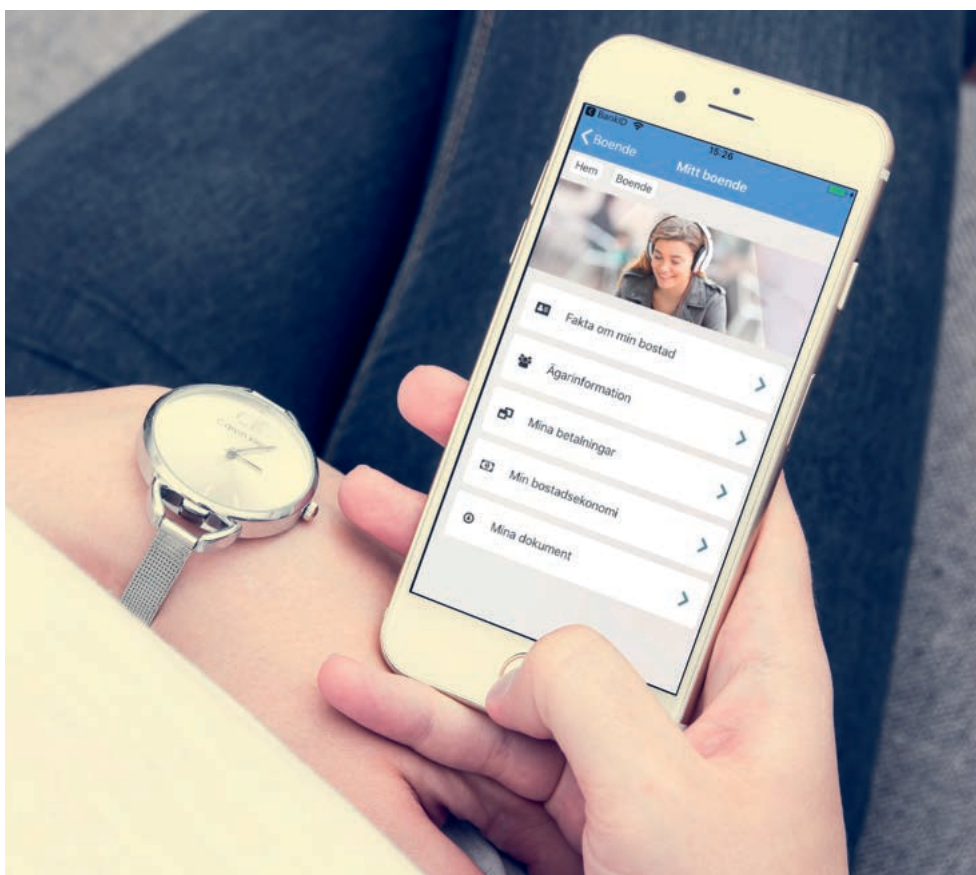




Varsågod!

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 Älghornet

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

För 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 byggnad upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kenneth Andersson	Ledamot
Birgitta Billqvist	Ledamot
Anne-Marie Hansson	Ledamot

Jesper Gillander Wiberg	Suppleant
Julijana Radakovits	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kenneth Andersson, Birgitta Billqvist, Jesper Gillander Wiberg och Julijana Radakovits.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Gustaf Magnusson
Antun Roce

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uroxen 17	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

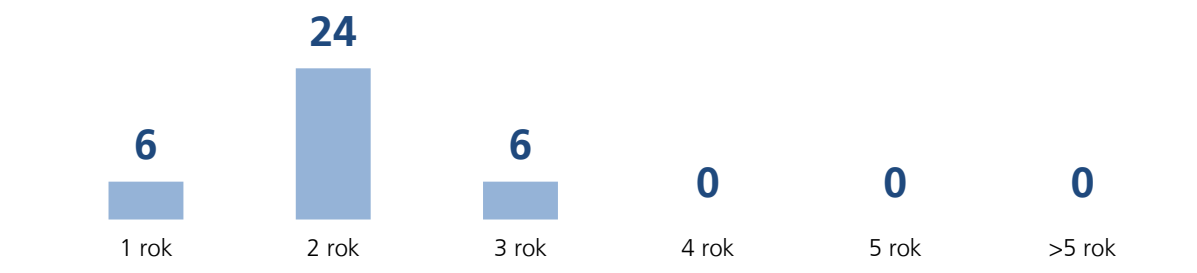
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 926 m², varav 1 916 m² utgör lägenhetsyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källarlokal

Kommentar

Lokalerna står till föreningens förfogande. Ingen uthyrning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fasader, fönster, balkonger	2018 - 2019
Relining och VVS	2017
Planerat underhåll	År
Asfalt, omläggning	2020
Målning av källare	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Förvaltning av fastigheten	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
----------------------------	----------------------------------

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	1 989 694	1 947 534
Finansiella intäkter	52	80
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 110
Medlemsinsatser	1 745 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	8 366 029
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 170 276
	3 734 746	11 486 029

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 668 852	7 336 312
Finansiella kostnader	447 144	183 671
Ökning av materiella anläggningstillgångar	73 750	0
Ökning av kortfristiga fordringar	108 549	0
Minskning av långfristiga skulder	1 845 038	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 679 660	0
	6 822 994	7 519 983

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

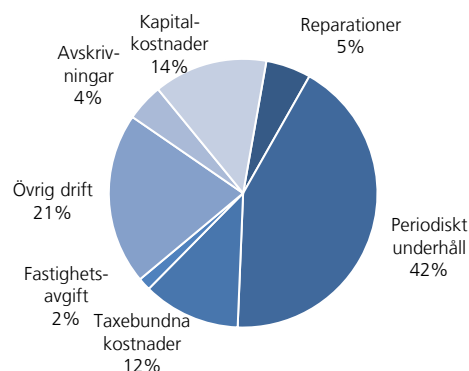
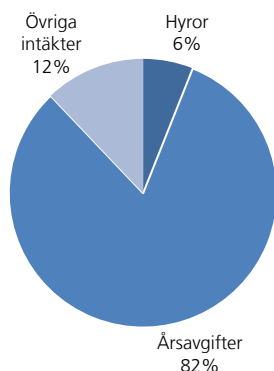
2 014 305 **5 102 553**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-3 088 248 **3 966 046**

*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

Under första kvartalet 2019 slutfördes de yttre renoveringarna som påbörjades i augusti 2018. Återstod utvändig fogning och montering av balkongräcken.

Efter att byggnadsställningarna monterats ner reparerade Molda Form & Trädgård rabatterna och de gröna ytorna. Molda Form & Trädgård anlade rabatter och gräs för 5 år sedan. I samband med renoveringen av rabatterna och gräset, fyllde JMR Anläggningar på makadam vid fasaden och satte upp nya kantstenar, på fram- och baksida.

Brf. Älghornet hade vid 2019 början 2 hyreslägenheter i fastigheten. En av hyresgästerna avflyttade under våren och styrelsen tog då beslut om att omvandla hyreslägenheten till bostadsrätt och lägga ut den till försäljning. Bostadsrätten såldes i maj 2019 och de likvida medel som köpeskillingen gav (1.700.000 kr) gick till att delamortera en av föreningens krediter hos SBAB.

Under våren utvärderade också styrelsen installation av fiber och bredband i fastigheten. Då ingen i styrelsen besitter kunskap om fiber anlätades som sakkunnig i ärendet företaget HDR Communication, representerad av Daniel Roos. Daniel höll i kontakterna med bredbandsleverantörer och fiberleverantörer. Under hösten utvärderade styrelsen 2 alternativ, Telenor och Telia. Styrelsen beslutade att behålla kabel-TV oförändrad för föreningens medlemmar och beslutade därefter att anta erbjudandet från Telenor-Ownit vad gäller bredband. En obligatorisk kostnad på 125 kr/månad och lägenhet, kommer initialt att läggas till månadsavgiften för bredband.

Framdragning av fiber till fastigheten och installation av bredband beräknas ske under första kvartalet 2020.

Källarlokalen i A-trappan är fortfarande föremål för eventuell försäljning, förutsatt att lokalen kan omvandlas till 2 bostadsrätter. Kontak med mäklare fortsätter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	917	936	851	851
Hyror/m ² hyresrättsyta	687	658	603	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 529	12 954	8 099	6 778
Elkostnad/m ² totalyta	30	25	22	29
Värmekostnad/m ² totalyta	105	117	123	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	37	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	232	93	67	66
Soliditet (%)	13	10	36	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 273	-5 720	-3 665	-185
Nettoomsättning (tkr)	1 749	1 793	1 640	1 644

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 916 m² bostäder och 10 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	13 683 937	499 467	0	13 184 470
Upplåtelseavgifter	2 595 269	1 245 533	0	1 349 736
Fond för yttre underhåll	328 665	328 665	-328 665	328 665
S:a bundet eget kapital	16 607 871	2 073 665	-328 665	14 862 871
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 315 939	-328 665	-5 390 894	-6 596 380
Årets resultat	-1 273 440	-1 273 440	5 719 559	-5 719 559
S:a ansamlad förlust	-13 589 379	-1 602 105	328 665	-12 315 939
S:a eget kapital	3 018 492	471 560	0	2 546 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 273 440
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 987 274
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 665
summa balanserat resultat	-13 589 379

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

328 665
-13 260 714

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	1 749 029	1 793 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240 665	154 445
Summa rörelseintäkter		1 989 694	1 947 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 192 359	-6 879 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 525	-415 315
Personalkostnader	Not 6	-56 968	-41 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 190	-147 190
Summa rörelsekostnader		-2 816 042	-7 483 502
RÖRELSERESULTAT		-826 348	-5 535 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 144	-183 671
Summa finansiella poster		-447 092	-183 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 273 440	-5 719 559
ÅRETS RESULTAT		-1 273 440	-5 719 559

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 483 499	21 630 689
Pågående byggnation	Not 9	73 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 557 249	21 630 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 557 249	21 630 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		104 841	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 035 752	5 120 292
Summa kortfristiga fordringar		2 140 593	5 120 292
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 140 593	5 120 292
SUMMA TILLGÅNGAR		23 697 842	26 750 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 279 206	14 534 206
Fond för yttre underhåll	Not 11	328 665	328 665
Summa bundet eget kapital		16 607 871	14 862 871
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 315 939	-6 596 380
Årets resultat		-1 273 440	-5 719 559
Summa fritt eget kapital		-13 589 379	-12 315 939
SUMMA EGET KAPITAL		3 018 492	2 546 932
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 475 019	22 320 057
Leverantörsskulder		38 192	1 712 695
Skatteskulder		1 526	666
Övriga skulder		0	17 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 613	153 501
Summa kortfristiga skulder		20 679 350	24 204 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 697 842	26 750 981

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	108 år	108 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 629 163	1 613 042
Hyror bostäder	103 010	166 598
Hyror parkering	14 507	11 800
Hyror förråd	2 400	1 700
Öresutjämning	-51	-51
	1 749 029	1 793 089

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	104 841	0
Försäkringsersättning	135 824	144 987
Återbäring försäkringsbolag	0	2 099
Övriga intäkter	0	7 359
	240 665	154 445

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 970	56 075
	Fastighetsskötsel beställning	843	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 596	6 210
	Myndighetstillsyn	11 075	0
	Garage	0	675
	Gård	1 546	0
	Serviceavtal	2 845	2 845
	Förbrukningsmateriel	6 401	1 971
	Störningsjour och larm	0	1 819
	Brandskydd	0	48 026
		94 276	117 621
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 189	23 839
	Entré/trapphus	0	981
	Lås	1 584	1 201
	VVS	0	8 822
	Ventilation	8 750	0
	Elinstallationer	21 289	29 742
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 896	9 254
	Skador/klotter/skadegörelse	1 385	0
	Vattenskada	135 219	198 015
		177 312	271 853
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	1 312 254
	Fasad	1 272 424	4 598 982
	Mark/gård/utemiljö	112 225	0
		1 384 649	5 911 236
	Taxebundna kostnader		
	El	58 465	49 893
	Värme	202 868	230 671
	Vatten	77 701	75 177
	Sophämtning/renhållning	44 790	50 665
		383 824	406 406
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 096	24 510
	Självrisk	45 900	68 200
	Bredband	31 641	30 739
		102 637	123 449
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 662	48 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 192 359	6 879 367

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 145	919
	Medlemsinformation	0	2 194
	Juridiska åtgärder	170 652	120 546
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	17 000
	Föreningskostnader	4 154	36 681
	Styrelseomkostnader	647	0
	Fritids- och trivselkostnader	85	323
	Studieverksamhet	1 188	5 000
	Förvaltningsarvode	125 418	39 047
	Administration	6 883	40 639
	Konsultarvode	92 728	151 266
		419 525	415 315
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	35 000
	Kostnadsersättningar	170	0
	Sociala kostnader	6 798	6 630
		56 968	41 630
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	147 190	147 190
		147 190	147 190

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 533 319	23 533 319
	Utgående anskaffningsvärde	23 533 319	23 533 319
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 902 630	-1 755 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 190	-147 190
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 049 820	-1 902 630
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 483 499	21 630 689
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 647 656	7 647 656
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 809 000	16 067 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	14 800 000
		38 009 000	30 867 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	30 800 000
	Lokaler	9 000	67 000
		38 009 000	30 867 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	73 750	0
		73 750	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 447	17 737
	Klientmedel hos SBC	2 014 305	5 102 553
	Inkasso	0	2
		2 035 752	5 120 292
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	328 665	92 954
	Reservering enligt stadgar	328 665	328 665
	Reservering enligt stämmobeslut	0	330 499
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-328 665	-423 453
	Vid årets slut	328 665	328 665

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,110 %	3 758 340	3 806 686	2020-06-08
SBAB	1,310 %	3 758 340	3 806 686	2020-01-15
SBAB	1,110 %	2 058 339	3 806 685	2020-03-06
SBAB	1,110 %	3 900 000	3 900 000	2020-03-20
SBAB	1,310 %	3 500 000	3 500 000	2020-10-19
SBAB	1,140 %	3 500 000	3 500 000	2020-12-23
Summa skulder till kreditinstitut		20 475 019	22 320 057	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 475 019	-22 320 057	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 749 829 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 355 000	22 355 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

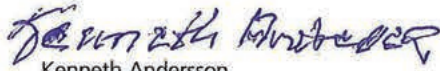
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	21 781	19 216
Avgifter och hyror	142 832	134 285
Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
	164 613	153 501

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över perioden 2018-2047. Då de stora renoveringarna som utfördes 2017-2019 medförde höga kostnader kommer underhållsplanen att revideras 2020.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 28/4 2020



Kenneth Andersson
Ledamot



Birgitta Billqvist
Ledamot



Anne-Marie Hansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2020
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älghornet, Org.nr 769610-7064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älghornet för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Älghornet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5 maj 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
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