



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Älgen nr 16

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2017-04-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Bergman	Ledamot
Carl-Axel Palm	Ledamot
Amanda Wedenborn	Ledamot
Caisa Westling	Ledamot

Monika Germgård	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olofson	Ordinarie Extern	Finnhammars
Hans Nohér	Ordinarie Intern	

Valberedning

Andreas Wedenborn	Sammanställande
-------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÄLGEN 16	1964	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

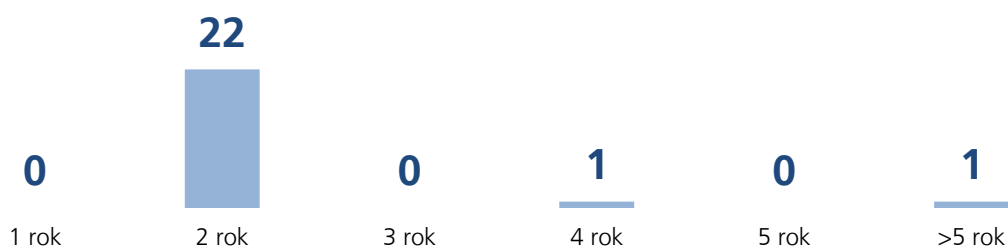
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

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

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 2011 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
SBA, Brandskyddsarbete	2017	Brandvarnare, släckare, hänvisn.skyltar
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.
Fasadrenovering	2009	Ej fönster
Entré	2009	Väggkalksten, matta, väggmålning
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
Rumsventilation i hela fastigheten	2018	Ej godkänd av myndigheter
Enklare frikoppling av garageporten	2018	För att kunna fungera som nödutgång
Utbyte garagefläkt	2018	
OVK- besiktning	2018	Ventilationen måste åtgärdas enligt genomförd OVK-besiktning.
Gårdsbjälklag	2019	

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
Fiberanslutning 2018	ip-only

Föreningens ekonomi

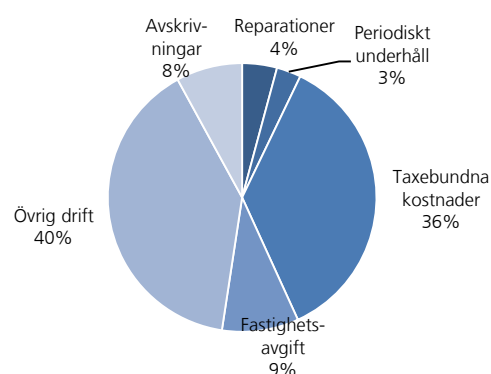
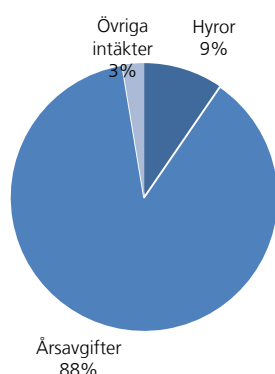
Föreningen har en del lite större åtgärder enligt underhållsplanen som ska göras de närmaste åren så i samband med budgetarbetet gjordes en bedömning att föreningen efter 5 år utan höjning av årsavgifterna skulle höja avgifterna. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 8 % from 1 januari 2018.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 041 511	857 764
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	947 799	918 186
Finansiella intäkter	2 274	2 251
Minskning kortfristiga fordringar	0	270
Ökning av kortfristiga skulder	73 565	56 415
	1 023 638	977 122
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	740 333	782 921
Finansiella kostnader	6 964	7 455
Ökning av kortfristiga fordringar	8 038	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000	3 000
	758 334	793 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 306 815	1 041 511
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	265 304	183 747

*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 1 315 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

En ny styrelse valdes på årsmötet och vi fick börja med att sätta oss in i alla delar som infattade det ansvar som en bostadsrättsförenings styrelse har. Vi arbetade fram en arbetsordning för styrelsens arbete som innebar att fördela och tydliggöra våra roller och ansvarsområden. Innan årsstämman hade föreningen haft extra årsstämmor för att anta nya stadgar för föreningen som vi nu kunde börja arbeta utifrån.

Ett stort utvecklingsområde som vi startade med var att bygga upp en struktur för att kommunicera med alla medlemmar. För att underlätta kontakten mellan styrelsen och alla medlemmar ordnade vi en ny mailadress till styrelsen i en mailserver som gjorde att alla styrelsemedlemmar har tillgång till mailen och var och en av ledamöterna kan därför ansvara för sina respektive ansvarsområden som kommer in via mailen. Vi byggde också en hemsida för att samla all information lättåtkomligt för alla i föreningen. På hemsidan finns också ett avsnitt för mäklarinformation. Vi startade också ett informationsblad till alla i föreningen som ges ut direkt efter varje styrelsemöte för att alla i föreningen ska få information om det som händer i vårt gemensamma hus. Vi har genomfört en enkät till alla medlemmar och vi fick in många svar. I enkätsvaren fick styrelsen mycket god respons på det vi genomfört och det känns väldigt roligt för styrelsen.

Administrativt har vi samlat och gått igenom alla avtal som föreningen är bundna av. Vi har samlat alla avtal inskannade på SBC:s styrelserum, så att de ska vara lättillgängliga för styrelsen och även för framtiden. Vi har under året sagt upp ett städavtal och tagit in tre offerter på ny städning, varav en som vi har antagit och som påbörjar arbetet under februari 2018. Vi har också slutit nya serviceavtal för brandskydd och serviceavtal för garageporten. Ett avtal har vi minskat i omfattning och det avser retur av tidningsinsamling.

När det gäller den tekniska förvaltningen fick vi överta det påbörjade arbetet med ventilationen för att få en godkänd OVK av förra styrelsen. Tyvärr har det praktiska arbetet inte kunnat genomföras under året, då förberedelserna har varit mer omfattande än planerat. Vi har däremot påbörjat arbetet med infodrande av tre offerter och kommer under våren 2018 kunna utvärdera dem och förhoppningsvis genomföra det praktiska arbetet även under våren. Vi har också under året genomfört brandsyn i fastigheten, vi fick en del påpekande och har åtgärdat dem, det har inneburit att vi i alla lägenheter har satt upp nya brandvarnare med 10-års batterier, satt upp belysta utrymningsskyltar i källarplanet, satt upp brandsläckare och brandfilt i tvättstugan och brandtätat på de ställen vi fick anmärkning. Vi beslutade under hösten att genomföra renovering av ytskikt i korridor mellan garage och tvättstugan och även ytskikten i tvättstugan. Målningen färdigställdes i början på januari 2018. Vi har under året också bytt mangel i tvättstugan.

Föreningen har en del lite större åtgärder enligt underhållsplanen som ska göras de närmaste åren så i samband med budgetarbetet gjordes en bedömning att föreningen efter 5 år utan höjning av årsavgifterna skulle höja avgifterna. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 8 % från 1 januari 2018.

Det har varit en kort andrahandsuthyrning under året efter ett beslut i hyresnämnden. Föreningen är restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning. Det har inte skett någon överlåtelse under det gångna året.

Två gånger under året har föreningen och Vårdkultur bjudit medlemmarna på tillfällen att mötas. Vi hade en träff efter årsmötet med ost, kex och vin och annan dryck efter årsstämman, i december kring Lucia hade vi en träff med glögg och skinksmörgås. Många kom och det uppskattades mycket av oss alla.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	493	493	493	495
Lån/m ² bostadsrättsyta	291	293	295	296
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	133	130	123	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	10	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	4	4	7
Soliditet (%)	78	79	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	67	10	230
Nettoomsättning (tkr)	944	914	911	916

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	794 611	148 700	0	645 911
S:a bundet eget kapital	3 300 111	148 700	0	3 151 411
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-234 666	-148 700	66 508	-152 474
Årets resultat	139 223	139 223	-66 508	66 508
S:a ansamlad förlust	-95 444	-9 477	0	-85 966
S:a eget kapital	3 204 667	139 223	0	3 065 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	139 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-85 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 700
summa balanserat resultat	-95 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-95 443
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	944 327	913 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 472	4 480
Summa rörelseintäkter		947 799	918 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-569 442	-614 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 768	-142 092
Personalkostnader	Not 6	-25 832	-25 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 554	-63 554
Summa rörelsekostnader		-803 597	-846 474
RÖRELSERESULTAT		144 203	71 712
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 274	2 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 964	-7 455
Summa finansiella poster		-4 690	-5 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 513	66 508
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-290	0
		-290	0
ÅRETS RESULTAT		139 223	66 508

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 743 487	2 807 041
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 743 487	2 807 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 746 287	2 809 841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 082 365	809 932
Summa kortfristiga fordringar		1 082 365	809 932
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 721	5 721
		5 721	5 721
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		252 471	251 562
Summa kassa och bank		252 471	251 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 340 558	1 067 216
SUMMA TILLGÅNGAR		4 086 844	3 877 057

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 505 500	2 505 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	794 611	645 911
Summa bundet eget kapital		3 300 111	3 151 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-234 666	-152 474
Årets resultat		139 223	66 508
Summa fritt eget kapital		-95 444	-85 966
SUMMA EGET KAPITAL		3 204 667	3 065 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	488 000	491 000
Summa långfristiga skulder		488 000	491 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 000	3 000
Leverantörsskulder		73 956	63 985
Skatteskulder		27 039	15 273
Övriga skulder		15 678	13 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 504	224 431
Summa kortfristiga skulder		394 177	320 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 086 844	3 877 057

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsboks slutet. 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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	726 085	726 085
Årsavgifter - lokaler	106 339	106 339
Hyror parkering moms	62 712	55 692
Hyror parkering	20 904	18 564
Hyror förråd	7 011	7 011
Avgift andrahandsuthyrning	21 261	0
Öresutjämning	15	15
	944 327	913 706

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	3 472	4 480
Övriga intäkter	0	0
	3 472	4 480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 355	31 355
	Fastighetsskötsel beställning	9 227	5 655
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 637	9 155
	Städning entreprenad	29 426	30 704
	Städning enligt beställning	700	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 625
	Hissbesiktning	4 898	2 366
	Serviceavtal	6 480	6 090
	Förbrukningsmateriel	1 250	1 755
	Brandskydd	25 599	599
		116 572	98 304
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 350	0
	Entré/trapphus	2 828	28 612
	Lås	4 357	3 500
	Ventilation	0	64 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 471	7 843
	Hiss	21 074	10 321
	Balkonger/altaner	0	5 725
	Garage/parkering	0	8 666
	Skador/klotter/skadegörelse	925	3 000
		33 005	131 730
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	24 375	0
		24 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	20 827	19 848
	Värme	225 180	218 651
	Vatten	19 747	18 785
	Sophämtning/renhållning	24 495	24 253
		290 249	281 537
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 297	18 378
	Tomträttsavgäld	8 118	8 039
	Kabel-TV	4 082	3 997
		31 497	30 414
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 744	73 012
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	569 442	614 996

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 221	0
	Juridiska åtgärder	0	20 313
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	2 054	0
	Revisionsarvode extern revisor	45 000	42 500
	Föreningskostnader	6 663	6 539
	Förvaltningsarvode	65 666	63 913
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 100
	Administration	811	2 288
	Konsultarvode	18 463	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		144 768	142 092
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	5 832	5 832
		25 832	25 832
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	36 951	36 951
	Förbättringar	26 603	26 603
		63 554	63 554

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-1 648 622	-1 585 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-63 554	-63 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 712 175	-1 648 622
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 743 487	2 807 041
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 024 500	1 024 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 627 000	17 627 000
	Taxeringsvärde mark	31 965 000	31 965 000
		49 592 000	49 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 400 000	45 400 000
	Lokaler	4 192 000	4 192 000
		49 592 000	49 592 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	2 054
	Skattekonto	28 022	17 930
	Klientmedel hos SBC	1 054 343	789 948
		1 082 365	809 932

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	1200 aktier	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB		5 721	24 720	5 721
		5 721	24 720	5 721

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	645 911	497 211
Reservering enligt stadgar	148 700	148 700
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	794 611	645 911

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	291 000	294 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		491 000	494 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000	-3 000	
		488 000	491 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 476 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 122 000	3 122 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	20 000	0
	Sociala avgifter	5 832	0
	Ränta	1 095	583
	Avgifter och hyror	247 577	223 848
		274 504	224 431

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Underhåll av ytskikt i korridor mellan garage och tvättstuga samt tvättstugan är färdigställt i början på januari 2018. Planering fortgår med att få en godkänd OVK. Vi har träffat tre ventilationsföretag och väntar in deras offerter. Riksdagsförvaltningen har påbörjat renovering av samtliga sina 9 lägenheter i vår fastighet. För styrelsen har det inneburit en hel del arbete kring planering och godkännande av förändringar i badrummen. Styrelsen tecknade avtal 2017 med IP-only för att fiberanslutna alla lägenheter. Fiberanslutningen ska ske under våren 2018. Under året kommer vi att påbörja infordrande av offerter för arbetet med gårdsbjälklaget. Föreningen ska också uppdatera den ekonomiska planen under 2018.

