

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Elefanten

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 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

Nebojsa Gradovcanski	Ordförande
Kane Neman	Ledamot
Anders Camilo Wiking	Ledamot
Karl Thomas Krister Willows	Ledamot
Jan Harald Bertil Fälth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Mona Udd	
Lars Yllman	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Elefanten 16	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

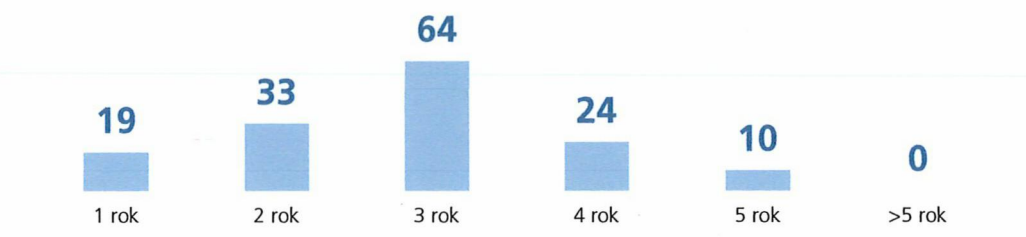
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 619 m², varav 11 981 m² utgör lägenhetsyta och 638 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
H26:L01	62 m ²	2021-10-31
H26:L02 nedre	57 m ²	2022-07-31
H26:L02 övre	64 m ²	2022-02-28
H24:L01	57 m ²	2020-07-31
K03:L01	195 m ²	2021-08-31
K05:L01	66 m ²	2021-08-31
V13:L01	76 m ²	2021-04-30
V15:L01	62 m ²	2021-12-26

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rensning av hängrännor på våning 10 utåt och inåt	2019
Underhåll av golv på de gemensamma altanerna på Herkulesgatan 26 och Vattugatan 15	2019
Utbyte av entrédörrar på Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 13 och 15	2019
Planerat underhåll	År
Utbyte av trasiga nödbelysningsarmaturer	2020
Målning/omlackering av träpartier ovanför entréer på alla adresser	2020
Byte till LED belysning i helljuset	2020
Underhåll av golv på de gemensamma altanerna på Herkulesgatan 22 och 24 och Vattugatan 13	2020
Underhåll av träpartier ovanför entreer på Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 13 och 15	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Bank	Nordea Bank AB
Brandlarmanläggning	Stanley Security Sverige AB
Bredband	Bahnhof AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Trygg-Hansa Försäkrings AB
Hissavtal plattform lyft grovsoprummet	Berco Lyft o Materialhantering AB
Hissavtal trapphissar Vattugatan 13,15	Kalea Lifts AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Klotter och Sanering	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Lås- och nyckelsystem	BBGruppen Bysmeden Lås AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Markskötsel	Evergreen International AB
Markskötsel	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Markskötsel	En trädgårdsmästare AB
Nödbelysning	Bravida Stockholm AB
Passagesystem	Schneider Electric Sverige AB
Snöröjning	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Sophämtning grovsopor, glas, papper	Liselotte Löf AB
Sophämtning avfall	Stockholmsvatten ovh avlopp
Städning	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Städning av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Tak- och Fasadarbeten	Rope Access Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Teknisk förvaltning	Siemens AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värmekabelanläggning	Stockholms Maskincentral AB
Trygghets jour	Securitas AB

Övrig information

Under året skickades 9 st informationsbrev till medlemmar.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5.

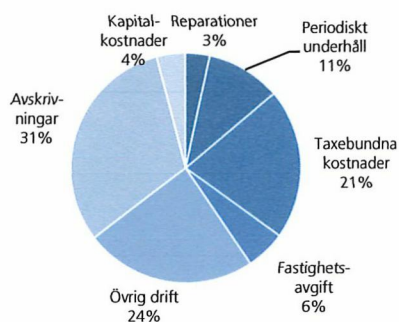
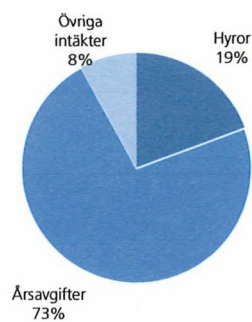
Överlåtelse under året: 11.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 161 714	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 601 771	9 979 540
Finansiella intäkter	345	932
Minskning kortfristiga fordringar	61 468	2 505
Ökning av kortfristiga skulder	0	484 315
	10 663 583	10 467 293
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 857 388	6 205 216
Finansiella kostnader	428 846	214 191
Minskning av långfristiga skulder	2 395 924	886 172
Minskning av kortfristiga skulder	130 818	0
	9 812 976	7 305 579
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 012 321	3 161 714
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	850 607	3 161 714

