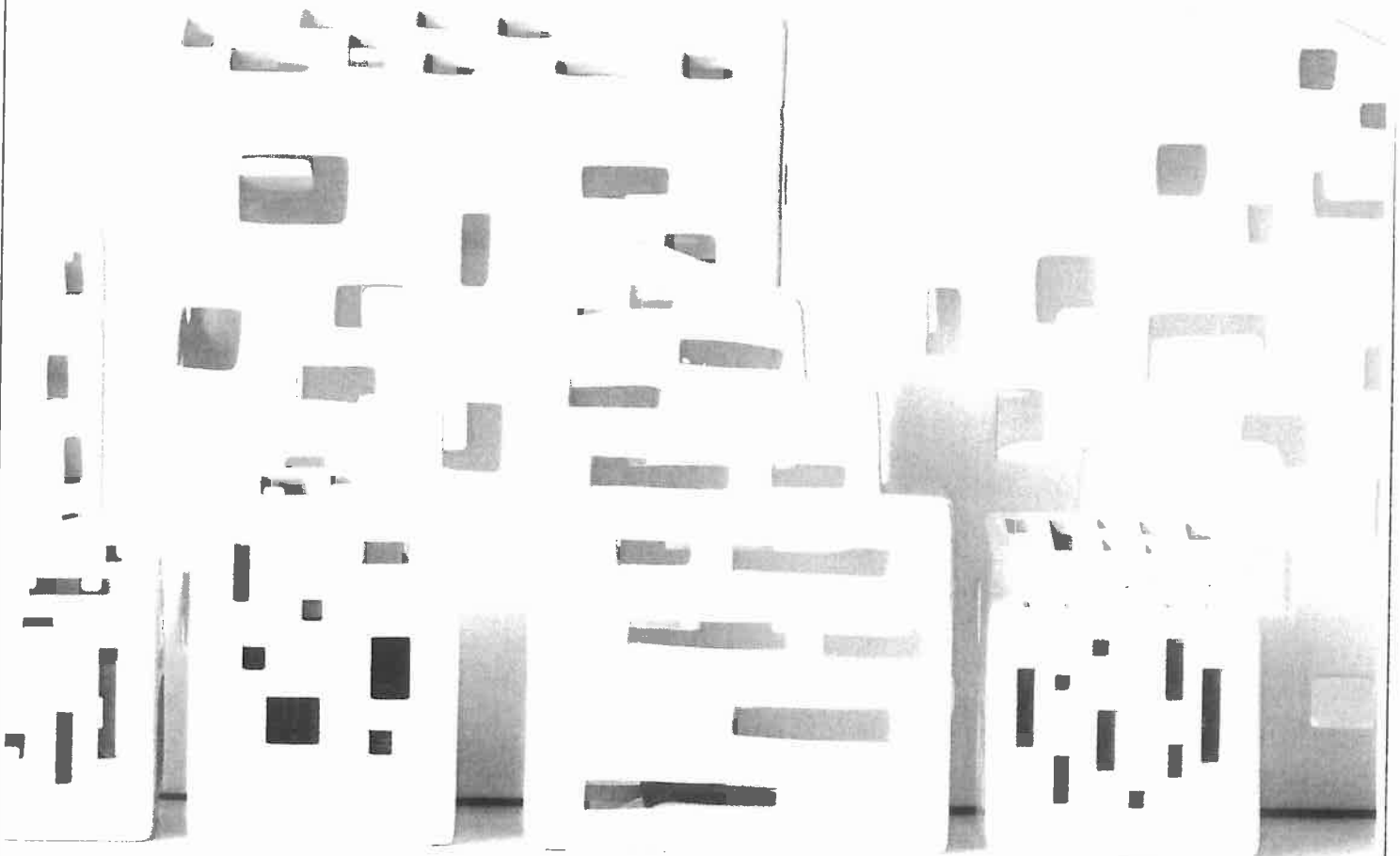


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
ÄLGEN 16



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgen 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2011 och 2028.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1993-10-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Amanda Sofia Jönsson	Ledamot	Väljs in i styrelsen i samband med extrastämma i okt 2016
Jörgen Klippmark	Ledamot	
Malin Skog	Ledamot	Avgått i samband med extrastämma i okt 2016
Caisa Westling	Ledamot	
Erik Tommy Bergman	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olofson	Ordinarie Extern	Finnhammars
Hans Nohér	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jeanette Ugglå	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-21. Extra stämma begärd av medlemmar p g a att inköpsrutinerna ansågs behöva ses över.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-14. Extra stämma med anledning av arbetet med att revidera förenings stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLGEN 16	1964	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