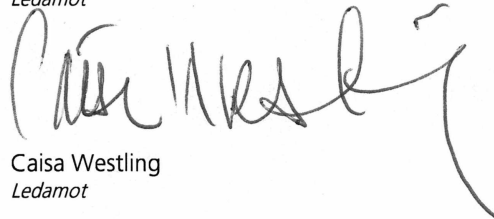
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27/2 2018

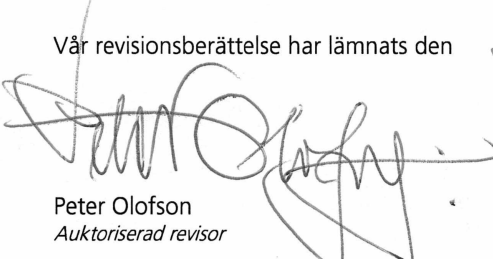

Anders Bergman
Ledamot


Amanda Wedenborn
Ledamot


Carl-Axel Palm
Ledamot


Caisa Westling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2018


Peter Olofson
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 år 2017-01-01—2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Lekmannarevisorns 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 föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16 för år 2017-01-01—2017-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

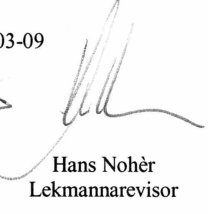
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-03-09


Peter Olofson
Auktoriserad revisor


Hans Nohér
Lekmannarevisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	784 172	726 085	726 085
Årsavgifter - lokaler	114 846	106 339	106 339
Hyror parkering moms	62 712	62 712	62 712
Hyror parkering	20 904	20 904	20 904
Hyror förråd	7 011	7 011	7 011
Avgift andrahandsuthyrning	40 284	21 261	0
Öresutjämning	0	15	0
Återbäring försäkringsbolag	4 600	3 472	4 600
Övriga intäkter	0	0	0
	1 034 529	947 799	927 651
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-31 900	-31 355	-31 900
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-9 227	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-7 637	-10 000
Städning entreprenad	-31 300	-29 426	-31 300
Städning enligt beställning	0	-700	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 898	-2 500
Bevakning	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 500
Serviceavtal	0	-6 480	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 250	0
Störningsjour och larm	-4 000	0	-4 000
Brandskydd	0	-25 599	0
	-92 200	-116 572	-94 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-90 000
Tvättstuga	0	-1 350	0
Källare	-44 884	0	0
Entré/trapphus	0	-2 828	0
Lås	0	-4 357	0
Ventilation	0	0	-200 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 471	0
Hiss	0	-21 074	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-925	0
	-174 884	-33 005	-290 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 600 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-24 375	0
	-1 600 000	-24 375	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 200	-20 827	-19 100
Värme	-223 000	-225 180	-211 900
Vatten	-19 100	-19 747	-17 000
Sophämtning/renhållning	-24 700	-24 495	-23 700
	-287 000	-290 249	-271 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 600	-19 297	-18 700
Tomträttsavgäld	-4 000	-8 118	-4 000
Kabel-TV	-4 100	-4 082	-4 000
	-27 700	-31 497	-26 700

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 400	-73 744	-73 500
	-74 400	-73 744	-73 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 221	0
Juridiska åtgärder	0	0	-15 000
Övriga förluster	0	-2 054	0
Revisionsarvode extern revisor	-43 300	-45 000	-33 700
Föreningskostnader	-5 000	-6 663	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 500	0	-3 500
Förvaltningsarvode	-68 100	-65 666	-66 400
Administration	-3 000	-811	-3 000
Konsultarvode	-10 000	-18 463	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 440	-4 800
	-144 700	-144 768	-147 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 100	-20 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-10 400	-5 832	-7 500
	-45 500	-25 832	-32 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 951	-36 951	-37 000
Förbättringar	-20 827	-26 603	-26 500
	-57 778	-63 554	-63 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 504 162	-803 597	-1 119 500
RÖRELSERESULTAT	-1 469 633	144 203	-191 849
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	909	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Utdelning korta placeringar	0	1 320	0
Låneräntor	-45 800	-6 934	-9 400
Övriga räntekostnader	0	-30	0
	-45 800	-4 690	-9 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 515 433	139 513	-201 249
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-290	0
	0	-290	0
RESULTAT	-1 515 433	139 223	-201 249