

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Älgen 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 11.
- Målet är att hålla årsavgifterna oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 1981-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Nathalie Dahlin Bengtsson	Ledamot
Karin Engström	Ledamot
Christina Grip	Ledamot
Alexander Milles	Ledamot
Anna Tendler	Ledamot
Madeleine Tisell	Ledamot
Madeleine Montgomery	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Ekmark Tjärnberg                      Ordinarie Extern                      ET Revision AB

#### Valberedning

Anna Tendler                                      Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14.

Extra föreningsstämma nr 1 hölls 2015-10-13 med anledning av ändring av §4 och §5 i föreningens stadgar. Ändringen av §4 innebär att avgift för framtida underhåll av de båda vindsterrasserna införs fr.o.m 2016-01-01 för lägenhet 1404. Ändringen av §5 innebär ett förtydligande av medlemmarnas ansvar vad gäller renhållning och underhåll för de lägenheter som är utrustade med balkong, altan/uteplats och vindsterrasser.

Extra föreningsstämma nr 2 hölls 2015-10-22 med anledning av ändring av §4, §5 och §38 i föreningens stadgar. Ändringen av §38 innebär att det skall bildas fond för underhåll av balkonger, franska balkonger, altan på mark, uteplatser och vindsterrasser.

Extra föreningsstämma nr 3 hölls 2015-11-05 med anledning av ändring i §38 i föreningens stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älgen 18	1980	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

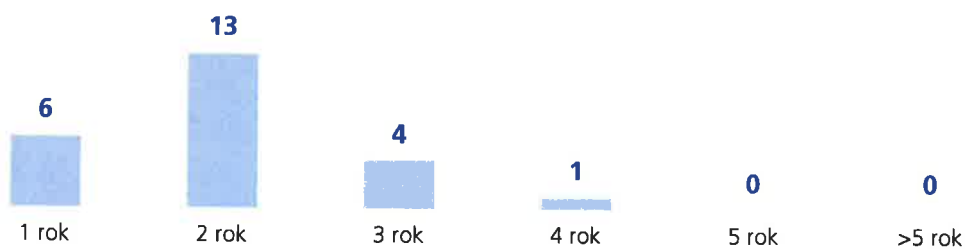
Fastigheten bebyggdes 1883 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 615 m<sup>2</sup>, varav 1 550 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 65 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Privat vård företag	24 m <sup>2</sup>	2018-06-30
Arkitekt	41 m <sup>2</sup>	2018-01-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad vad gäller den större lokalen på 41 m<sup>2</sup>.

N.  
[Handwritten signatures and initials]

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022.  
Underhållsplanen uppdaterades av Densia 2013-03-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Egenkontroll	2015	Miljöförvaltningen, Stockholms Stad. Kontroll av att Brf Älgen 18 som fastighetsägare följer miljöbalkens krav.
Obligatorisk Brandskyddskontroll	2015	Stockholms 2:a Sotningsdistrikt
OVK-besiktning	2015	Stockholms 2:a Sotningsdistrikt. Lägenheter som ej blev godkända i besiktningen är informerade och skall åtgärda detta senast 2016-03-31.
Målning av hiss och hissdörr	2015	Allt för fastighetsservice Bighouse Kommanditbolag
Tvättstugan: nya klinkerplattor på del av golvet + utbyte av ett element	2015	Allt för fastighetsservice Bighouse Kommanditbolag + DD VVS Teknik
Installerat brandvarnare och brandsläckare i trapphuset. Installerat brandvarnare på vinden och i källaren.	2015	Dafo Brand AB
Renovering av stora lokalen, 41 m <sup>2</sup>	2015	Allt för fastighetsservice Bighouse Kommanditbolag + Mi Elteknik AB + Trägolvmästarna i Stockholm AB
Justering ytterdörr, stora lokalen	2014	Recreo Bygg AB
Renovering skadat bjälklag i kök, lägenhet 1203	2014	Trägolvmästarna i Stockholm AB
Renovering skadat bjälklag i kök, lägenhet 1302	2014	Erlandsson Bygg AB

W  
M  
M  
R.  
R.T.  
ME

Spaltventiler i de båda lokalerna	2013	Ventexpert AB
Rostfria ventilationsgaller på stora huset in mot gården	2013	A2 Smidesdesign
Automatisk dörröppnare i entrén	2013	Karla Låsservice AB
Åtgärdande av bristfällig värme i gårdshuset, lägenhet 0100.	2012	RT Driftservice AB
Renovering av bjälklag i badrum, lägenhet 1205	2012	Recreo Bygg AB
Renovering av fönster	2011	Petersson & Wahlstedts Måleri AB. Renovering av de fönster som inte renoverades 2007.
Ombyggnation av de två takterrasserna	2011	KP Plåt, Karlaplans Plåtslageri AB
Inreglering av element inkl. utbyte av termostater	2011	RT Driftservice AB. Är utfört i samtliga lägenheter och lokaler.
Installation av värmekablar i stuprören	2011	Enab El & Nätverksmontage AB
Del av yttertaket har lagts om	2011	KP-Plåt, Karlaplans Plåtslageri AB
Ny fjärrvärmeanläggning	2010	Fortum Värme AB
Automatisk dörröppnare till innergården	2010	Karla Låsservice AB
En ny tvättmaskin	2010	Electrolux AB
Radonmätning	2009	Gammadata Mätteknik AB
Energideklaration	2009	Densia AB. Godkänd deklARATION 090209.
Stamspolning	2009	GR Avloppsrensning i Stockholm AB
Ommålning av yttertak	2009	Kent Johnson Bleck & Plåtslageri AB. Gäller både huvudbyggnaden och gårdshuset.
Renovering av entrédörrar	2008	3 stycken mot Östermalmsgatan
OVK-besiktning	2008	Ventexpert AB. Godkänd efter åtgärder. Rengöring och byte av ventiler.
Renovering fönster	2007	City Fönsterrenovering i Stockholm AB. Samtliga fönster mot gatan samt fönster i behov av akut åtgärd mot gård.
Säkerhetsdörrar	2006	Svenska Skydd. Säkerhetsdörrar samt postboxar i entré.
Kabel-TV/bredbandsnät	2006	Com Hem AB. Nytt stjärn nät installerades.
Översyn av fjärrvärmeanläggning	2005	TAC Svenska AB
Byte av rör i källare	2004	

MS

AT

N.

OB

W M

Skorstenskanaler	2003	Tätning
Renovering av hyreslokal	2002	Avser den större lokalen om 41 kvm
Renovering tvättstuga	1997	
Elstambyte	1997	
Trapphus	1997	Målning och ny armatur
Nya entrédörrar	1997	3 stycken mot Östermalmsgatan
Nyinstallation hiss	1996	Byte av hissmotor samt vajrar
Omläggning av tak	1996	
Rörstambyte	1995	Tillvatten samt avloppsvatten
Nytt fjärrvärmeaggregat	1995	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering på innergården	2016	På innergården framför lägenhet 1002, är marken fuktig. Styrelsen behöver undersöka detta närmare. Styrelsen behöver ta ställning till vilka åtgärder som behöver genomföras.
Dörrar	2016	Ommålning av innerdörren i entrén, ytterdörren mot innergården samt ytterdörren på gårdshuset.
Källaren	2016	Gammal rörisolering byts ut och täcks med rörplast. Elektriska installationer märks upp.
Tvättstugan	2016	Utbyte av en tvättmaskin i tvättstugan.
Fönsterrenovering	2017	Fönstren ut mot Östermalmsgatan
Fasadrenovering	2018	Fasadrenovering av hela fastigheten.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Via kabel-TV-uttaget
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

*Handwritten signatures and initials:*  
 R.T.  
 N. [unclear]  
 M. [unclear]  
 M. [unclear]  
 Am

### Föreningens ekonomi

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2,0 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på 0,5 %. För vindslägenheten får årsavgiften vara förhöjd med högst 5,4 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp per vindterrass.

Uttag av balkong- och uteplatsavgift började tillämpas 2010-04-01. Motsvarande avgift för vindterrasserna började tillämpas fr.o.m. 2016-01-01. Denna fond är avsedd att täcka samtliga kostnader för framtida underhåll med undantag av trätrallen som är medlemmens ansvar.

Tack vare den långsiktiga underhållsplanen är det möjligt att långsiktigt planera föreningens ekonomi och behov av framtida investeringar och underhåll. Resultat- och balansräkningsbudget görs en gång per år och avser de närmaste fem åren, f.n. åren 2016-2020.

För att hålla föreningens kostnader nere går styrelsen minst en gång per år igenom samtliga kostnadsposter och omförhandlar avtal där det finns möjlighet att göra kostnadsbesparingar. När underhåll och investeringar behöver genomföras tar styrelsen alltid in 2-3 offerter för att säkerställa att vi har fått ett konkurrenskraftigt pris.

Enligt styrelsebeslut 2015-11-24 höjdes årsavgifterna med 5 % med verkan fr.o.m. 2016-01-01. Årsavgifterna höjdes till följd av kostnadsökningar och för att kunna göra tillräckliga avsättningar till fonden för framtida yttre underhåll.

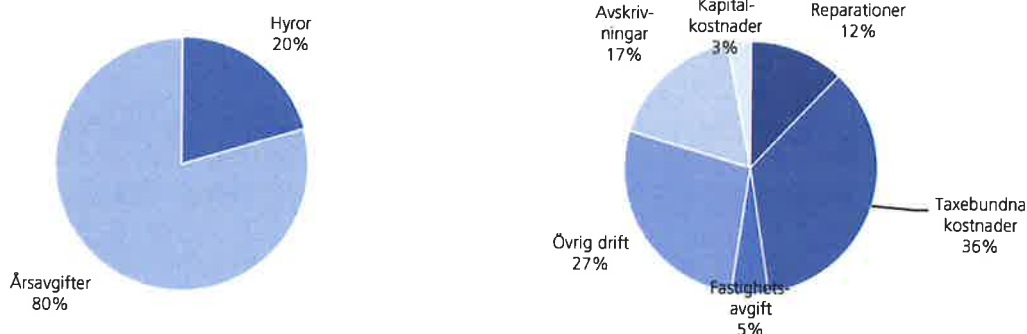
KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>198 210</b>	<b>232 601</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 035 725	988 487
Finansiella intäkter	238	322
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 212
Balkongfond	12 462	12 462
Ökning av kortfristiga skulder	115 829	0
	<b>1 164 255</b>	<b>1 010 483</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	758 275	673 806
Finansiella kostnader	28 383	57 010
Ökning av kortfristiga fordringar	10 748	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	210 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 059
	<b>917 407</b>	<b>1 044 875</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 M S  
 A.T.  
 M  
 AM

<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>445 058</b>	<b>198 210</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>246 848</b>	<b>-34 392</b>

\*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 1 243 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

#### Helreovering av stora lokalen, 41 m<sup>2</sup>.

Genomfördes årsskiftet 2014/2015. Ny hyresgäst tillträdde stora lokalen 2015-01-15. Nettohyran för föreningen är höjd till 3 500 kr/m<sup>2</sup> och år. Därutöver betalar hyresgästen fastighetsskatt och moms på beloppet.

#### Uppfräschning av entrén

Målning av hissen invändigt, hissdörr och den gula väggen vid sidan av hissen.

#### Tvättstugan

Renovering av del av golvet, nya klinkerplattor har lagts. Ett element har bytts ut i samma rum där tvättmaskinerna och torktumblaren står.

#### Installation av brandvarnare och brandsläckare

Installerat brandvarnare och brandsläckare i trapphuset. Installerat brandvarnare på vinden och i källaren. Vi vill påminna om att det är obligatoriskt att det finns brandvarnare i samtliga lägenheter. Medlemmarna ansvarar själva för detta.

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
AT, LE, MX, OM, WE



### **Obligatorisk brandskyddskontroll**

Genomfördes under året. För att i ett tidigt skede upptäcka fel som kan leda till brand ska eldstäder och skorstenar i hela sin längd kontrolleras ur brandskyddssynpunkt. En eldstad som inte har brandskyddskontrollerats enligt fristerna får inte användas.

### **Obligatorisk ventilationskontroll**

Genomfördes under året. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen genomfördes av en certifierad kontrollant. De lägenheter som behöver åtgärda ventilationen skall ha åtgärdat detta senast 2016-03-31.

### **Obligatorisk egenkontroll**

Genomfördes av Miljöförvaltningen som kontrollerar att fastighetsägaren följer miljöbalkens krav. Under tillsynsbesöket gick Miljöförvaltningen igenom de vanligast förekommande riskerna i flerbostadshus för människors hälsa och miljö.

### **Innergården**

Innergården tillhör föreningen. Det finns två trevliga uteplatser på båda sidor om gårdshuset som kan nyttjas av samtliga medlemmar. Styrelsen har köpt in nya trädgårdsmöbler under året.

### **Händelser efter året**

Enligt den tekniska underhållsplanen har styrelsen för kommande räkenskapsår 2016 budgeterat följande åtgärder till en kostnad av c:a 200 000 kr:

### **Rörisolering och elektriska installationer i källaren**

Gammal rörisolering byts ut och täcks med rörplast. Elektriska installationer märks upp.

### **Dörrar**

Ommålning av innerdörren i entrén, ytterdörren mot innergården samt målning av det lilla utrymmet utanför källardörren.

### **Åtgärda dränering på del av innergården**

Fuktigt där marken sluttar mot Östermalmsgatan 55, framför lägenhet 1002.

### **Tvättmaskin**

Utbyte av en tvättmaskin i tvättstugan.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 8 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	530	530	529	530
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 242	2 533	2 517	2 489
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 781	1 858	1 994	2 123
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	15	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	152	136	165	166
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	18	35	47	62
Soliditet (%)	61	60	57	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	84	122	74	-142
Nettoomsättning (tkr)	1 032	988	987	985

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 550 m<sup>2</sup> bostäder och 65 m<sup>2</sup> lokaler.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	84 040
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-354 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-352 681</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-352 681**

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

*bj  
nt*  
*A.T. lo*  
*MG om*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 031 521	985 427
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 205	3 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 035 725</b>	<b>988 487</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-671 152	-564 407
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 123	-109 400
Avskrivningar	Not 5	-165 265	-136 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-923 540</b>	<b>-809 986</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>112 186</b>	<b>178 501</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 383	-57 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 145</b>	<b>-56 688</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>84 040</b>	<b>121 813</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 6	7 594 369	7 759 634
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 594 369</b>	<b>7 759 634</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 8	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 597 169</b>	<b>7 762 434</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		999	1 046
Övriga fordringar inkl SBC	Not 7	447 676	205 064
Klientmedel			
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	10 335	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>459 010</b>	<b>206 110</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 716	4 020
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 716</b>	<b>4 020</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>467 726</b>	<b>210 130</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 064 895</b>	<b>7 972 563</b>

  
 18/12  
 R.F. M  
 AM  
 ME

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Medlemsinsatser		3 164 221	3 164 221
Kapitaltillskott		1 737 864	1 737 864
Fond för yttre underhåll	Not 11	295 631	213 631
Balkongfond		70 634	58 172
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 268 350</b>	<b>5 173 888</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-436 722	-476 534
Årets resultat		84 040	121 813
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-352 681</b>	<b>-354 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 915 669</b>	<b>4 819 166</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 760 000	2 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 760 000</b>	<b>2 880 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		137 605	83 839
Skatteskulder		93	0
Övriga skulder		39 767	25 512
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	211 761	164 046
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>389 226</b>	<b>273 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 064 895</b>	<b>7 972 563</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	3 395 000	3 395 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.  
Avskrivningarna på byggnaden har ändrats under 2015 till en avskrivningstid på 100 år enligt rekommendation från Bokföringsnämnden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Ventilation	20 år	20 år
Tak/värmslingor	20 år	20 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	820 752	820 752
	Hyror lokaler momspliktiga	148 024	101 851
	Hyror lokaler	62 718	62 788
	Öresutjämning	27	36
		<b>1 031 521</b>	<b>985 427</b>

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Återbäring Allframtid	4 205	3 060
		<b>4 205</b>	<b>3 060</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 279
	Städning entreprenad	20 447	18 259
	Sotning	0	7 650
	Hissbesiktning	7 318	1 054
	Myndighetstillsyn	7 350	0
	Gemensamma utrymmen	819	0
	Gård	5 785	237
	Serviceavtal	26 367	25 275
	Förbrukningsmateriel	935	1 727
	Brandskydd	7 685	0
	Fordon	1 635	0
		<b>78 340</b>	<b>55 481</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	54 232	7 652
	Tvättstuga	3 893	0
	Lås	8 259	1 231
	VVS	28 067	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 319
	Elinstallationer	0	1 347
	Hiss	19 583	2 191
	Vattenskada	0	15 897
		<b>114 033</b>	<b>41 637</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 330	24 432
	Värme	245 649	219 324
	Vatten	37 881	37 154
	Sophämtning/renhållning	26 453	25 435
		<b>338 312</b>	<b>306 345</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 943	67 180
	Självrisk	19 953	0
	Kabel-TV	39 277	49 095
		<b>95 173</b>	<b>116 275</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 292</b>	<b>44 668</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>671 152</b>	<b>564 407</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
 A large signature at the top right.  
 "R.D." and "W." in the middle.  
 "ME" and "M" at the bottom.

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Juridiska åtgärder	12 823	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 840	-1 310
	Föreningskostnader	1 099	1 131
	Fritids- och trivselkostnader	0	506
	Förvaltningsarvode	46 497	45 312
	Administration	1 660	3 101
	Korttidsinventarier	3 749	1 999
	Konsultarvode	10 456	49 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 960
		<b>87 123</b>	<b>109 400</b>

<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	46 259	11 580
	Förbättringar	119 006	124 600
		<b>165 265</b>	<b>136 180</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 842 172	8 842 172
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 842 172</b>	<b>8 842 172</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 082 538	-946 358
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 265	-136 180
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 247 803</b>	<b>-1 082 538</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 594 369</b>	<b>7 759 634</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 930 047	1 930 047
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 598 000	15 598 000
	Taxeringsvärde mark	25 148 000	25 148 000
		<b>40 746 000</b>	<b>40 746 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	1 546 000	1 546 000
		<b>40 746 000</b>	<b>40 746 000</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



<b>Not 7</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Kundfordringar	10 310	10 310
	Skattekonto	55	33
	Skattefordran	0	531
	Klientmedel hos SBC	436 342	194 190
	Fordringar	969	0
		<b>447 676</b>	<b>205 064</b>

<b>Not 8</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	lån och ränta	10 335	0
		<b>10 335</b>	<b>0</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändr. under året</b>	<b>Dispos. av föreg. års resultat enl stämans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 522 662	0	0	2 522 662
Upplåtelseavgifter	641 559	0	0	641 559
Kapitaltillskott	1 737 864	0	0	1 737 864
Fond för yttre underhåll	295 631	82 000	0	213 631
Balkongfond	70 634	12 462	0	58 172
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 268 350</b>	<b>94 462</b>	<b>0</b>	<b>5 173 888</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-436 722	-82 000	121 813	-476 534
Årets resultat	84 040	84 040	-121 813	121 813
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-352 681</b>	<b>2 040</b>	<b>0</b>	<b>-354 722</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 915 669</b>	<b>96 502</b>	<b>0</b>	<b>4 819 166</b>

*ME*  
*W*  
*M*  
*AM*  
*AS*

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	213 631	131 631
	Reservering enligt stadgar	82 000	82 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>295 631</b>	<b>213 631</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FONDER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Övriga fonder</b>		
	Vid årets början	0	45 710
	lanspråktagande	0	-45 710

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsd.</b>
Stadshypotek	0,95 %	410 000	530 000	2016-05-21
Stadshypotek	0,75 %	2 350 000	2 350 000	2016-11-11
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 760 000</b>	<b>2 880 000</b>	

Båda lånen i Stadshypotek är knutna till Stibor och har en löptid på 1 år. Räntan justeras var tredje månad enligt Stibor plus ett påslag.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	2 996	4 873
	Förutbetalda avgifter och hyror	208 765	159 173
		<b>211 761</b>	<b>164 046</b>

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 4 2016



Nathalie Dahlin Bengtsson  
Ledamot



Karin Engström  
Ledamot



Christina Grip  
Ledamot



Alexander Milles  
Ledamot



Anna Tendler  
Ledamot



Madeleine Tisell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2016



Magnus Ekmark Tjärnberg  
Extern revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen 18  
Org.nr. 716416-7749

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen 18 för år 2015.

#### ***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 2015 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.

#### ***Övriga upplysningar***

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 december 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

**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 18 för år 2015.

**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 och föreningens stadgar.

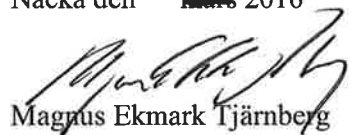
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

414  
Nacka den ~~mars~~ 2016

  
Magnus Ekmark Tjärnberg  
Godkänd revisor Far