

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgen 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 1993-10-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Sara Ekman	Ledamot
Jörgen Klippmark	Ledamot
Malin Louise Skog	Ledamot
Annica Nylander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olofson	Ordinarie Extern	Finnhammars
Hans Nohér	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jeanette Ugglå

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLGEN 16	1964	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allianz.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

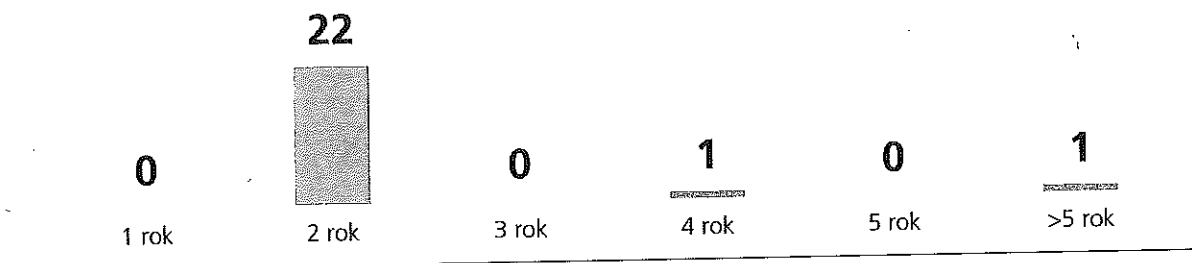
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 536 m² utgör lägenhetsyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garageplatser

Parkeringsplatser

Kommentar

Föreningen äger 12 platser som disponeras av lgh nr 1, 4,5,8,9,12,13,16,20,21,22,samt lokal nr 23
4 platser som hyrs ut till i första hand medlemmar

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2028.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning stamledningar	2013	Högtryck. Även horisontella rör
Fönsterrenovering	2011	Endast ytterfönster
Hissmaskinrum	2011	Ljudisolering
Entré	2009	Väggkalksten, matta, väggmålning
Ny takbelysning	2009	I entré, trapphus, garage, tvättstuga m.m.
Fasadrenovering	2009	Ej fönster
Rensning av stamledningar	2008	Högtryck. Även horisontella rör
Nyinstallation hiss	2007	I samband med takpåbyggnad.
Takpåbyggnad	2007 - 2008	6 rok, 158m ² . Två altaner
Omläggning av tak	2007	I samband med takpåbyggnad
PCB-sanering	2007	Fogar i yttre fasaden i markplanet
Rörstambyte	2001	I källarplan
Undercentralbyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rumsventilation i hela fastigheten	2015	Ej godkänd av myndigheter
OVK- besiktning	2015	
Utbyte garagefläkt	2016	
Gårdsbjälklag	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2014 var 229.542 kr vilket översteg budgeten. Detta berodde bland annat på att de budgeterade kostnaderna för fastigheten såsom reparationer, förvaltnings- och rörelsekostnader liksom kostnader för el, värme och vatten var lägre än förväntat. Föreningen fick även in en försäkringsersättning som ökade de budgeterade intäkterna.

Resultatet för budgeten 2015 beräknas bli drygt 8.000 kr.

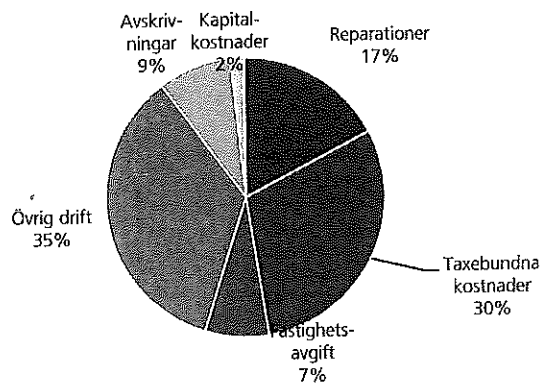
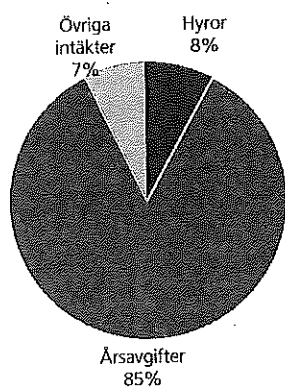
I juni månad införskaffade föreningen ett 6-månaders placeringskonto hos SEB och gjorde en insättning om 100.000 kr. Saldot på transaktionskontot var vid årsskiftet 702.218 kr. Föreningens likviditet anses som mycket god. Föreningens lån är på 500.000 kr i Handelsbanken.

Avgiftshöjning skedde med 5 % från 2014-01-01.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	569 046	418 526
PENGAR IN		
Rörelsens Intäkter	984 307	1 183 659
Finansiella Intäkter	1 171	632
Minskning Långa Fordringar	6 000	0
Minskning Korta Fordringar	35 239	0
Ökning av korta skulder	0	77 584
	1 026 717	1 261 875
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	680 653	1 079 149
Finansiella kostnader	11 729	16 516
Ökning av korta fordringar	0	15 690
Minskning av korta skulder	101 057	0
	793 439	1 111 355
KASSA VID ÅRETS SLUT	802 325	569 046
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	233 278	150 520

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har fått ersättning för kostnader rörande vattenskador i lägenhet nr 9, efter en process mot försäkringsbolaget Trygg Hansa.

De fyra parkeringsplatserna har varit uthyrda under hela året.

Vi har haft problem med belysningen i garaget samt med det tekniska i soprummet. Garaget kommer att städas under 2015 eftersom det inte har genomförts 2014.

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter förekommit.

Det har inkommit ansökningar om att förlänga andrahandsuthyrning, och där enligt styrelsen skäl funnits, har beviljats.

En omfattande rengöring av gården har skett samt inköp av nya utemöbler.

Norra fasaden blev skadad av fordon som smet från sitt ansvar. Skadan är åtgärdad och ersättning kommer att utbetalas från Trafikskadeföreningen TFF efter visst åldersavdrag.

Föreningen har firat 50 år och i samband med detta hölls en gårdsfest för alla medlemmar.

Händelser efter året

En befarad fuktskada har upptäckts i Chinax lokal, vilket kommer att föranleda åtgärder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 23 stycken

Förändring från föregående år: ingen förändring

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	473	430	422
Lån/m ² bostadsrättsyta	296	296	297	297
Elkostnad/m ² totalyta	12	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	102	145	151	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	13	10	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	10	11	4
Soliditet (%)	79	76	77	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	230	25	-44	-343
Nettoomsättning (tkr)	916	875	810	731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m² bostäder och 151 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	229 542
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	9 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-126 255</u>
summa balanserat resultat	112 437

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

112 437

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	913 478	872 150
Övriga rörelseintäkter	Not 2	70 829	311 509
		984 307	1 183 659
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-230 838	-511 887
Driftkostnader	Not 4	-326 477	-391 616
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-93 112	-145 549
Personalkostnader	Not 6	-30 226	-30 097
Avskrivningar	Not 7	-63 554	-63 554
		-744 207	-1 142 703
		240 101	40 956
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 171	632
Räntekostnader		-11 729	-16 516
		-10 558	-15 884
		229 542	25 073
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-126 255	-126 255
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
		103 287	-101 182
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING			

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	2 934 149	2 997 702
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		2 934 149	2 997 702
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	0	6 000
		2 800	8 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 936 949	3 006 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 660
Skattefordringar		1 021	9 757
SBC Klientmedel i SHB		702 219	0
Övriga fordringar		29 506	31 176
Förutbetalda kostnader	Not 11	0	20 894
		732 746	71 487
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 721	0
		5 721	0
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		100 106	21
SBC klientmedel i SHB		0	569 025
		100 106	569 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		838 573	640 533
SUMMA TILLGÅNGAR		3 775 521	3 647 036

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Inbetalda insatser		951 884	951 884
Uppåtelseavgifter		1 553 616	1 553 616
Fond för yttre underhåll	Not 14	370 956	244 701
		2 876 456	2 750 201
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-117 105	-15 923
Årets resultat		229 542	25 073
		112 437	9 150
SUMMA EGET KAPITAL		2 988 893	2 759 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	500 000	500 000
		500 000	500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		47 847	73 784
Övriga kortfristiga skulder		11 843	22 254
Upplupna kostnader	Not 16	1 481	73 921
Förutbetalda avgifter och hyror		225 457	217 726
		286 628	387 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 775 521	3 647 036
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	3 122 000	3 122 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	67 år	67 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Fasad	40 år	40 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	726 085	691 509
	Årsavgifter - lokaler	109 246	106 332
	Hyror parkering moms	53 352	50 076
	Hyror garage moms	0	960
	Hyror parkering	17 784	16 692
	Hyror förråd	7 011	6 581
		913 478	872 150

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	15	7
	Försäkringsersättning	67 880	308 724
	Återbäring Allframtid	2 934	2 778
	Övriga intäkter	0	0
		70 829	311 509

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 448	29 377
	Fastighetsskötsel beställning	1 538	15 983
	Fastighetsskötsel gård beställ	13 619	7 878
	Städning entreprenad	36 396	30 414
	Hissbesiktning	0	2 102
	Bevakning	5 520	2 550
	Gemensamma utrymmen	6 188	375
	Garage	0	10 324
	Gård	0	99
	Serviceavtal	0	2 550
	Förbrukningsmateriel	0	243
	Störningsjour och larm	7 560	0
		99 269	101 895
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	631	0
	Sophantering/återvinning	2 839	0
	Lås	89	0
	VVS	6 233	20 224
	Ventilation	45 000	4 288
	Elinstallationer	9 793	2 120
	Hiss	10 844	10 625
	Fasad	52 500	0
	Garage/parkering	3 641	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	425
	Vattenskada	0	372 310
		131 570	409 992
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	230 838	511 887

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	19 492	26 011
	Värme	172 482	244 340
	Vatten	14 785	21 990
	Sophämtning/renhållning	21 599	20 672
		228 358	313 013
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 129	18 725
	Markhyra	11 940	0
	Kabel-TV	3 992	3 988
		42 061	22 713
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 058	55 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	326 477	391 616

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	0	445
	Juridiska åtgärder	9 375	15 000
	Revisionsarvode extern revisor	8 250	15 500
	Föreningskostnader	0	2 000
	Styrelseomkostnader	3 734	4 500
	Fritids och Trivselkostnader	1 054	0
	Förvaltningsarvode	59 852	58 434
	Förvaltningsarvodena övriga	0	325
	Administration	1 967	3 845
	Korttidsinventarier	0	424
	Konsultarvode	0	40 846
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 880	4 230
		93 112	145 549

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 000	25 000
	Sociala kostnader	7 226	5 097
		30 226	30 097

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	36 951	36 951
	Förbättringar	26 603	26 603
		63 554	63 554

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 455 662	4 455 662
	Utgående anskaffningsvärde	4 455 662	4 455 662
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 457 960	-1 394 406
	Årets avskrivningar enligt plan	-63 554	-63 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 521 514	-1 457 960
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 934 149	2 997 702
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 024 500	1 024 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 271 000	16 271 000
	Taxeringsvärde mark	25 814 000	25 814 000
		42 085 000	42 085 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 400 000	39 400 000
	Lokaler	2 685 000	2 685 000
		42 085 000	42 085 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 375	54 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 375	54 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 375	-54 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 375	-54 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Omföring till kortfristiga placeringar under 2014 SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
		0	0	6 000

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	6 342
Securitas Larmförmedling-Hiss	0	2 655
Städning	0	5 117
Securitas Larmcentral-Fastighetsjour	0	2 655
Hiss	0	4 125
	0	20 894

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Antal aktier	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	1200 st.	5 721	15 600	0
Omföring från långfristiga värdepappersinnehav under 2014				
		5 721	15 600	0

Not 13 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	951 884	0	0	951 884
Upplåtelseavgifter	1 553 616	0	0	1 553 616
Fond för yttre underhåll	370 956	126 255	0	244 701
S:a bundet eget kapital	2 876 456	126 255	0	2 750 201
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-117 105	-126 255	25 073	-15 923
Årets resultat	229 542	229 542	-25 073	25 073
S:a fritt eget kapital	112 437	103 287	0	9 150
S:a eget kapital	2 988 893	229 542	0	2 759 351

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	244 701	118 446
Reservering enligt stadgar	126 255	126 255
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	370 956	244 701

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,770 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,900 %	300 000	300 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		500 000	500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		500 000	500 000	

Från och med 2015 amorterar föreningen 3000 kronor per år. Om fem år beräknas därmed skulden till kreditinstitut uppgå till 485 000 kronor.

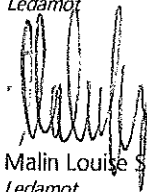
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	2 126
	Värme	0	31 247
	Sophämtning	0	469
	Extern revisor	0	23 000
	Ränta	1 481	2 079
	Juridiska åtgärder	0	15 000
		1 481	73 921

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/2 2015



Sara Ekman
Ledamot

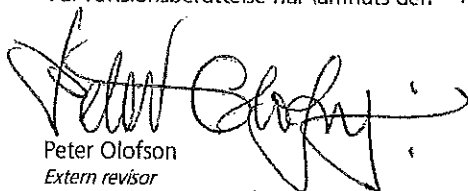


Malin Louise Skog
Ledamot



Jörgen Klippmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2015



Peter Olofson
Extern revisor

Autent. revisor



Hans Nohér
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16
Org.nr. 702002-6527

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16 för år 2014-01-01-2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16 för år 2014-01-01-2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

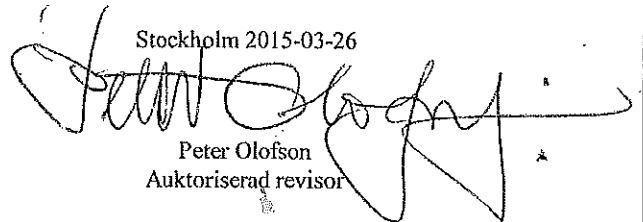
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-03-26



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16

Org.nr. 702002-6527

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014 för Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

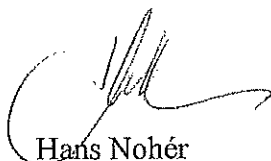
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2014.

Stockholm 2015-03-26



Hans Nohér

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	725 802	726 085	725 802
Årsavgifter - lokaler	111 573	109 246	111 573
Hyror parkering moms	66 685	53 352	66 685
Hyror parkering	17 784	17 784	17 784
Hyror förråd	7 011	7 011	7 011
Öresutjämning	0	15	0
Försäkringsersättning	0	67 880	0
Återbäring Allframtid	2 900	2 934	2 700
	931 755	984 307	931 555
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 900	-28 448	-31 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-1 538	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställ	-15 000	-13 619	-10 000
Städning entreprenad	-33 600	-36 396	-38 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-2 500	0	-2 500
Bevakning	0	-5 520	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 188	0
Garage	-35 000	0	-20 000
Gård	0	0	-10 000
Serviceavtal	-3 000	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-4 000
Störningsjour och larm	-10 000	-7 560	0
	-171 000	-99 269	-138 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-631	0
Tvättstuga	-3 000	0	-3 000
Sophantering/återvinning	-5 000	-2 839	0
Lås	0	-89	-1 000
VVS	0	-6 233	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-5 000
Ventilation	0	-45 000	-50 000
Elinstallationer	-5 000	-9 793	-2 000
Hiss	0	-10 844	-5 000
Fasad	0	-52 500	0
Garage/parkering	-10 000	-3 641	0
	-63 000	-131 570	-66 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-30 000
	-30 000	0	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-26 500	-19 492	-26 500
Värme	-249 200	-172 482	-258 000
Vatten	-22 400	-14 785	-21 500
Sophämtning/renhållning	-21 800	-21 599	-20 500
	-319 900	-228 358	-326 500

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-26 129	-25 000
Tomträttsavgäld	-8 000	-11 940	0
Kabel-TV	-4 000	-3 992	-4 000
	-40 000	-42 061	-29 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 600	-56 058	-56 000
	-56 600	-56 058	-56 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-9 375	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 200	-8 250	-23 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 734	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 500	-1 054	0
Förvaltningsarvode	-61 800	-59 852	-60 000
Administration	-3 000	-1 967	-3 000
Konsultarvode	-10 000	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-8 880	-4 500
	-137 000	-93 112	-114 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-23 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-7 500	-7 226	-5 500
	-32 500	-30 226	-30 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-37 000	-36 951	-37 000
Förbättringar	-26 500	-26 603	-26 500
	-63 500	-63 554	-63 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-913 500	-744 207	-854 500
RÖRELSERESULTAT	18 255	240 101	77 055
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Vinst försäljn långa värdep	0	521	0
Ränteintäkter	0	452	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	173	0
Låneräntor	-10 000	-11 729	-13 000
Övriga räntekostnader	0	0	-3 000
	-10 000	-10 558	-14 500
RESULTAT	8 255	229 542	62 555

INKOMNA MOTIONER

Motion 1

2015-03-06 från Carl Trolls Henckel

Den ekonomiska planen är daterad 19 januari 1967 och behöver uppdateras med bl.a. införande av de nya andelstalen efter takvåningens tillkomst. Frågan var uppe för ett par år sedan då jag gjorde ett utkast. Detta måste gås igenom av två auktoriserade revisorer, men lades på is då dessa skulle kosta föreningen 30.000 kr. Jag förslår att detta göres under 2015 då föreningen har god likviditet.

Mvh/Carl

Styrelsen förslag till beslut:

Bifalla motionen om att revidera den ekonomiska planen.

Motion 2

2015-03-08 från Hans Noher

Det har gått drygt 20 år sedan bostadsrättsföreningen Älgen's stadgar reviderades. Mycket har förändrats sedan dess. Med hänsyn till detta föreslår jag att styrelsen, i samråd med SBC, gör en översyn av föreningens stadgar.

Med vänlig hälsning

Hans Noher

Styrelsens förslag till beslut:

Bifalla motionen om att revidera stadgarna.

Motion 3

2015-03-08

Föreslår att styrelsen gör en behovsinventering beträffande tätninglisternas skick kring fönster/balkongdörrar i energibesparande + komfort syfte samt utbyte av icke funktionsdugliga lister.

Med vänlig hälsning

Hans Noher

Styrelsens förslag till beslut:

Att göra en behovsinventering av tätninglisterna för att kunna bedöma omfattningen av kvalitén på tätninglisterna och sedan överlåta till styrelsen att avgöra när dessa kan bytas ut. Styrelsens förslag till beslut är att delvis yrka bifall till motionen enligt ovan.