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Rampen i portiken med extra räcke installerades.
2. Renoverade golv på de gemensamma altanerna på Herkulesgatan 26 och Vattugatan 15.
3. Inköp av ny mangel i tvättstugan.
4. Rensning av hängrännor på våning 10 utåt mot gatan och inåt mot gården runt hela huset.
5. Nytt hyresavtal med Cross Messengers Town AB för lokalen Herkulesgatan 24.
6. Startat projektet Smart infrastrukture med Siemens. Det handlar om översyn av förutsättningar för *optimering och effektivisering av energi- och klimatfunktioner i Brf elefantens hus.*
7. Lagning av fasadskadan i hörnan Klara tvärgränd och Vattugatan ovanför sushirestaurangen.
8. Utbyte av dörrar och dörrpartier på Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 13 och 15. I samband med det installerades dörrautomatik på Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 15. Nu har alla våra entréer dörrar som öppnas med dörrautomatik.
9. Installation av bänk i portiken.
10. Avslut av det kollektiva bostadsrätt tilläggs försäkringen per den 1 november.
11. Nytt avtal om trygghetsjour med Securitas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 150 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 224
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 221

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	643	642	643
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 219	2 273	3 245	2 289
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 207	5 407	5 481	5 743
Elkostnad/m ² totalyta	35	34	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	91	94	90	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	28	26	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	17	12	15
Soliditet (%)	86	86	86	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3	242	337	-133
Nettoomsättning (tkr)	10 492	9 937	10 747	9 780

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 981 m² bostäder och 638 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	405 122 000	0	0	405 122 000
Fond för yttre underhåll	3 571 412	672 000	-258 057	3 157 469
S:a bundet eget kapital	408 693 412	672 000	-258 057	408 279 469
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 693 729	-672 000	500 482	3 865 246
Årets resultat	-2 758	-2 758	-242 425	242 425
S:a fritt eget kapital	3 690 970	-674 758	258 057	4 107 672
S:a eget kapital	412 384 382	-2 758	0	412 387 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 365 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 000
summa balanserat resultat	3 690 970

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

1 115 878
4 806 848

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	10 492 205	9 936 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 566	42 871
Summa rörelseintäkter		10 601 771	9 979 540
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 222 996	-5 680 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 246	-401 469
Personalkostnader	Not 6	-308 146	-123 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 318 640	-3 318 640
Summa rörelsekostnader		-10 176 028	-9 523 856
RÖRELSERESULTAT		425 743	455 684
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345	932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 846	-214 191
Summa finansiella poster		-428 501	-213 259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 758	242 425
ÅRETS RESULTAT		-2 758	242 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	472 738 767	476 057 408
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		472 738 767	476 057 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		472 738 767	476 057 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 180	60 338
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	711 419	61 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	191 415	204 462
Summa kortfristiga fordringar		930 014	326 455
KASSA OCH BANK			
Nordea transaktionskonto		3 347 294	3 161 714
Summa kassa och bank		3 347 294	3 161 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 277 309	3 488 169
SUMMA TILLGÅNGAR		477 016 076	479 545 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 122 000	405 122 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 571 412	3 157 469
Summa bundet eget kapital		408 693 412	408 279 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 693 729	3 865 246
Årets resultat		-2 758	242 425
Summa fritt eget kapital		3 690 970	4 107 672
SUMMA EGET KAPITAL		412 384 382	412 387 141
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	0	0
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	60 685 000	0
Summa långfristiga skulder		60 685 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 700 000	64 780 924
Leverantörsskulder		544 124	604 962
Skatteskulder		87 096	42 360
Övriga skulder		597 068	727 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 018 406	1 002 346
Summa kortfristiga skulder		3 946 694	67 158 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		477 016 076	479 545 577

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 702 116	7 702 116
Hyror lokaler momspliktiga	2 053 426	1 450 272
Bredbandsintäkter	219 181	254 482
Vatten-/värmeintäkter	133 982	114 285
Värmeintäkter	320 741	349 850
Serviceavgifter	48 735	55 695
Överlåtelse/pantsättning	0	9 899
Avgift andrahandsuthyrning	13 950	0
Öresutjämning	73	72
	10 492 205	9 936 670

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	109 566	42 871
	109 566	42 871