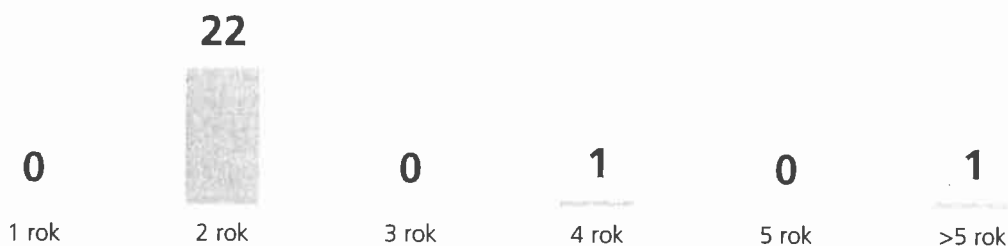
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garageplatser	Föreningen äger 12 platser som disponeras av lgh nr 1, 4,5,8,9,12,13,16,20,21,22,samt lokal nr 23
Parkeringsplatser	4 platser som hyrs ut till i första hand medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tätningslist fönster	2015 - 2016	Bytt där så funnits behov
Reparation av stängningsmekanism garageport	2015	
Spolning stamledningar	2013	Högtryck. Även horisontella rör
Fönsterrenovering	2011	Endast ytterfönster
Hissmaskinrum	2011	Ljudisolering
Ny takbelysning	2009	I entré, trapphus, garage, tvättstuga m.m.
Entré	2009	Väggkalksten, matta, väggmålning
Fasadrenovering	2009	Ej fönster
Rensning av stamledningar	2008	Högtryck. Även horisontella rör
Nyinstallation hiss	2007	I samband med takpåbyggnad.
Omläggning av tak	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
Rumsventilation i hela fastigheten	2017	Ej godkänd av myndigheter
OVK- besiktning	2017	Ventilationen måste åtgärdas enligt genomförd OVK-besiktning.
Utbyte garagefläkt	2017	
Gårdsbjälklag	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån på Statshypotek och per 2016-12-31 är den aktuella skulden 494 000 kr. Inga nya lån har tagits under 2016.

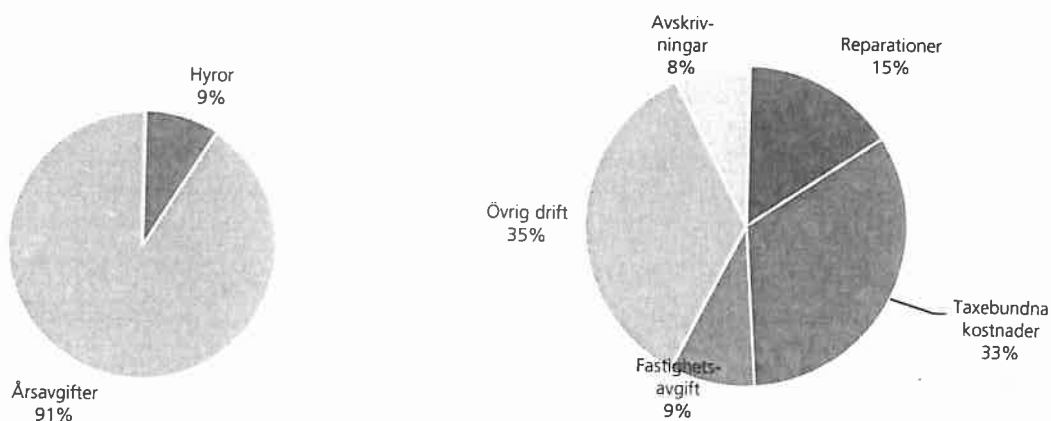
Föreningen har även ett konto på SEB där tillgodohavandet inkl ränta är 100 106 kr och på Resursbanken är utgående saldo 151 456,45 per 2016-12-31.

Föreningen har aktier (SBC Bostadsrättcentrum AK Aktier) till ett marknadsvärde av 33 360 kr per 2016-12-31.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	857 764	802 325
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	918 186	953 818
Finansiella intäkter	2 251	3 817
Minskning kortfristiga fordringar	270	10 273
Ökning av kortfristiga skulder	56 415	0
	977 122	967 908
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	782 921	876 751
Finansiella kostnader	7 455	7 286
Minskning av långfristiga skulder	3 000	3 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 431
	793 376	912 468
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 041 511	857 764
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	183 747	55 440

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2016 arbetat med två stora frågor, revideringen av stadgarna och ventilationen i fastigheten.

Under året har det hållits två medlemsmöten och en extrastämma för att kunna revidera nuvarande stadgar. Processen för att ändra stadgarna startade med att SBC:s jurist tog del av nuvarande stadgar och utifrån dessa lämnade ett förslag till styrelsen att ta ställning till. Styrelsen har bearbetat förslaget och sedan lagt fram ett förslag till extrastämman som hölls i december 2016. Nya synpunkter framkom under extrastämman, vilket gjorde att styrelsen valde att justera det förslag som presenterades på extrastämman. Det innebär att det kommer att kallas till ny extrastämma där ett nytt förslag kommer att presenteras för medlemmarna. Nya stadgar kommer att finnas under första kvartalet 2017.

I arbetet med ventilationen har OVK-besiktning genomförts som visar på att ventilationen i fastigheten måste justeras. Detta kommer innebära betydande kostnader för föreningen och styrelsen har tittat på olika tillvägagångssätt för detta. I gällande underhållsplan finns budgeterat för byte av garagefläkten och i budget för 2017 har styrelsen lagt på en summa för kommande ventilationsarbeten. Styrelsen har även sett över möjligheten att överlåta den tekniska förvaltningen av fastigheten till extern.

Tre medlemmar inkom med begäran om extrastämma för att ta fram inköpsrutiner för föreningen samt krav om att stadgearbetet måste påskyndas. Styrelsen valde då att ställa sina platser till förfogande med anledning av detta. Vid denna extrastämma presenterade valberedningen sitt förslag och sittande ordförande vädjade till mötet att få deltagarna att ställa upp då det finns god kompetens att bidra med i en ny styrelse. När valberedningens förslag presenterades tackade tänkta kandidater nej, vilket gjorde att mötesdeltagarna fick tänka om. Stämмоordförande la fram ett nytt förslag till ny styrelse vilken godkändes av extrastämman.

Avgiften för parkeringsplatserna har höjts från kvartal 3.

Styrelsen har tagit fram inköpsrutiner för föreningen samt efter beslut i hyresnämnden fått godkänna en andrahandsuthyrning under ett år. Föreningen är restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning.

Två gånger under året har föreningen bjudit medlemmarna på tillfällen att mötas. Vi har detta på gården under hösten samt i december hos Vårdkultur AB. Styrelsen tackar Vårdkultur för att vi kunnat använda deras lokaler vid behov.

Avgående medlemmar. Nya medlemmar. Antal överlåtelser.

Det har skett en överlåtelse under det gångna året, lgh 1501 har överlåtits till Andreas Wedenborn och Amanda Jönsson. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 23. Tillkommande medlemmar under året är 2. Avgående medlemmar är 1 st och vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 24.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	493	493	495	473
Lån/m ² bostadsrättsyta	293	295	296	296
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	12	15
Värmekostnad/m ² totalyta	130	123	102	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	10	9	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	4	7	10
Soliditet (%)	79	80	79	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	10	230	25
Nettoomsättning (tkr)	914	911	916	875

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	645 911	148 700	0	497 211
S:a bundet eget kapital	3 151 411	148 700	0	3 002 711
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-152 474	-148 700	10 044	-13 818
Årets resultat	66 508	66 508	-10 044	10 044
S:a ansamlad förlust	-85 966	-82 192	0	-3 774
S:a eget kapital	3 065 445	66 508	0	2 998 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 774
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 700
summa balanserat resultat	-85 966
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-85 966

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	913 706	910 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 480	43 232
Summa rörelseintäkter		918 186	953 818
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-614 996	-662 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 092	-181 839
Personalkostnader	Not 6	-25 832	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 554	-63 554
Summa rörelsekostnader		-846 474	-940 305
RÖRELSERESULTAT		71 712	13 513
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 251	3 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 455	-7 286
Summa finansiella poster		-5 204	-3 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		66 508	10 044
ÅRETS RESULTAT		66 508	10 044

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 807 041	2 870 595
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 807 041	2 870 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 809 841	2 873 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	809 932	627 362
Summa kortfristiga fordringar		809 932	627 362
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 721	5 721
		5 721	5 721
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		251 562	250 657
Summa kassa och bank		251 562	250 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 216	883 739
SUMMA TILLGÅNGAR		3 877 057	3 757 134

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 505 500	2 505 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	645 911	497 211
Summa bundet eget kapital		3 151 411	3 002 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-152 474	-13 818
Årets resultat		66 508	10 044
Summa fritt eget kapital		-85 966	-3 774
SUMMA EGET KAPITAL		3 065 445	2 998 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	491 000	494 000
Summa långfristiga skulder		491 000	494 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	3 000	3 000
Leverantörsskulder		63 985	60 127
Skatteskulder		15 273	0
Övriga skulder		13 923	13 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	224 431	187 732
Summa kortfristiga skulder		320 612	264 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 877 057	3 757 134

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Tvättstuga	10 år	10 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	2016	2015
Årsavgifter	726 085	726 085
Årsavgifter - lokaler	106 339	106 339
Hyror parkering moms	55 692	53 352
Hyror parkering	18 564	17 784
Hyror förråd	7 011	7 011
Öresutjämning	15	15
	913 706	910 586

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Försäkringsersättning	0	33 780
Återbäring försäkringsbolag	4 480	4 032
Övriga intäkter	0	5 420
	4 480	43 232

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 355	33 068
	Fastighetsskötsel beställning	5 655	18 498
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 155	2 316
	Städning entreprenad	30 704	30 704
	Städning enligt beställning	0	4 812
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 625	0
	Hissbesiktning	2 366	0
	Gemensamma utrymmen	0	854
	Gård	0	299
	Serviceavtal	6 090	5 866
	Förbrukningsmateriel	1 755	2 238
	Störningsjour och larm	0	3 863
	Brandskydd	599	0
		98 304	102 518
	Reparationer		
	Entré/trapphus	28 612	0
	Lås	3 500	2 595
	VVS	0	2 318
	Ventilation	64 063	9 173
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 843	0
	Hiss	10 321	12 370
	Fasad	0	37 439
	Balkonger/altaner	5 725	5 684
	Garage/parkering	8 666	6 608
	Skador/klotter/skadegörelse	3 000	0
		131 730	76 186
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	131 250
		0	131 250
	Taxebundna kostnader		
	El	19 848	18 762
	Värme	218 651	207 841
	Vatten	18 785	16 762
	Sophämtning/renhållning	24 253	23 303
		281 537	266 668
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 378	20 789
	Tomträttsavgäld	8 039	3 980
	Kabel-TV	3 997	3 984
		30 414	28 753
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 012	56 682
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	614 996	662 057

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	154
	Juridiska Åtgärder	20 313	10 775
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	42 500	36 250
	Föreningskostnader	6 539	5 165
	Styrelseomkostnader	0	5 684
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 415
	Förvaltningsarvode	63 913	61 410
	Förvaltningsarvodena övriga	2 100	22 438
	Administration	2 288	2 826
	Konsultarvode	0	31 282
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		142 092	181 839

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	25 000
	Sociala kostnader	5 832	7 855
		25 832	32 855

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	36 951	36 951
	Förbättringar	26 603	26 603
		63 554	63 554

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-1 585 068	-1 521 514
	Årets avskrivningar enligt plan	-63 554	-63 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 648 622	-1 585 068
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 807 041	2 870 595
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 024 500	1 024 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 627 000	16 271 000
	Taxeringsvärde mark	31 965 000	25 814 000
		49 592 000	42 085 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 400 000	39 400 000
	Lokaler	4 192 000	2 685 000
		49 592 000	42 085 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	2 054	2 054
	Skattekonto	17 930	17 803
	Skattefordran	0	397
	Klientmedel hos SBC	789 948	607 108
		809 932	627 362

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	0	5 721	33 360	5 721
		5 721	33 360	5 721

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	497 211	370 956
Reservering enligt stadgar	148 700	126 255
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	645 911	497 211

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	294 000	297 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		494 000	497 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000	-3 000	
		491 000	494 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 479 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 122 000	3 122 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari 2017 hölls extrastämma för att revidera stadgarna. En andra extrastämma kommer att hållas kort där efter för att nya stadgar ska kunna fastställas.

Vi måste åtgärda ventilationen i huset. Arbetat för att åtgärda detta har skjutits upp eftersom styrelsen arbetat med stadgarna under sista halvan av 2016.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	583	1 091
	Förutbetalda avgifter och hyror	223 848	186 641
		224 431	187 732

Styrelsens underskrifter

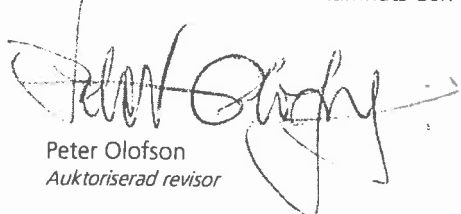
STOCKHOLM den 26/3 2017


Amanda Sofia Jönsson
Ledamot


Jörgen Klippmark
Ledamot


Caisa Westling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2017


Peter Olofson
Auktoriserad revisor


Hans Nohér
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16**
Org.nr. 769607-0932

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16 för år 2016-01-01—2016-12-31.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16 för år 2016-01-01—2016-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

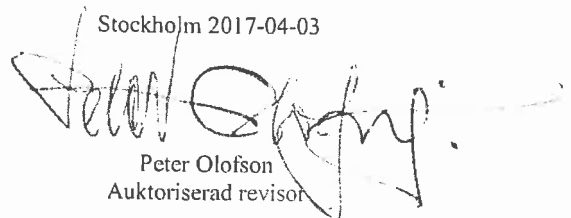
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-03



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16

Org.nr. 769607-0932

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2016 för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 3 april 2016


Hans Nohér
Lekmannarevisor