

Årsredovisning för

Brf Älgen 5

769620-1099

Räkenskapsåret
2016-01-01-2016-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älgen 5, 769620-1099 får hämed avge årsredovisning för 2016-01-01--2016-12-31 föreningens sjunde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Älgen 5 förvärvade 2009-12-21 fastigheten Älgen 13. I samband med förvärvet av fastigheten förvärvades samtliga aktier i Neglä 2 AB som ägde fastigheten. Neglä 2 är nu likviderat och tillgångar och skulder övertagna av moderbolaget.

Föreningen är en s.k. äkta förening.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Älgen 5:s fastighet Älgen 13 i Engelbrekts församling, Stockholm är fullvärdesförsäkrad i If Försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat en pågående, större renovering av en hyreslägenhet.

Under 2016 köptes obligationer för att få bättre avkastning på föreningens kapital, obligationerna är inlösta i februari 2017.

Kassaflödet ökar därför med 1 000 000 kr i februari 2017.

Under året har en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt, vilket gett kapital om 11 400 000 kr, av dessa har använts 9 600 000 kr för amortering av föreningens lån.

Fastighetens ytor

Bostadsytan utgör vid årets utgång 2626 kvm (2436 kvm) varav 167 kvm (382 kvm) utgör hyresrätter. Av lokalytan totala 395 kvm (585 kvm) utgör 300 kvm upplåtelse av bostadsrätt.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett, och en upplåtelse av hyresrätt.

Föreningen har 32 st medlemmar.

Styrelse

Vid föreningsstämman 2016 utsåg Militärsällskapet, Ove Gardelius och Sven Öberg till ordinarie ledamöter, Anders Bager samt Lars Löfgren till suppleanter för dem. Stämman valde sedan Peter Åkerhielm till ordinarie ledamot med Gustav Andersson som suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Fredrik Toll och Rafael Vilén till sammankallande.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

PA
EBE

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 24:e maj 2016.

Revisor

Extrem revisor ET Revision AB och Magnus Ekmark Tjärnberg

Ekonomisk översikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 981	2 116	2 104
Resultat, tkr	-433	-981	-463
Kassalikviditet %	3,3	2,1	1,6
Låneskuld per kvm brf yta 2759 (2544) (2 354)	7 793	12 225	11 714
Soliditet %	83	76	77

Kassalikviditetsberäkning - omsättningstillgångar/kortfristiga skulder
Soliditet - Eget kapital/tillgångar

Eget kapital

	Insatser/ upplåtelsavg.	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	104 443 200	119 239 146	643 000	-122 200 556	-980 902
Inbetalda insatser	11 400 000				
<i>Disposition</i>					
Nyttjande av uppskrivningsfond		-128 966		128 966	
Balanseras i ny räkning				-1 108 402	980 902
Avsättning fond			127 500		
Årets resultat					-433 102
Vid årets slut	115 843 200	119 110 180	770 500	-123 179 992	-433 102

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-123 179 992
årets resultat	-433 102
Totalt	-123 613 094
disponeras för	
avsättning yttre fond	127 500
balanseras i ny räkning	-123 740 594
Summa	-123 613 094

Avsättning till fond enligt paragraf 14 o 15 i stadgarna. Enligt teknisk utredning, kostnader inom 10 år.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

PA
ORZ

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter hyresintäkter	1	1 981 406	2 115 996
Övriga rörelseintäkter		11 759	25 655
Summa rörelseintäkter m.m		<u>1 993 165</u>	<u>2 141 651</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 552 875	-1 951 760
Fastighetsadministration	3	-87 791	-201 297
Avskrivningar	4	-207 062	-207 062
Summa rörelsekostnader		<u>-1 847 728</u>	<u>-2 360 119</u>
Rörelseresultat		<u>145 437</u>	<u>-218 468</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader		-578 735	-763 645
Ränteintäkter		196	1 211
Summa finansiella poster		<u>-578 539</u>	<u>-762 434</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-433 102</u>	<u>-980 902</u>
Resultat före skatt		<u>-433 102</u>	<u>-980 902</u>
Årets resultat		<u>-433 102</u>	<u>-980 902</u>

FA LAR
032

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	131 110 763	131 317 825
		<u>131 110 763</u>	<u>131 317 825</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 010 000	-
		<u>1 010 000</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>132 120 763</u>	<u>131 317 825</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	175 786	46 192
Övriga fordringar		51 384	14 241
Förutbetalda kostnader		86 694	84 634
		<u>313 864</u>	<u>145 067</u>
Kassa och bank		2 139 992	1 586 429
Summa omsättningstillgångar		<u>2 453 856</u>	<u>1 731 496</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>134 574 619</u>	<u>133 049 321</u>

PA LIR
OBS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		115 843 200	104 443 200
Uppskrivningsfond	7	119 110 180	119 239 146
Yttre fond		770 500	643 000
Summa bundet Eget kapital		<u>235 723 880</u>	<u>224 325 346</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-123 179 992	-122 200 556
Årets resultat		-433 102	-980 902
Summa fritt eget kapital		<u>-123 613 094</u>	<u>-123 181 458</u>
Summa eget kapital		<u>112 110 786</u>	<u>101 143 888</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 11	21 500 000	31 100 000
		<u>21 500 000</u>	<u>31 100 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder	9	16 507	-
Leverantörsskulder		360 392	188 292
Skatteskulder		284 248	318 146
Övriga skulder		24 592	11 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 094	287 613
		<u>963 833</u>	<u>805 433</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>134 574 619</u>	<u>133 049 321</u>



 SPA

 LAR

 ÖBZ

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-433 102	-980 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	207 062	207 062
	<u>-226 040</u>	<u>-773 840</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-226 040	-773 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-168 796	241 108
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	158 400	-159 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-236 436	-692 310
Investeringsverksamheten		
Balkonger		157 128
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 010 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 010 000	157 128
Finansieringsverksamheten		
Insatser	9 731 545	
Upplåtelseavgifter	1 668 455	
Upptagna lån		1 300 000
Amortering av låneskulder	-9 600 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 800 000	1 300 000
Årets kassaflöde	553 564	764 818
Likvida medel vid årets början	1 586 428	1 135 867
Likvida medel vid årets slut	<u>2 139 992</u>	<u>1 900 685</u>

PA LAR
BR

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning
i mindre företag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1 %
- Uppskrivning byggnad	0,25%

PA

LKR
OSE

Noter

Not 1 Rörelseintäkter m.m

	2016-12-31	2015-12-31
Intäkter bostäder		
Årsavgifter	212 957	451 168
Hysesintäkter lokaler, momspliktigt	1 505 216	1 424 928
Hysesintäkter övriga objekt	245 946	239 900
	17 287	-
	1 981 406	2 115 996

Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel		
Snöskottning	50 544	51 968
Städning	11 179	3 726
Entremattor	51 064	48 427
Hissbesiktning	10 332	13 058
Rep/underhåll	1 244	1 219
Fastighetsel	523 466	923 682
Fjärrvärme	100 520	78 887
Sophämtning	405 704	376 647
Vatten	53 451	39 750
Kabel-TV	125 014	117 277
Fastighetsförsäkring	31 269	28 706
Fastighetsskatt	62 984	58 512
Tvistiga leverantörsfakturor Kone	123 659	159 372
Övrigt	-	17 327
	2 446	33 200
	1 552 876	1 951 758

Not 3 Fastighetsadministration

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Telefon/datakommunikation		
Befarade kundförluster	4 420	4 396
Revisionsarvode	-	111 546
Arvode ekonomisk förvaltning	14 459	14 459
Övriga externa tjänster	46 817	45 882
Övriga förvaltningskostnader	-	6 630
Summa	22 095	18 384
	87 791	201 297

Not 4 Avskrivningar byggnad

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader		
Summa	207 062	207 062
	207 062	207 062

FA
LAR
089

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 035 382	59 035 382
-Nyanskaffning	180 568	180 568
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-207 062</u>	<u>-207 062</u>
	59 008 888	59 008 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 096 794	-889 733
Bokfört värde byggnad	<u>57 912 094</u>	<u>58 119 155</u>
Mark	<u>73 198 669</u>	<u>73 198 669</u>
	73 198 669	73 198 669
Redovisat värde vid årets slut	<u>131 110 763</u>	<u>131 317 824</u>
Taxeringsvärde byggnader:	31 769 000	30 800 000
Taxeringsvärde mark:	<u>55 929 000</u>	<u>44 600 000</u>
	87 698 000	75 400 000

Not 6 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Hyresfordringar	150 233	20 639
Osäkra kundfordringar	25 553	25 553
Övriga fordringar	2 505	
Skattekonto	652	2 433
Utlägg för balkonger	35 913	-
Momsfordran	12 314	11 808
Företbetalda försäkringspremier	74 363	68 704
Företbetalda kostnader	<u>12 331</u>	<u>15 931</u>
	313 864	145 068

Not 7 Uppskrivningsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Uppskrivning av fastigheten till marknadsvärde	119 239 146	119 368 112
Återföring av nedskrivning till Fritt eget kapital	<u>-128 966</u>	<u>-128 966</u>
	119 110 180	119 239 146

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7 200 000	16 800 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>14 300 000</u>	<u>14 300 000</u>
	21 500 000	31 100 000

Not 9 Kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Okänd hyresinbetalning	16 507	
Leverantörsskulder	360 392	188 292
Skatteskulder	284 248	318 146
Moms	24 592	11 382
Företbetalda hyror	204 788	219 485
Upplupna kostnader	<u>73 306</u>	<u>68 128</u>
	963 833	805 433

PA LR
OSE

Not 10 Eventualförbindelser

Ansvarsförbindelser

Summa

Inga

Inga

-

-

Not 11 Ställda säkerheter

Panter och säkerheter för egna skulder

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

87 550 000

87 500 000

Summa

87 550 000

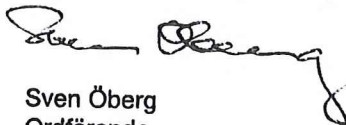
87 500 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att under 2017 och 2018 renovera fastighetens fönster.

Underskrifter

Stockholm ^{12/6} 2017.



Sven Öberg
Ordförande

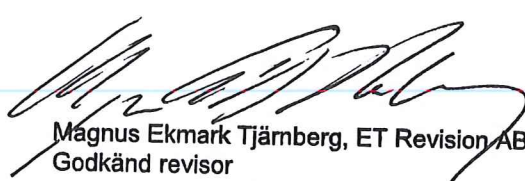


Peter Åkerhielm
Ledamot



Ove Gardelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{12/6} 2017.



Magnus Ekmark Tjärnberg, ET Revision AB
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen 5
Org.nr. 769620-1099

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen 5 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen 5 för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

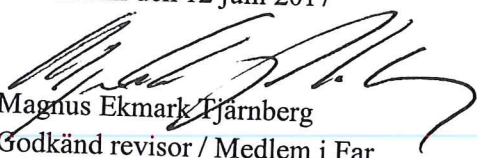
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 juni 2017


Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far