

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014 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 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 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
Hans Nohér	Ordinarie Intern	

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÄLGEN 16	1964	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

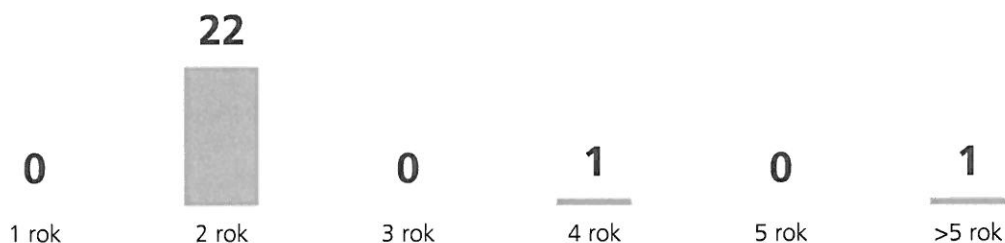
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

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 2014 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny garageport	2018	Port med nödutgång
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
Hissmaskinrum	2011	Ljudisolering
Fönsterrenovering	2011	Endast ytterfönster
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	2019	Ej godkänd av myndigheter
Relining av avloppstammar	2019	Prioriterat
Utbyte garagefläkt	2019	
OVK- besiktning	2019	Ventilationen måste åtgärdas enligt genomförd OVK-besiktning.
El-installationer stammar	2021	Bedömd livslängd
Utrustning tvättstuga	2022	Bedömd livslängd
Gårdsbjälklag	2024	Okulärbesiktning årligen

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 höjde avgiften för 2018 med anledning av flera större åtgärder enligt underhållsplanen, dock kunde föreningen skjuta på renoveringen av gårdsbjälklaget under ett antal år.

Styrelsens bedömning inför 2019 är att avgiften ska vara oförändrad trots av vi genomför en större renovering av ventilationssystemet för att kunna få en godkänd OVK.

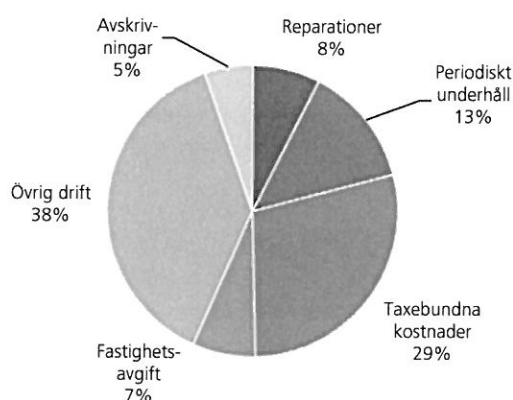
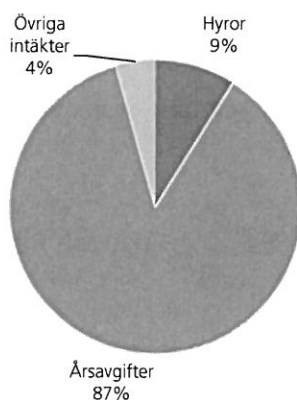
Föreningen har en god och stabil ekonomi med mycket låg belåningsgrad per kvadratmeter.

De närmaste åren har föreningen flera mer omfattande renoveringar som ska genomföras enligt underhållsplanen, vilket kommer nödvändiggöra upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 306 815	1 041 511
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 026 238	947 799
Finansiella intäkter	2 139	2 274
Minskning kortfristiga fordringar	7 582	0
Ökning av kortfristiga skulder	21 825	73 565
	1 057 784	1 023 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 000 859	740 333
Finansiella kostnader	7 092	6 964
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 038
Minskning av långfristiga skulder	3 000	3 000
	1 010 951	758 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 353 648	1 306 815
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	46 833	265 304

*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 1 337 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

Föreningen

Styrelsen har uppdaterat sin arbetsordning för året, där det framkommer hur styrelsens arbete är organiserat med fördelning och tydliggörande av roller och ansvarsområden inom styrelsen.

Vi har under året fortsatt att ha en tydlig struktur för att kommunicera med alla medlemmar. Medlemmarna vänder sig allt mer med sina frågor genom vår gemensamma mejladress. Vi kan på detta sätt oftast svara mycket snabbt på frågor som kommer in till styrelsen.

Vi har under året skickat ut 8 nyhetsblad/ info-blad till alla medlemmar med information om olika aktiviteter som händer i vårt gemensamma hus. På föreningens hemsida finns också mycket information om fastigheten och föreningen, här lägger vi också upp alla info-blad.

Även i år har vi följt upp med en enkät hur alla medlemmar uppfattar hur det är att bo i fastigheten och föreningens samt styrelsens arbete. Vi fick in många svar. I enkätsvaren fick styrelsen även i år mycket god respons på det vi genomfört och det känns väldigt roligt för styrelsen. I och med den nya dataskyddsförordningen GDPR som trädde i kraft under året har styrelsen sett över föreningens personuppgiftshantering, och vidtagit åtgärder för att inte spara mer personuppgifter än nödvändigt. Föreningen är enl. bostadsrättslagen skyldig att föra lägenhetsregister och medlemsregister.

För att kunna göra detta och för att sköta den administrationen kring medlemsavgifter har vi därför tecknat ett personuppgiftbiträdessavtal med SBC som sköter föreningens ekonomiska förvaltning. För att vi lätt ska kunna nå medlemmar med viktig information om vår gemensamma fastighet har vi i styrelsen även sparat medlemmarnas mejladresser. Vi har därför under året frågat medlemmarna om deras samtycke till detta.

Administration

Vi fortsätter också att förbättra våra administrativa rutiner med att samla föreningens dokumentation i Google drive. Inför stämman hade styrelsen förberett att konkurrensutsätta föreningens revision. Vi fick in fyra offerter, de utvärderades och styrelsen föreslog stämman en ny revisor, som valdes på stämman.

Vi har uppdaterat rutiner för föreningen avseende störning och klagomål, rutin för medlemsansökan och regler för markiser på balkongerna.

Teknisk förvaltning

När det gäller den tekniska förvaltningen har arbetet med all förberedelse för ventilationsprojekt varit mycket omfattande, men i november skrev vi avtal med Flexibel Luftbehandling som i början på år 2019 kommer att genomföra projektet.

Under året har också omfattande renoveringar skett av 10 lägenheter. Renoveringarna avslutades i oktober. I början av hösten anslöt vi också alla bostäder med öppen fiber. Varje medlem får själv bestämma leverantör av bredband och TV.

Enligt föreningens underhållsplan skulle gårdsbjälklaget renoveras under året. Vi beslöt inför det arbetet att uppdatera vissa delar i underhållsplanen. Vi beslutade också om en grundlig besiktning av gårdsbjälklaget och dess konstruktion samt betong. Resultatet av undersökningen blev att vi inte behöver under de närmaste fem åren renovera gårdsbjälklaget, däremot ska okulär besiktning ske varje år för att upptäcka eventuella skador och en ny mer omfattande undersökning behöver ske inom 10 år.

Vi har under hösten bytt garageport för att den gamla porten inte hade separat nödutgång. Vi har nu en lagenlig port och som också fungerar väldigt smidigt. Under den varma sommaren drabbades fastigheten av klädesmal i främst källaren. Ett omfattande saneringsarbete genomfördes med allas hjälp i föreningen, styrelsen och Anticimex. Under försommaren genomförde vi också en större rensning och ansning av trädgården.

Egenkontroll av brandskyddet har genomförts med kontroll av brandsläckare, brandfilt och röklucka, likaså har egenkontroll skett av städningen i trapphus och gemensamma utrymmen, även egenkontrollen av utgående varmvatten i fastigheten utförs regelbundet.

Enligt föreningens underhållsplan behövs fortfarande en del större åtgärder genomföras de närmaste åren. Vid uppdateringen av underhållsplanen framhölls nödvändigheten av relining av avloppsstammarna. Styrelsen har påbörjat planeringen av detta projekt. I samband med budgetarbetet för 2019 beslutade styrelsen att ingen avgiftshöjning skulle ske.

Förutom Riksdagens lägenheter har ingen andrahandsuthyrning godkänts. Föreningen är restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning. Det har skett två överlåtelser under det gångna året.

Medlemsmöten

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. Det uppskattades mycket av oss alla som var med. Vi hade också ett medlemsmöte i augusti för att informera om fiberinstallationen och tilläggsval.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	528	493	493	493
Lån/m ² bostadsrättsyta	289	291	293	295
Elkostnad/m ² totalyta	15	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	140	133	130	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	11	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	4	4	4
Soliditet (%)	78	78	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-37	140	67	10
Nettoomsättning (tkr)	1 022	944	914	911

Ytavgifter 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	943 311	148 700	0	794 611
S:a bundet eget kapital	3 448 811	148 700	0	3 300 111
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-244 144	-148 700	139 222	-234 666
Årets resultat	-37 352	-37 352	-139 222	139 223
S:a ansamlad förlust	-281 496	-186 052	0	-95 444
S:a eget kapital	3 167 315	-37 352	0	3 204 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-37 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-95 443
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 700
summa balanserat resultat	-281 495

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	142 250
att i ny räkning överförs	-139 245

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 022 094	944 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 144	3 472
Summa rörelseintäkter		1 026 238	947 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-763 575	-569 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 804	-144 768
Personalkostnader	Not 6	-47 216	-25 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-57 779	-63 554
Summa rörelsekostnader		-1 058 373	-803 597
RÖRELSERESULTAT		-32 135	144 203
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 139	2 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 092	-6 964
Summa finansiella poster		-4 953	-4 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 088	139 513
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-264	-290
		-264	-290
ÅRETS RESULTAT		-37 352	139 223

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 685 708	2 743 487
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 685 708	2 743 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 688 508	2 746 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 942	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 113 760	1 082 365
Summa kortfristiga fordringar		1 120 702	1 082 365
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 721	5 721
		5 721	5 721
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		253 385	252 471
Summa kassa och bank		253 385	252 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 809	1 340 558
SUMMA TILLGÅNGAR		4 068 317	4 086 844

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 505 500	2 505 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	943 311	794 611
Summa bundet eget kapital		3 448 811	3 300 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-244 144	-234 666
Årets resultat		-37 352	139 223
Summa fritt eget kapital		-281 496	-95 444
SUMMA EGET KAPITAL		3 167 315	3 204 667
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	488 000
Summa långfristiga skulder		0	488 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	488 000	3 000
Leverantörsskulder		65 793	73 956
Skatteskulder		12 558	27 039
Övriga skulder		15 678	15 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	318 973	274 504
Summa kortfristiga skulder		901 002	394 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 068 317	4 086 844

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	784 171	726 085
Årsavgifter - lokaler	106 339	106 339
Hyror parkering moms	62 712	62 712
Hyror parkering	20 904	20 904
Hyror förråd	7 011	7 011
Avgift andrahandsuthyrning	40 932	21 261
Öresutjämning	25	15
	1 022 094	944 327

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	4 144	3 472
Övriga intäkter	0	0
	4 144	3 472

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 816	31 355
	Fastighetsskötsel beställning	7 307	9 227
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 110	7 637
	Städning entreprenad	31 436	29 426
	Städning enligt beställning	1 600	700
	Hissbesiktning	5 893	4 898
	Gård	125	0
	Serviceavtal	6 630	6 480
	Förbrukningsmateriel	5 227	1 250
	Brandskydd	3 483	25 599
		130 626	116 572
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 471	0
	Tvättstuga	0	1 350
	Entré/trapphus	2 843	2 828
	Lås	7 020	4 357
	Ventilation	18 750	0
	Elinstallationer	10 407	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 471
	Hiss	19 738	21 074
	Skador/klotter/skadegörelse	0	925
	Vattenskada	6 618	0
		78 847	33 005
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	32 500	24 375
	Entré/trapphus	99 750	0
	Bredband	10 000	0
		142 250	24 375
	Taxebundna kostnader		
	El	25 051	20 827
	Värme	235 412	225 180
	Vatten	20 692	19 747
	Sophämtning/renhållning	23 223	24 495
		304 378	290 249
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 227	19 297
	Tomträttsavgäld	8 118	8 118
	Kabel-TV	4 121	4 082
		33 466	31 497
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 008	73 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	763 575	569 442

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	1 083	1 221
	Övriga förluster	0	2 054
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	45 000
	Föreningskostnader	2 189	6 663
	Styrelseomkostnader	8 100	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 627	0
	Förvaltningsarvode	68 140	65 666
	Administration	2 139	811
	Konsultarvode	80 933	18 463
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 981	4 440
		189 804	144 768
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 500	20 000
	Sociala kostnader	10 716	5 832
		47 216	25 832
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	36 951	36 951
	Förbättringar	20 828	26 603
		57 779	63 554

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 712 175	-1 648 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 779	-63 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 769 954	-1 712 175
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 685 708	2 743 487
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	13 498	28 022
	Klientmedel hos SBC	1 100 262	1 054 343
		1 113 760	1 082 365

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	1200 aktier	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB		5 721	25 680	5 721
		5 721	25 680	5 721

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		794 611	645 911
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		943 311	794 611

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	288 000	291 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		488 000	491 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-488 000	-3 000	
		0	488 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 473 000 kr.

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

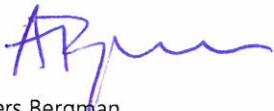
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 122 000	3 122 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	20 000
	Sociala avgifter	14 296	5 832
	Ränta	1 084	1 095
	Avgifter och hyror	258 093	247 577
		318 973	274 504

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2019 genomför vi installationer av ny ventilationsutrustning av fläktar och nya inluftsdon mm. Det ska avslutas med en ny OVK-besiktning, som förhoppningsvis ska leda till en godkänd OVK. I början på året har vi också bytt styrenheten till hissen. Vi har också i början på året haft inbrott i våra gemensamma lokaler i källaren. Där kommer vi att förstärka dörrkarmarna på flera dörrar.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 2 2019



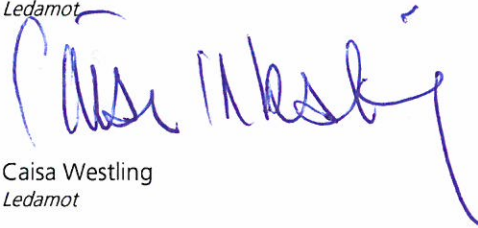
Anders Bergman
Ledamot



Carl-Axel Palm
Ledamot



Amanda Wedenborn
Ledamot

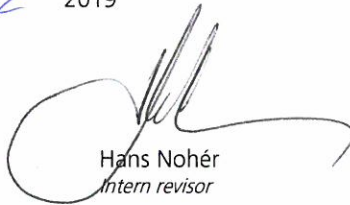


Caisa Westling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 2 2019



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Hans Nohér
Intern revisor



CERTE REVISION

1 (4)

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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionssed 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-03-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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, och att lämna

R

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 revisionsred 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. 4

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 2018 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 revisionssed 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

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

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, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

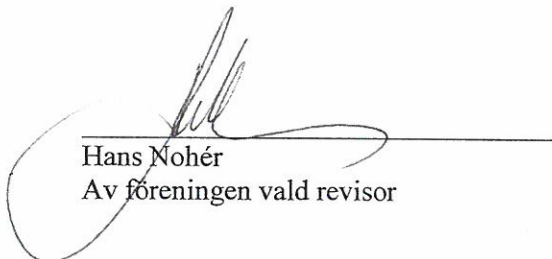
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 februari 2019



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Hans Nohér
Av föreningen vald revisor