

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen 5

Org.nr. 769620-1099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen 5 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 10 juni 2019

Magnus Ekmark Tjärnberg

Godkänd revisor / Medlem i Far

Brf Älgen 5
Org nr 769620-1099

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

 ESSE PA

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Älgen 5, 769620-1099 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens nionde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till huvudsakligt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsens arbete syftar också till att främja kvalitén i boendet för medlemmarna. Styrelsen ska också tillvarata möjligheterna att öka föreningens intäkter genom att maximera uthyrbar lokalyta.

Bostadsrättsföreningen Älgen 5 förvärvade 2009-12-21 fastigheten Älgen 13. 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.

Fastighetens ytor

Bostadsytan utgör vid årets utgång 2626 kvm varav 167 kvm utgör hyresrätter. Av lokalytans totala 585 kvm utgör 475 kvm upplåtelse av bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ändring av stadgar

På årsstämman accepterades de stadgeförändringar som styrelsen lade fram och som är lagstadgade. Dessa kommer att fastställas i samband med en extra sammankallad stämma våren 2019.

Reparationer och underhåll

Fönstren mot Valhallavägen har renoverats

En uppgradering av entrén och trapphus har gjorts, strömbrytare och elkontakter har bytts i trapphusen.

Nya sopkärl inköptes och installerades vid ingången av 106;an. I samband med det gavs medlemmar och hyresgäster möjlighet till källsortering av mat.

Ett större källarförråd iordninggjordes och är nu uthyrt till extern part.

ESSA TA

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Föreningen har 31 st medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 bestått av tre ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Ledamöterna har varit Terje Mörnholm, Peter Åkerhielm samt Sven Öberg som ordförande. Suppleanterna bestod av Lars Ekstedt, Lars Lövgren.

Under året har fyra protokollförda styrelsemöten. Vid sidan av dessa har regelbundna möten hållits. *hållits* *ÖSE*

Firmatecknare

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

Revisor

Extrem revisor ET Revision AB och Magnus Ekmark Tjärnberg.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	2 084	2 007	1 981	2 116
Resultat	tkr	-713	-491	-433	-981
Kassalikviditet	%	89,6	1,0	3,3	2,1
Soliditet	%	84	84	83	76

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

ÖM

ÖSE ÖA

Eget kapital

	<u>Insatser/ upplåtelseavg.</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	115 843 200	118 981 214	898 000	-123 611 627	-490 794
Inbetalda insatser					
Nyttjande av uppskrivningsfond				128 966	
Balanseras i ny räkning		-128 966		-618 294	490 794
Avsättning till fond			127 500		
Årets resultat					-713 395
Vid årets slut	115 843 200	118 852 248	1 025 500	-124 100 955	-713 395

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:


Balanserad resultat	-124 100 955
Årets resultat	-713 395
Totalt	-124 814 350

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

avsättning till yttre fond	127 500
balanseras i ny räkning	-124 941 850
	-124 814 350

SSS PA

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyresintäkter	2	2 083 934	2 007 353
Övriga intäkter		50 878	140 108
Summa nettoomsättning		<u>2 134 812</u>	<u>2 147 461</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-1 955 343	-1 843 154
Fastighetsadministration	4	-260 817	-164 469
Avskrivningar	5	-213 732	-207 062
Rörelsekostnader		<u>-2 429 892</u>	<u>-2 214 685</u>
Rörelseresultat		<u>-295 080</u>	<u>-67 224</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader		-209 779	-448 831
Ränteintäkter		-	25 261
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-208 536	-
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-418 315</u>	<u>-423 570</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-713 395</u>	<u>-490 794</u>
Årets resultat		<u>-713 395</u>	<u>-490 794</u>


ESSE FA

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		130 856 662	130 903 701
		130 856 662	130 903 701
Summa anläggningstillgångar	6	<u>130 856 662</u>	<u>130 903 701</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		80 135	27 277
Övriga fordringar		284 310	195 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 595	80 605
	7	<u>382 040</u>	<u>302 949</u>
<u>Kassa och bank</u>		913 521	906 535
Summa omsättningstillgångar		<u>1 295 561</u>	<u>1 209 484</u>
Summa tillgångar		<u>132 152 223</u>	<u>132 113 185</u>

DM

ESSZ PA

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		115 843 200	115 843 200
Uppskrivningsfond	8	118 852 248	118 981 214
Yttre fond		1 025 500	898 000
Summa bundet eget kapital		<u>235 720 948</u>	<u>235 722 414</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-124 100 955	-123 611 627
Årets resultat		-713 395	-490 794
		<u>-124 814 350</u>	<u>-124 102 421</u>
Summa eget kapital		<u>110 906 598</u>	<u>111 619 993</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 800 000	19 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>19 800 000</u>	<u>19 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	-150 186
Leverantörsskulder		910 774	400 691
Skatteskulder		253 573	252 055
Övriga kortfristiga skulder		2 958	-617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 320	191 249
Summa kortfristiga skulder	10	<u>1 445 625</u>	<u>693 192</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>132 152 223</u>	<u>132 113 185</u>

PM

ESSE PA

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-713 395	-490 794
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>	<u>213 732</u>	<u>207 062</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-499 663	-283 732
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-79 091	10 916
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>752 433</u>	<u>-270 641</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	173 679	-543 457
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-166 693	1 010 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166 693	1 010 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 700 000
Årets kassaflöde	6 986	-1 233 457
Likvida medel vid årets början	906 535	2 139 992
Likvida medel vid årets slut	<u>913 521</u>	<u>906 535</u>

DM

GBE Ta

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 beräknade livslängd.

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

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1 %
- Uppskrivning byggnad	0,25%

Not 2 Rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intäkter bostäder	246 516	173 553
Årsavgifter	1 545 360	1 545 360
Hysesintäkter lokaler, momspliktigt	292 056	288 440
Hysesintäkter övriga objekt	2	-
Summa rörelseintäkter	2 083 934	2 007 353



082 #A

Not 3 Driftkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	118 655	81 070
Snöskottning	23 312	7 453
Entrémattor	19 513	13 054
Städning	52 554	50 869
Hissbesiktning	-	1 313
Reparationer/underhåll	807 786	764 308
Fastighetsel	85 615	94 169
Fjärrvärme	413 766	405 697
Sophämtning	97 156	135 396
Vatten	54 814	52 305
Kabel-tv	75 800	32 027
Fastighetsförsäkring	70 377	68 643
Fastighetsskatt	126 394	125 910
Övrigt	9 601	10 940
Summa Driftkostnader	<u>1 955 343</u>	<u>1 843 154</u>

Not 4 Fastighetsadministration

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Telefon/datakommunikation	4 822	4 934
Revisionsarvode	15 572	-
Konsultarvode	57 819	9 119
Arvode ekonomisk förvaltning	42 436	45 439
Övriga förvaltningskostnader	140 168	104 977
Summa fastighetsadministration	<u>260 817</u>	<u>164 469</u>

Not 5 Avskrivningar byggnad

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader	213 732	207 062
Summa avskrivningar	<u>213 732</u>	<u>207 062</u>

DM

CSSE PA

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	59 215 950	59 215 950
- Nyanskaffning	166 693	-
- Årests avskrivning enligt plan	-213 732	-207 062
	<u>59 168 911</u>	<u>59 008 888</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 510 918	-1 303 856
Bokfört värde byggnad	<u>57 657 993</u>	<u>57 705 032</u>
Mark	<u>73 198 669</u>	<u>73 198 669</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>130 856 662</u>	<u>130 903 701</u>
Taxeringsvärde byggnader:	31 769 000	31 769 000
Taxeringsvärde mark:	55 929 000	55 929 000
	<u>87 698 000</u>	<u>87 698 000</u>

Not 7 Kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Hysesfordringar	-3 264	1 724
Osäkra kundfordringar	33 399	25 553
Övriga fordringar	334 275	194 999
Skattekonto	35	68
Förutbetalda försäkringspremier	5 878	76 255
Förutbetalda kostnader	11 717	4 350
Summa kortfristiga fordringar	<u>382 040</u>	<u>302 949</u>

Handwritten signature

Handwritten initials: GSS TA

Not 8 Uppskrivningsfond

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Uppskrivning av fastigheten till marknadsvärde	118 981 214	119 110 180
Återföring av nedskrivning till Fritt eget kapital	-128 966	-128 966
Summa uppskrivningsfond	<u>118 852 248</u>	<u>118 981 214</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Stadshypotek	19 800 000	19 800 000
Summa	<u>19 800 000</u>	<u>19 800 000</u>

Not 10 Kortfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalning	-	-150 186
Leverantörsskulder	910 774	400 691
Skatteskulder	253 573	252 055
Moms	2 958	-617
Förutbetalda hyror	204 551	110 449
Upplupna kostnader	73 769	80 800
Summa kortfristiga skulder	<u>1 445 625</u>	<u>693 192</u>

Not 11 Eventualförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ansvarsförbindelser	-	-
Summa	-	-

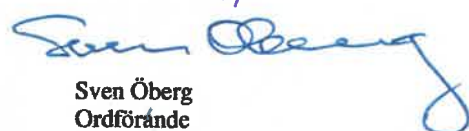
OSE PR

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> Fastighetsinteckningar	87 550 000	87 550 000
Summa	<u>87 550 000</u>	<u>87 550 000</u>

Underskrifter


Ort, datum 2 juni 2019.



Sven Öberg
Ordförande

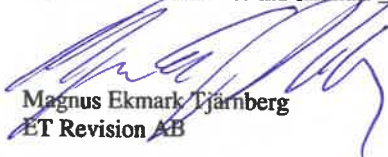


Terje Mörnholm
Ledamot



Peter Åkerhielm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-10



Magnus Ekmark Tjärnberg
ET Revision AB