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	202 914	302 315
Fastighetsskötsel beställning	44 471	60 543
Fastighetsskötsel gård beställning	53 638	15 123
Snöröjning/sandning	15 258	22 886
Städning entreprenad	486 835	613 644
Städning enligt beställning	0	56 750
Mattvätt/Hyrmattor	70 877	87 354
OVK Obl. Ventilationskontroll	18 545	4 881
Hissbesiktning	12 318	16 172
Bevakning	189	0
Gemensamma utrymmen	0	1 937
Garage	554	0
Sophantering	60 328	74 197
Gård	1 829	1 165
Serviceavtal	535 537	288 390
Förbrukningsmateriel	26 599	86 492
Teleport/hissanläggning	2 526	0
Störningsjour och larm	12 258	0
Brandskydd	20 828	2 270
	1 565 504	1 634 119
Reparationer		
Brf Lägenheter	9 962	0
Lokaler	6 003	10 384
Gemensamma utrymmen	2 919	0
Tvättstuga	13 749	2 000
Entré/trapphus	15 947	49 341
Lås	3 813	42 850
VVS	25 702	6 206
Värmeanläggning/undercentral	32 412	61 066
Ventilation	1 839	210 958
Elinstallationer	32 420	61 689
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	59 770	39 375
Hiss	-7 410	9 274
Tak	49 049	8 622
Balkonger/altaner	82 905	2 912
Mark/gård/utemiljö	7 441	17 372
Skador/klotter/skadegörelse	9 136	1 578
Vattenskada	9 639	0
	355 297	523 626
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	24 563	0
Entré/trapphus	911 734	53 477
VVS	0	111 674
Ventilation	154 042	0
Elinstallationer	0	92 906
Balkonger/altaner	25 540	0
	1 115 879	258 057
Taxebundna kostnader		
El	437 742	425 817
Värme	1 148 845	1 184 658
Vatten	329 521	350 541
Sophämtning/renhållning	328 042	387 067
	2 244 150	2 348 082

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	156 275	189 451
	Kabel-TV	73 294	71 715
	Bredband	116 046	146 901
		345 616	408 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	596 550	508 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 222 996	5 680 501
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Medlemsinformation	0	3 080
	Tele- och datakommunikation	64 005	52 600
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	2 125	4 060
	Revisionsarvode extern revisor	27 005	26 482
	Föreningskostnader	20 096	27 232
	Styrelseomkostnader	12 180	8 898
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 000
	Förvaltningsarvode	148 511	165 150
	Administration	27 164	54 075
	Konsultarvode	20 057	45 042
	Föreningsavgifter	5 103	5 042
	OBS konto	0	5 782
		326 246	401 469
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	253 500	101 000
	Sociala kostnader	54 646	22 245
		308 146	123 245
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 318 640	3 318 640
		3 318 640	3 318 640

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	498 520 024	498 520 024
	Utgående anskaffningsvärde	498 520 024	498 520 024
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 462 616	-19 143 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 318 640	-3 318 640
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 781 257	-22 462 616
	Planenligt restvärde vid årets slut	472 738 767	476 057 408
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	166 656 000	166 656 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	260 000 000	213 400 000
	Taxeringsvärde mark	334 000 000	227 400 000
		594 000 000	440 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	555 000 000	410 000 000
	Lokaler	39 000 000	30 800 000
		594 000 000	440 800 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 771 392	1 771 392
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 771 392	1 771 392
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 771 392	-1 771 392
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 771 392	-1 771 392
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1	36 231
	Klientmedel hos SBC	665 027	0
	Fordringar	17 845	17 845
	Fordringar kreditfakturor	28 546	7 579
		711 419	61 655

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Serviceavtal	3 449	3 285
	Vatten och värmeintäkter	187 966	201 177
		191 415	204 462

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 157 469	3 262 774
	Reservering enligt stadgar	672 000	672 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-258 057	-777 305
	Vid årets slut	3 571 412	3 157 469

Not 13	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	5 000 000	5 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,574 %	0	0

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	0,690 %	0	695 924	2019-07-16
	Nordea	0,740 %	23 500 000	23 925 000	2021-07-21
	Nordea	0,740 %	20 845 000	20 845 000	2021-07-21
	Nordea	0,740 %	18 040 000	19 315 000	2021-07-21
	Summa skulder till kreditinstitut		62 385 000	64 780 924	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 700 000	-64 780 924	
			60 685 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 885 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	96 000 000	96 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	96 177	30 483
	Avgifter och hyror	890 607	938 802
	Reparationer	3 571	0
	Avgifter och hyror (konvertering)	28 051	28 051
	Snöröjning/sandning	0	5 010
		1 018 406	1 002 346

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

1. Målning av bänkar på gården.
2. Målning/omlackering av träpartier ovanför entréerna på Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 13 och 15.
3. Fortsättning med del 2 på projektet Smart infrastructure som ska ta fram kostnadsförslag för eventuella åtgärder efter projektets avslut.
4. Utbyte av trasiga nödbelysningsarmaturer i hela huset.
5. Byte till LED belysning på alla föreningens adresser.
6. OVK besiktning - ordinarie, hösten 2020.
7. Installation/utbyte av dörrautomatik på Vattugatan 13 på dörren mot trapphissen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17/2 2020



Nebojsa Gradovcanski
Ordförande

Kane Neman
Ledamot



Anders Camilo Wiking
Ledamot



Karl Thomas Krister Willows
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Elefanten, org. nr 769606-9447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elefanten 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 och kassaflöde 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Elefanten 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 revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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.

Solna den 1 april 2020

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor