

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Elgen
Org nr 772000-0228

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika Älgen 6 med totalt 58 lägenheter. Bostadsytan uppgår till 3658 kvm.

Styrelse och revisor

Ordinarie styrelseledamöter:

Margot Malmstedt	Ordförande
Yvonne Nilsson	Sekreterare
Jan-Åke Alfredsson	Ledamot
Majken Magnusson	Ledamot

Styrelsesuppleant:

Christin Falk

Revisor	Revisorssuppleant
Johan Persson, Wekon Revision AB	Lars Johansson, Wekon Revision AB

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har haft sex styrelsemöten där olika punkter avhandlats. Årsmötet hölls i maj. Fönsterbytet blev klart under våren och 1 704 532 kr har kostnadsförts på konto reparationer och underhåll. Alerit Senior har anlåtts för att iordningsställa trädgården under sommaren, 67 163 kr har kostnadsförts under köpta tjänster.

Medlemsinformation

Under året har borätten till tre stycken lägenheter bytt ägare.

Underhåll

Föreningen har avtal med Stavnäs Tak & Bygg AB och Rim Städservice.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	2 592	2 591	2 568	2 495
Resultat efter finansiella poster	-948	-32	556	453
Soliditet	9%	17%	17%	12%

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	364 880	182 916	69 300	1 511 911	-32 197	2 096 810
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						
Reservering fond för yttre underhåll			9 900	-9 900		-
Balanseras i ny räkning				-32 197	32 197	-
Årets resultat					-947 613	-947 613
Belopp vid årets utgång	364 880	182 916	79 200	1 469 814	-947 613	1 149 197

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 522 201, disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll	9 900
Balanseras i ny räkning	512 301
Summa	522 201

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

Y

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 592 228	2 590 876
Övriga förvaltningsintäkter		50 940	42 460
Summa rörelseintäkter		2 643 168	2 633 336
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 920 271	-2 017 546
Personalkostnader	3	-64 982	-68 994
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-396 337	-364 926
Summa rörelsekostnader		-3 381 590	-2 451 466
Rörelseresultat		-738 422	181 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 589	2 886
Räntekostnader		-211 780	-216 953
Summa finansiella poster		-209 191	-214 067
Resultat efter finansiella poster		-947 613	-32 197
Årets resultat		-947 613	-32 197

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 330 218	10 885 532
Summa materiella anläggningstillgångar		11 330 218	10 885 532
Summa anläggningstillgångar		11 330 218	10 885 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 620	4 004
Skattefordran		41 754	62 070
Övriga fordringar		1 078	1 078
Förutbetalda kostnader	6	61 871	66 112
		106 323	133 264
Kassa och bank	7	1 516 615	1 430 450
Summa kassa och bank		1 516 615	1 430 450
Summa omsättningstillgångar		1 622 938	1 563 714
SUMMA TILLGÅNGAR		12 953 156	12 449 246

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		364 880	364 880
Fond för yttre underhåll		79 200	69 300
Reservfond		182 916	182 916
Summa bundet eget kapital		626 996	617 096
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 469 814	1 511 911
Årets resultat		-947 613	-32 197
Summa fritt eget kapital		522 201	1 479 714
Summa eget kapital		1 149 197	2 096 810
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	10 785 290	9 341 286
Summa långfristiga skulder		10 785 290	9 341 286
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	500 436	433 764
Leverantörsskulder		3 761	50 061
Medlemmarnas reparationsfond		161 508	151 267
Övriga korta skulder		6 982	10 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	345 982	365 064
Summa kortfristiga skulder		1 018 669	1 011 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 953 156	12 449 246

K

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Nyanskaffning byggnad (balkonger 2011)	40 år
Fönster	30 år

Noter till resultaträkningen

Not 1 Årsavgifter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	2 602 469	2 601 117
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-10 241	-10 241
Summa årsavgifter	2 592 228	2 590 876
Not 2 Fastighetskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkring	37 457	40 086
Fastighetsskatt	68 400	48 084
Revision	11 750	11 500
Kabel-TV	74 998	73 396
Administration	24 000	27 600
Köpta tjänster	200 305	122 931
Reparation och underhåll	1 725 191	838 491
Drift och förbrukning	25 400	113 588
Vatten	146 623	151 164
El	87 772	71 561
Uppvärmning	452 164	454 585
Sophantering	66 211	64 560
Summa fastighetskostnader	2 920 271	2 017 546

Y

Not 3 Personalkostnader	2019	2018
Styrelsearvode	58 000	58 000
Summa löner och andra ersättningar	58 000	58 000
Sociala kostnader	6 982	10 994
Summa personalkostnader	64 982	68 994

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar	2019	2018
Byggnader	230 425	230 425
Balkonger	134 501	134 501
Fönster	31 411	—
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	396 337	364 926

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 901 314	16 901 314
Pågående fönsterbyte	—	416 666
Omfört ifrån pågående ombyggnation till byggnad	416 666	—
Årets nyanskaffning fönsterbyte	841 023	—
Utgående anskaffningsvärden	18 159 003	17 317 980
Ingående avskrivningar	-6 432 448	-6 067 522
Årets avskrivningar	-396 337	-364 926
Utgående avskrivningar	-6 828 785	-6 432 448
Redovisat värde	11 330 218	10 885 532
Taxeringsvärden, byggnader	17 000 000	12 600 000
Taxeringsvärden, mark	5 800 000	3 428 000
	22 800 000	16 028 000

Not 6 Förutbetalda kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	42 661	41 414
Comhem	19 210	18 748
SBC	—	5 950
Summa förutbetalda kostnader	61 871	66 112

Not 7 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	14	-561
Bankmedel	1 516 601	1 431 011
Summa kassa och bank	1 516 615	1 430 450

4

Not 8 Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	500 436	433 764
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	2 001 744	1 735 056
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	8 783 546	7 606 230
Summa fastighetslån	11 285 726	9 775 050

<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	1 323 589	1,92%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	3 141 000	1,92%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	4 216 704	1,92%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	659 993	1,92%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	1 944 440	1,92%
Avgår nästa års amortering		-500 436	
		10 785 290	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	176 607	176 400
Upplupna kostnadsräntor	4 235	1 972
Upplupna kostnader	165 140	186 692
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 982	365 064

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån:		
Fastighetsinteckningar	12 544 500	12 544 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Y

Arvika 1915 2020

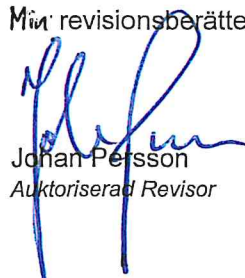

Margot Malmstedt


Yvonne Nilsson


Jan-Åke Alfredsson


Majken Magnusson

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 2020


Johan Persson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elgen, org.nr 772000-0228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elgen för år 2019.

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 2019 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.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Arvika den 1/6 2020



Johan Petsson
Auktoriserad revisor

BRF ELGEN RESULTATBUDGET					
				inkl avskrivning o ränta	
	Utfall 2018	Budget 2019	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2021
Arsavgifter					
Avgifter	2 601 117	2 627 000	2 602 469	2 602 000	2 602 000
Avs inre repfond	10 241	10 241	10 241	10 241	10 241
Övrigt	42 460	30 000	50 940	30 000	30 000
Summa intäkter	2 633 336	2 646 759	2 643 168	2 621 759	2 621 759
Kabel-TV	73 396	75 000	74 998	76 000	78 000
El	71 561	73 000	87 772	73 000	75 000
Fjärrvärme	454 585	500 000	452 164	490 000	500 000
Vatten	151 164	152 000	146 623	150 000	152 000
Sophämtning	64 560	65 000	66 211	67 000	70 000
Köpta tjänster	122 931	130 000	200 305	140 000	140 000
Rep och underhåll	838 491	1 700 000	1 725 191	200 000	200 000
Fastighetsskatt	48 084	52 000	68 400	68 400	68 400
Bokföring	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Revision	11 500	12 000	11 750	12 000	12 000
Telefon & porto	3 600	3 000	0	3 000	2 500
Försäkringar	40 086	45 000	37 457	43 000	45 000
Övr kostnader	113 588	30 000	25 400	30 000	35 000
S:a övriga externa kostnader	2 017 546	2 861 000	2 920 271	1 376 400	1 401 900
Personalkostnader					
Löner/Arvoden	58 000	60 000	58 000	60 000	60 000
Sociala avgifter	10 994	11 000	6 982	8 000	8 000
S:a personalkostnader	68 994	71 000	64 982	68 000	68 000
Rörelsens kostnader	2 086 540	2 932 000	2 985 253	1 444 400	1 469 900
Resultat före avskrivningar	546 796	- 285 241	- 342 085	1 177 359	1 151 859
Avskrivningar byggnader	364 926	394 933	396 337	406 807	406 807
Resultat efter avskrivningar	181 870	- 680 174	- 738 422	770 552	745 052
Ränteutgifter	2 886	-	2 589	-	-
Räntekostnader	216 953	225 000	211 780	212 000	220 000
Resultat efter fin. poster	- 32 197	- 905 174	- 947 613	558 552	525 052
Årets resultat	- 32 197	- 905 174	- 947 613	558 552	525 052
Fönsterbytet har slutförts under 2019, det har kostnadsförts 1 707 532 kr under reparation och underhåll. Trädgården har gjorts iordning för ca 67 000 kr under köpta tjänster.					
Avskrivningar får full effekt under 2020 men resultatet bör hamna på ca 500-600 tusen.					
Det fria egna kapitalet är vid utgången av 2019 522 201 kr.					
Fritt Eget Kapital					
Balanserad vinst			1 469 814	522 201	1 080 753
Årets resultat			-947 613	558 552	525 052
			522 201	1 080 753	1 605 805
Bundet Eget Kapital					
Yttre rep fond (avsättning 0,3% av andelsvärdet)			79 200	89 100	99 000
Grundavgifter			364 880	364 880	364 880
Reservfond			182 916	182 916	182 916
			626 996	636 896	646 796
Likviditet					
Företagskonto			1 090 603	1 435 526	1 751 949
Sparkonto			425 999	545 000	665 000