



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

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 Sammankallande

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

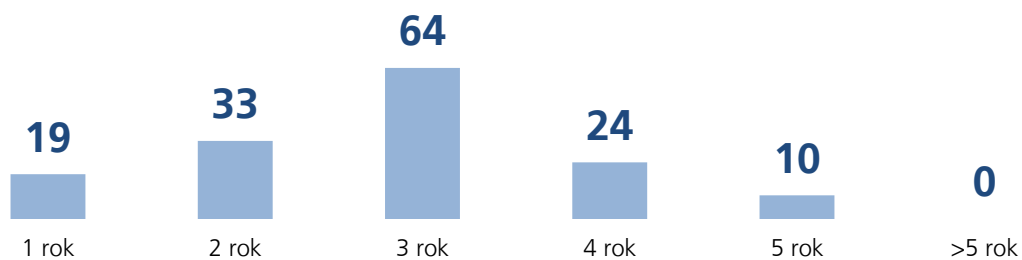
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

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 |
| Fastighetskötsel | 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 Lööf 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.

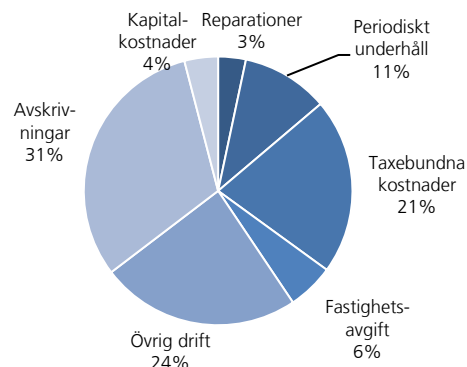
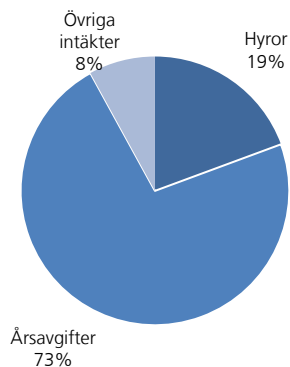
Överlåtelse under året: 11.

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
Överlåtelser 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 ianspråkats | 1 115 878 |
| att i ny räkning överförs | 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 | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 202 914 | 302 315 |
| | Fastighetskötsel beställning | 44 471 | 60 543 |
| | Fastighetskötsel 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 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 498 520 024 | 498 520 024 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 498 520 024 | 498 520 024 |
| | Ackumulerade 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 |
| | Ackumulerade 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 |
| | Ackumulerade 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 kreditfakturer | 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 | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | | Räntesats | | | |
| | Beviljad kredit | 0,000 % | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | Utnyttjat kreditbelopp | 0,574 % | | 0 | 0 |
| Not 14 | | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | | 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. Risken 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

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE