000
	Fastighetsskötsel beställning	3 331	3 992
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 200	4 220
	Städning entreprenad	39 697	38 143
	Städning enligt beställning	5 712	5 939
	Hissbesiktning	3 016	3 826
	Gård	452	0
	Serviceavtal	0	938
	Förbrukningsmateriel	1 850	3 555
	Störningsjour och larm	4 035	3 795
	Brandskydd	16 784	10 275
		150 210	104 683
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 185	0
	Tvättstuga	1 466	1 424
	Entré/trapphus	0	1 369
	Lås	2 588	141
	VVS	1 403	0
	Ventilation	0	7 076
	Elinstallationer	864	1 243
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	275	2 350
	Hiss	9 478	29 602
	Balkonger/altaner	0	12 375
	Garage/parkering	5 695	1 369
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 000
		30 954	61 949
	Periodiskt underhåll		
	Tak	1 595 446	0
		1 595 446	0
	Taxebundna kostnader		
	El	58 227	37 688
	Värme	276 636	270 625
	Vatten	33 414	23 667
	Sophämtning/renhållning	29 798	30 821
		398 075	362 801
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 813	38 143
	Kabel-TV	4 478	4 321
		45 291	42 464
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 016	88 338
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 318 992	660 235

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	313
	Tele- och datakommunikation	1 944	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	23 125
	Föreningskostnader	4 852	8 568
	Styrelseomkostnader	6 690	0
	Fritids- och trivselkostnader	640	3 000
	Förvaltningsarvode	74 538	72 924
	Administration	7 253	4 186
	Konsultarvode	103 604	71 825
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		233 165	189 390
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 700	30 300
	Sociala kostnader	14 043	8 247
		58 743	38 547
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	36 951	36 951
	Förbättringar	17 691	19 521
		54 641	56 471

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 455 662	4 455 662
	Utgående anskaffningsvärde	4 455 662	4 455 662
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 941 984	-1 885 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 641	-56 471
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 996 625	-1 941 984
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 459 037	2 513 679
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 024 500	1 024 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 281 000	20 547 000
	Taxeringsvärde mark	66 175 000	44 986 000
		93 456 000	65 533 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 200 000	60 200 000
	Lokaler	6 256 000	5 333 000
		93 456 000	65 533 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 375	54 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 375	54 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 375	-54 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 375	-54 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 517	28 951
	Klientmedel hos SBC	330 429	413 964
	Räntekonto hos SBC	74 100	500 184
		407 046	943 099

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	197 061	196 561
	Reservering enligt stadgar	280 368	196 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-196 000
	Vid årets slut	477 429	197 061

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	5,22 %	1 000 000	1 000 000	2023-12-28
	SEB	4,08 %	500 000	0	2023-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	0	
			0	1 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 122 000	3 122 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	48 300	47 600
	Sociala avgifter	15 176	14 956
	Ränta	1 789	600
	Avgifter och hyror	308 571	182 206
	Vatten	0	3 954
	Sophämtning/renhållning	0	4 580
		373 836	253 895

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Patricia Kaldoyo
Ordförande

Tesi Aschan
Ledamot

Anders Björkman
Ledamot

Jacob Ruud
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Hans Nohér
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16

Org.nr 702002-6527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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. De 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 revisionsred 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den av föreningen valda 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 Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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.

Revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 revisionsd 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 2023-

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Hans Nohér
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	832 000	825 711	831 000
Årsavgifter - lokaler	121 000	121 876	135 660
Hyor parkering moms	68 000	64 721	68 340
Hyor parkering	22 000	22 836	22 440
Hyor förråd	7 000	7 440	7 140
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	43 470	0
Öresutjämning	0	7	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 152	0
	1 050 000	1 094 835	1 064 580
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-34 000	-40 134	-35 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-3 331	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-35 200	-16 000
Städning entreprenad	-43 000	-39 697	-39 000
Städning enligt beställning	-3 000	-5 712	-1 000
Hissbesiktning	-5 000	-3 016	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-8 000
Gård	0	-452	-1 000
Serviceavtal	-2 000	0	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 850	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
Störningsjour och larm	-5 000	-4 035	0
Brandskydd	-12 000	-16 784	-2 000
	-118 000	-150 210	-131 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-94 000	-9 185	-97 000
Tvättstuga	0	-1 466	0
Lås	0	-2 588	0
VVS	0	-1 403	0
Elinstallationer	0	-864	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-275	0
Hiss	0	-9 478	0
Balkonger/altaner	0	0	-500 000
Garage/parkering	0	-5 695	0
	-94 000	-30 954	-597 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-1 595 446	0
	0	-1 595 446	0
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-58 227	-28 000
Värme	-299 000	-276 636	-253 000
Vatten	-27 000	-33 414	-23 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-29 798	-30 000
	-418 000	-398 075	-334 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-40 813	-39 000
Tomträttsavgäld	0	0	-9 000
Kabel-TV	-5 000	-4 478	-5 000
	-48 000	-45 291	-53 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 399	-99 016	-87 000
	-86 399	-99 016	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-625	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-1 944	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-27 500	-24 000
Föreningskostnader	-9 000	-4 852	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-6 690	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-640	-2 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-74 538	-75 000
Administration	-4 000	-7 253	-3 000
Konsultarvode	0	-103 604	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 830	-5 000
	-130 000	-233 165	-122 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-44 700	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-14 043	-12 000
	-48 000	-58 743	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-37 000	-36 951	-37 000
Förbättringar	-18 000	-17 691	-19 000
	-55 000	-54 641	-56 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-997 399	-2 665 541	-1 428 000
RÖRELSERESULTAT	52 601	-1 570 706	-363 420
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 925	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	236	0
Låneräntor	-28 000	-30 385	-31 000
Övriga räntekostnader	0	-41	0
	-28 000	-28 265	-31 000
RESULTAT	24 601	-1 598 971	-394 420

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se