

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgen nr 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2022.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1980-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Styrelsen före ordinarie föreningsstämma 2019-05-07

Sean Shahriar Roshan Ghias	Ordförande	
Christina Elisabeth Grip	Kassör	Avgick 2019-05-06
Anna Karin Birgitta Engström	Ledamot	
Harry Andreas Brunow	Suppleant	
Ebba Marianne Holmén	Suppleant	
Ludmila Nikolajevna Larsson	Suppleant	

Styrelsen efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-07

Sean Shahriar Roshan Ghias	Ordförande
Harry Andreas Brunow	Kassör
Petri Horppu	Ledamot
Ulf Rehnmark	Ledamot
Ebba Marianne Holmén	Suppleant
Therese Katarina J Kalling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Andersson	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
------------------	------------------	-------------------

SK
UL
DA
HB
LUN

Valberedning

Karin Engström
Christian Solvell
Anna Tendler
Madeleine Tisell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-21. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älgen 18	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1883 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

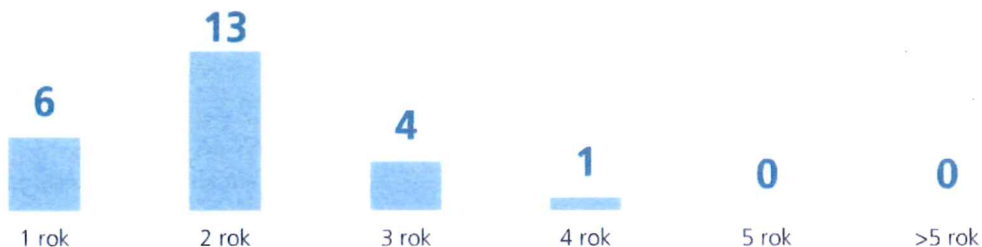
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 615 m², varav 1 550 m² utgör lägenhetsyta och 65 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Privat vård företag	24 m ²	2022-03-11
Psykolog	41 m ²	2021-01-15

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2019	Utbyte av trasig maskin till ny Electrolux
Energideklaration	2019	ACC Byggkonsulter har genomfört energideklaration
Fasad mot innergården	2019	Underhåll av fasadputs
Fasad mot gatan	2019	Lagning av sprickor i fasadputs
Taket ovanför sopskjulet på innergården.	2018	Taket över sopskjulet ersätts med ett helt nytt tak.
Dörrar	2018	Ommålning av det lilla utrymmet utanför källardörren. Målning av ytterdörren mot gården, källardörren samt innerdörren i entrén.
Källaren	2017	Bytt lås till portkodskåpet, bytt ut trasiga lampkåpor.
Nya namnskyltar till tidningsställen	2017	Wytek AB. Silverfärgade namnskyltar.
Innergården	2017	Egen regi. Satt dit nya rensventiler till ett par stuprör, tvättat bort mögel på fasaden, åtgärdat stenar som sjunkit ner på innergården, fixerat bleck som satt löst.
Tvättstugan	2017	Egen regi. Lagat grovtvätt-handfatet som inte var tätt, lagat mangelduk som gått av inne i mangeln, bytt ut trasiga lampkåpor.
Nya postlådelock	2017	Formacyclis AB. Nya postlådelocken är tillverkade i stålplåt och är målade med svart pulverlack.
Uppmärkning av rör i källaren	2017	Det gäller gasledningsrören samt samtliga rör till gårdshuset såsom varmvatten, kallvatten och värmeledningarna.
Gasnätet till Brf Älgen 18	2017	Gasnätet Stockholm AB. Gamla stålröret har ersatts med ett nytt tåligt plaströr i polyetenplast. Metoden kallas för lining.
Utomhusbelysningen på innergården	2017	Mira El AB. Genomgång av all belysning på innergården. Utbyte av armatur, ledningar o.d. där det funnits behov.
Genomgång av elektriska installationer	2017	Mira El AB har gått igenom samtliga allmänna utrymmen i hela fastigheten, in- och utvändigt. Styrelsen har mottagit besiktningsprotokoll med förslag till åtgärder. Syfte: säkra installationer och att minska energiåtgången och därmed elkostnaderna.
Obligatorisk stamspolning	2016	GR avloppsrensning AB
Nytt torkskåp	2016	Electrolux AB
Markarbeten med dränerande effekt, på innergården	2016	Stadens Fastighetsförvaltning Stockholm AB

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Egenkontroll	2015	Miljöförvaltningen, Stockholms Stad. Kontroll av att Brf Älgen 18 som fastighetsägare följer miljöbalkens krav.
Obligatorisk Brandskyddskontroll	2015	Stockholms 2:a Sotningsdistrikt
OVK-besiktning	2015	Stockholms 2:a Sotningsdistrikt. Lägenheter som ej blev godkända i besiktningen är informerade och skall åtgärda detta senast 2016-03-31.
Målning av hiss och hissdörr	2015	Allt för hastighetsservice Bighouse Kommanditbolag
Tvättstugan: nya klinkerplattor på del av golvet + utbyte av ett element	2015	Allt för fastighetsservice Bighouse Kommanditbolag + DD VVS Teknik
Installerat brandvarnare och brandsläckare i trapphuset.	2015	Dafo Brand AB
Installerat brandvarnare på vinden och i källaren.	2015	
Renovering av stora lokalen, 41 m2	2015	Allt för fastighetsservice Bighouse Kommanditbolag
Renovering skadat bjälklag i kök, lägenhet 1203	2014	Trägolvmästarna i Stockholm AB
Renovering skadat bjälklag i kök, lgh 1302	2014	Erlandsson Bygg AB
Rostfria ventilationsgaller på stora huset in mot gården	2013	A2 Smidesdesign
Automatisk dörröppnare i entrén	2013	Karla Låsservice AB
Spaltventiler i de båda lokalerna	2013	Ventexpert AB
Renovering av bjälklag i badrum, lägenhet 1205	2012	Recreo Bygg AB
Ombyggnation av de två takterrasserna	2011	KP Plåt, Karlplans Plåtslageri AB
Inreglering av element inkl. utbyte av termostater	2011	RT Driftservice AB. Är utfört i samtliga lägenheter och lokaler.
Del av yttertaket har lagts om	2011	KP-Plåt, Karlplans Plåtslageri AB
Renovering av fönster	2011	Petersson & Wahlstedts Måleri AB. Renovering av de fönster som inte renoverades 2007.
Installation av värmekablar i stuprören	2011	Enab EI & Nätverksmontage AB
En ny tvättmaskin	2010	Electrolux AB
Ny fjärrvärmeanläggning	2010	Fortum Värme AB
Automatisk dörröppnare till innergården	2010	Karla Låsservice AB
Energideklaration	2009	Densia AB. Godkänd deklARATION 090209.
Radonmätning	2009	Gammadata Mätteknik AB
Ommålning av yttertak	2009	Kent Johnson Bleck & Plåtslageri AB. Gäller både huvudbyggnaden och gårdshuset.
Renovering av entrédörrar	2008	3 stycken mot Östermalmsgatan
OVK-besiktning	2008	Ventexpert AB. Godkänd efter åtgärder. Rengöring och byte av ventiler.
Renovering fönster	2007	City Fönsterrenovering i Stockholm AB. Samtliga fönster mot gatan samt fönster i behov av akut åtgärd mot gård.
Säkerhetsdörrar	2006	Svenska Skydd. Säkerhetsdörrar samt postboxar i entré.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kabel-TV/bredbandsnät	2006	Com Hem AB. Nytt stjärn nät installerades.
Översyn av fjärrvärmearläggning	2005	TAC Svenska AB
Byte av rör i källare	2004	
Skorstenskanaler	2003	Tätning
Renovering av hyreslokal	2002	Avser den större lokalen om 41 kvm
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till modern dörröppnare och kodlås	2020	Ökad säkerhet och kostnadsbesparing då nuvarande dörröppnare ofta kräver åtgärder
Fasaden nedre del framsida	2020	Renovering av puts och målning
lordningställande av övre källaren och pannrummet	2020	Pannrum för styrelsemöten mm samt övre förrådet inrett för medlemmarna som trivselrum
Nytt förråd på innergården	2020	Förråd för trädgårdsredskap. Skapar möjligheter att använda övre källaren till annat
Underhåll av fönster/målning	2020	Underhålla av fönster mot gatan inkl lokalerna
Brandlarm	2020	Installation av brandlarm vind och trapphus
Lagning av mur och kompletterande målning av fasad	2020	Muren skadad av påbackning och färg behöver justeras
Elektriska installationer	2020	Byte av el vinden, installation rörelsedetektorer och förbättrad ytterbelysning
Stuprör på innergården	2020	Byta ut nedre delen på de stuprör som är i behov av åtgärd.
Städskrubb och tvättstuga	2021	Ytskiktsrenovering
Uppmärkning av rör	2021	Uppmärkning av resterande rör i övre och nedre källarplan.
Yttertak gårdshus	2021	Målning av yttertaget
OVK och kanalrensning	2021	Obligatorisk var 6:e år
Isolera rör i källaren	2022	Övre och nedre källarplan.
Byte av hisslinor	2022	Obligatorisk åtgärd
Stamspolning	2022	Obligatorisk
Sotning	2022	Obligatorisk vart 4:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Via kabel-TV-uttaget
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Anticimex	Anticimex
Hiss	Kone
Försäkring	Trygg-Hansa
El	Fortum Ellevio
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Avfall	Stockholm Vatten och Avfall, Suez Recycling
Städning	Megahjälp
Snöröjning	DB Tak AB

Övrig information

Trivselåtgärder

Styrelsen har inrättat en trädgårdsgrupp för skötsel av trädgården. Vid höststädningen utfördes trädbeskrining och krattning av löv. Städningen avslutades med korvgrillning på den nya kolgrillen som inköpts till föreningen. Under våren 2020 kommer häcken mot grannmuren att klippas och gräsmattan att renoveras.

Föreningens ekonomi

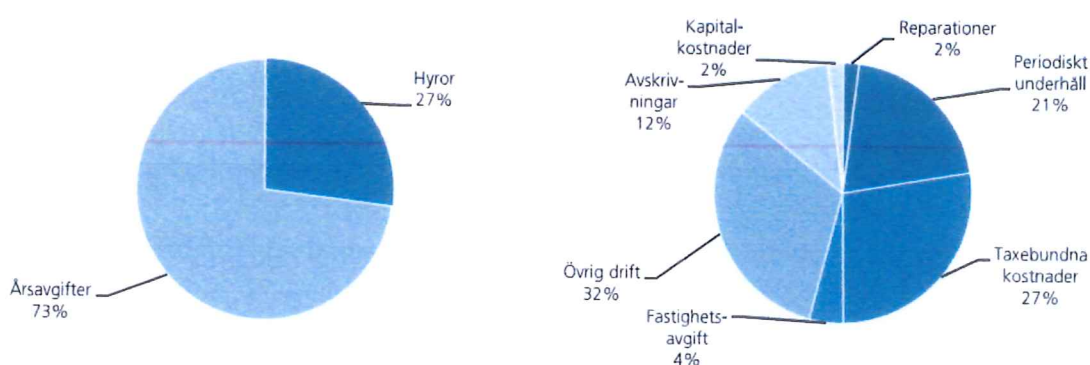
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022. Föreningen har idag en god och stabil ekonomi med låg belåning och positivt kassaflöde. Styrelsen arbetar aktivt och målinriktat med underhållsåtgärder för att långsiktigt minska föreningens kostnader.

Extraordinära kostnader under 2019 uppstod för föreningen då föreningen valde att anlita extern jurist och rådfråga revisorn gällande motioner och stadgeändring i förberedelserna inför ordinarie föreningsstämma 2019-05-07.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	532 514	410 713
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 180 754	1 141 671
Finansiella intäkter	136	123
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 061
Balkongfond	18 042	17 654
Ökning av kortfristiga skulder	124 631	6 755
	1 323 563	1 183 264
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 137 805	863 830
Finansiella kostnader	25 407	27 633
Ökning av kortfristiga fordringar	703	0
Minskning av långfristiga skulder	22 800	170 000
	1 186 715	1 061 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	669 362	532 514
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 848	121 801

*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 1 377 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.

U
SR
DA
HO
lu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder har utförts avseende putsen på fasaden mot innergården och lagning av sprickor i fasaden mot gatan. Med dessa åtgärder kan större underhållsåtgärder avseende fasaderna skjutas på framtiden. Renovering av nedre delen av fasaden mot gatan planeras att utföras 2020. Ny tvättmaskin har installerats i slutet av året. Dörrstängaren och kodlåset krånglar ofta och resulterar i extra kostnader och nytt dörrlåssystem kommer installeras 2020. Energideklarationen visade att inga åtgärder krävs.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	556	556	556	556
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 897	4 239	3 384	3 337
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 456	1 471	1 581	1 703
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	162	156	156	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	27	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	17	19	18
Soliditet (%)	64	66	64	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	85	126	-166
Nettoomsättning (tkr)	1 180	1 137	1 082	1 079

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 550 m² bostäder och 65 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	2 522 662	0	0	2 522 662
Upplåtelseavgifter	641 559	0	0	641 559
Kapitaltillskott	1 737 864	0	0	1 737 864
Fond för yttre underhåll	776 053	182 622	-76 122	669 553
Balkongfond	135 196	18 042	0	117 154
S:a bundet eget kapital	5 813 334	200 664	-76 122	5 688 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-788 565	-182 622	161 128	-767 072
Årets resultat	-147 647	-147 647	-85 006	85 006
S:a ansamlad förlust	-936 212	-330 269	76 122	-682 065
S:a eget kapital	4 877 122	-129 605	0	5 006 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-147 647
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-605 943
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 622
summa balanserat resultat	-936 212

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

271 312
-664 900

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 180 140	1 137 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	614	4 323
Summa rörelseintäkter		1 180 754	1 141 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-879 405	-679 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 399	-183 935
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 325	-165 325
Summa rörelsekostnader		-1 303 129	-1 029 155
RÖRELSERESULTAT		-122 376	112 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 407	-27 633
Summa finansiella poster		-25 271	-27 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-147 647	85 006
ÅRETS RESULTAT		-147 647	85 006

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 934 878	7 100 203
Summa materiella anläggningstillgångar		6 934 878	7 100 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 937 678	7 103 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	627 894	489 793
Summa kortfristiga fordringar		627 894	489 793
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		43 168	43 718
Summa kassa och bank		43 168	43 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		671 062	533 511
SUMMA TILLGÅNGAR		7 608 740	7 636 514

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 164 221	3 164 221
Kapitaltillskott		1 737 864	1 737 864
Fond för yttre underhåll	Not 11	776 053	669 553
Balkongfond		135 196	117 154
Summa bundet eget kapital		5 813 334	5 688 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-788 565	-767 072
Årets resultat		-147 647	85 006
Summa fritt eget kapital		-936 212	-682 065
SUMMA EGET KAPITAL		4 877 122	5 006 727
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 257 200	2 280 000
Leverantörsskulder		116 395	72 682
Skatteskulder		9 511	3 409
Övriga skulder		60 152	37 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	288 361	236 060
Summa kortfristiga skulder		2 731 619	2 629 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 608 740	7 636 514

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Ventilation	20 år	20 år
Tak/värmslingor	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	861 790	861 788
Hyror lokaler momspliktiga	287 365	182 533
Hyror lokaler	30 964	93 002
Öresutjämning	21	25
	1 180 140	1 137 348

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	4 322
Övriga intäkter	614	1
	614	4 323

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 597
	Snöröjning/sandning	20 134	0
	Städning entreprenad	18 211	13 273
	Sotning	3 539	0
	Hissbesiktning	7 264	1 508
	Myndighetstillsyn	11 160	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 897
	Gård	3 859	0
	Serviceavtal	3 447	3 286
	Förbrukningsmateriel	4 553	2 447
		72 167	28 007
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	5 766
	Tvättstuga	0	7 786
	Lås	4 231	0
	Ventilation	685	0
	Elinstallationer	12 312	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 079	0
	Hiss	6 650	55 858
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 850
		25 958	74 260
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	45 199	0
	Entré/trapphus	0	34 325
	VVS	0	21 898
	Tak	0	19 899
	Fasad	226 114	0
		271 313	76 122
	Taxebundna kostnader		
	El	35 739	37 263
	Värme	262 336	252 596
	Vatten	38 651	42 636
	Sophämtning/renhållning	27 430	35 463
		364 156	367 959
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 205	45 380
	Kabel-TV	39 819	39 560
		90 024	84 940
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 788	48 608
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	879 405	679 895

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 325
	Juridiska åtgärder	116 408	81 635
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	85 391	40 385
	Föreningskostnader	2 596	3 706
	Fritids- och trivselkostnader	275	0
	Förvaltningsarvode	39 078	38 009
	Administration	13 800	12 605
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 570
		258 399	183 935
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Inga ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	46 319	46 319
	Förbättringar	119 006	119 006
		165 325	165 325
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 842 172	8 842 172
	Utgående anskaffningsvärde	8 842 172	8 842 172
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 741 969	-1 576 644
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 325	-165 325
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 907 293	-1 741 969
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 934 878	7 100 203
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 930 047	1 930 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 642 000	15 041 000
	Taxeringsvärde mark	43 232 000	30 811 000
		60 874 000	45 852 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 600 000	44 200 000
	Lokaler	2 274 000	1 652 000
		60 874 000	45 852 000

Not 9		2019-12-31		2018-12-31	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800		2 800	
		2 800		2 800	
Not 10		2019-12-31		2018-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto		1 000		1 000	
Skattefordran		700		0	
Klientmedel hos SBC		626 194		488 796	
OBS konto		0		-3	
		627 894		489 793	
Not 11		2019-12-31		2018-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
Vid årets början		669 553		570 747	
Reservering enligt stadgar		182 622		137 556	
Reservering enligt stämmobeslut		0		0	
lanspråktagande enligt stadgar		0		0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-76 122		-38 750	
Vid årets slut		776 053		669 553	
Not 12		2019-12-31		2018-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Slutbetalningsdag	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
Handelsbanken	1,136 %	2 257 200	2 280 000	2020-11-13	
Summa skulder till kreditinstitut		2 257 200	2 280 000		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 257 200	-2 280 000		
		0	0		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 143 200 kr.

Föreningens fastighetslån har slutbetalningsdag inom 12 månader från bokslutsdatum och redovisas därmed som kortfristiga i balansräkningen. Styrelsens avsikt är att de före slutbetalningsdagen omförhandlas med ny löptid.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 395 000	3 395 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 419	3 344
Avgifter och hyror	222 237	232 716
Administration	12 500	0
Försäkring	50 205	0
	288 361	236 060

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärda skadan på muren som orsakats av påbackning från grannfastigheten.
Ersättning har beviljats av Trafikförsäkringsföreningen med belopp enligt offererat
reparationsarbete med avdrag för en mindre självrisk”

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 5 2020



Sean Shahriar Roshan Ghias
Ordförande



Harry Andreas Brunow
Kassör



Petri Horppu
Ledamot



Ulf Rehnmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020
BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen nr 18
Org.nr 716416-7749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 18 för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 18 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 revisionsd 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 överträdelse 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 den 7 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor