

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älgen i Örebro (716411-6415) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Föreningen har sitt säte i Örebro

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen äger och förvaltar Älgen 6, adress Oskarsparken 7 Manillagatan 12 i Örebro. Föreningen har 17 lägenheter (1.937 kvm) och 5 lokaler (471 kvm), varav en med bostadsrätt, 3 hyresrätter och en styrelselokal. Byggnadsår 1929. Värdeår 1986.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Osséens Försäkringsmäklare Syd AB.

Trappstädning mm sköts av anlitad städfirma, TS lokalvård.

Föreningen har ingen anställd personal och inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har rostskyddsmålning av tak skett. Lilla trapphuset på gården till vänster renoverat.

Framtida underhållsåtgärder är målning av fönster mot söder under 2017.

Föreningen har from 1 april 2016 samtliga lån hos Swedbank. Nytt lån på 515 tkr har tagits upp i oktober 2016.

Årsavgifterna har from 1/5 2016 sänkts med 10%. Oförändrade avgifter under 2017.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2016.
Styrelsen har sett ut enligt följande:

Carl Sape	Ordförande
Peter Andersson	Ledamot
Margareta Dahlman	Ledamot
Ola Fernberg	Ledamot
Tobias Norrbom	Kassör

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Dahlman, Tobias Norrbom och Ola Fernberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor har varit Ola Drehmer med Bengt Dahlman som suppleant samt Åsa Axell, BoRevision AB.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Flersårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1.274	1.347	1.347	1.346
Resultat efter finansiella poster, tkr	-477	136	-338	50
Soliditet %	43%	48	44	47
Årsavgifter/kvm, kr	507	563	563	563
Bankskuld/kvm, kr	1.646	1.570	1.722	1.695

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	2.504.632	236.165	707.200	135.504
Resultatdisposition enl stämmobeslut 2016		69.330	66.174	-135.504
Årets resultat				-477.347
Belopp vid årets slut	2.504.632	305.495	773.374	-477.347

Av medlemsinsatser är 2.122.632 kr insatser och 382.000 kr upplåtelseavgifter

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr:

Balanserat resultat	773.374
Årets resultat	<u>-477.347</u>
	296.027

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll (maxuttag)	-387.719
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgarna	82.224
Balanserat resultat	<u>601.522</u>
	296.027

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *Åsa*

Resultaträkning	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 274 205	1 347 252
		<u>1 274 205</u>	<u>1 347 252</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 416 543	-808 693
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-278 280	-278 280
Summa rörelsekostnader		<u>-1 694 823</u>	<u>-1 086 973</u>
Rörelseresultat		-420 618	260 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39	67
Räntekostnader och liknande poster		-56 767	-124 841
Summa finansiella poster		<u>-56 728</u>	<u>-124 774</u>
Resultat efter finansiella poster		-477 347	135 504
Årets resultat		-477 347	135 504 ^u _{aa}

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 992 583	7 270 863
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 992 583</u>	<u>7 270 863</u>
Summa anläggningstillgångar		6 992 583	7 270 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 244	3 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>37 823</u>	<u>37 233</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>39 067</u>	<u>40 583</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>200 577</u>	<u>190 712</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>200 577</u>	<u>190 712</u>
Summa omsättningstillgångar		239 644	231 295
SUMMA TILLGÅNGAR		7 232 227	7 502 158 <i>Yok</i>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 504 632	2 504 632
Fond för yttre underhåll	305 495	236 165
Summa bundet eget kapital	2 810 127	2 740 797

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	773 374	707 200
Årets resultat	-477 347	135 504
Summa fritt eget kapital	296 027	842 704

Summa eget kapital	3 106 154	3 583 501
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	3 598 313	3 443 631
Summa långfristiga skulder		3 598 313	3 443 631

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	367 068	337 068
Leverantörsskulder		0	1 126
Skatteskuld		74	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 618	136 832
Summa kortfristiga skulder		527 760	475 026

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 232 227	7 502 158 <i>hax</i>
---------------------------------------	--	------------------	-----------------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar	
-Byggnader	2,5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll baseras på föreningens stadgar

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 2.921 tkr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	938 649	1 005 188
	Årsavgifter lokaler	79 736	86 224
	Hyror	255 820	255 840
	Summa	1 274 205	1 347 252

Not 3	Drift	2016	2015
	Reparationer	116 673	182 001
	Underhåll	618 527	0
	Uppvärmning	313 820	264 666
	El	35 796	31 905
	Vatten	25 112	27 598
	Städning och renhållning	51 572	60 304
	Försäkringar	38 593	33 393
	Sophämtning	36 212	34 876
	Bredband	51 765	51 764
	Konsultkostnader	0	10 000
	Fastighetsskatt	52 368	48 988
	Övriga kostnader	76 105	63 198
	Summa	1 416 543	808 693

Not 4 Byggnader mark

Föreningen äger fastigheten Älgen 6 i Örebro

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	12 979 228	12 979 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde byggnad	12 979 228	12 979 228
Ingående avskrivningar	-5 708 365	-5 430 085
Årets avskrivningar	-278 280	-278 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 986 645	-5 708 365
Bokfört värde byggnader	5 144 583	5 422 863
Bokfört värde mark	1 848 000	1 848 000
Redovisat värde vid årets slut	6 992 583	7 270 863

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 27.408.00 kr (23.110.000 kr). Värdeår 1986.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	16 600 000	7 600 000	24 200 000
Lokaler	2 106 000	1 102 000	3 208 000
	18 706 000	8 702 000	27 408 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	264 603	264 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 603	264 603
Ingående avskrivningar	-264 603	-264 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 603	-264 603
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

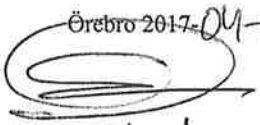
				<u>2016-12-31</u>
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Lånets löptid</u>	
Swedbank	0,80%	2017-03-28	2017-03-28	1 802 881
Swedbank	1,15%	2017-03-28	2017-03-28	1 660 375
Swedbank	1,15%	2017-03-28	2017-03-28	502 125
Summa				3 965 381
Varav långfristig del				3 598 313
Varav kortfristig del				367 068

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1.835 tkr
Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2.130 tkr

Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
Fastighetsinteckningar	7 988 000	7 988 000
Summa ställda säkerheter	7 988 000	7 988 000

Örebro 2017-04-18

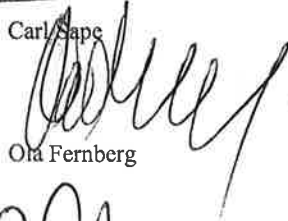


Carl Sape



Peter Andersson

Margareta Dahlman



Ola Fernberg



Tobias Norrbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18



Ola Drehmer

Förtroendevald revisor



Asa Axell

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älgen i Örebro, org.nr. 716411-6415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älgen i Örebro för år 2016.

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 2016 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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.

Åk af

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älgen i Örebro för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 bostadsrättslagen.

Örebro den 18/4 2017



Åsa Axell
BoRevision AB



Ola Drehmer
Förtroendevald revisor