

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgskytterne 4

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. 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 Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1993-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ellinor Maria Gustafsson	Ledamot
Pär Gunnar Jakobsson	Ledamot
Yvonne Elisabeth Jansson	Ledamot
Karl Markus Johansson	Ledamot
Gisela Marie Lindahl	Ledamot
Eva-Britt Sundkvist	Ledamot
Åke Söderberg	Ledamot

Åke har valt att lämna styrelsen under 2016

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Martin Olsson Elina Sandstedt	Sammanställande
----------------------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älgskytterne 4	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 346 m², varav 2 241 m² utgör lägenhetsyta och 105 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

	14	32	0	0	0	0
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsförvaltning	53 m ²	2017-09-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av källarstammar	2012	horisontella stammar i grunden
Byte radiatortermostater	2012	
Renovering Cykelaltan	2011	
Takmålning och plåtreparation	2009	
Stenarbeten entré	2006	
Säkerhetsdörrar	2006	
Trapphus	2006	
Port	2006	
Ny tvättstuga	2006	
Renovering av hiss	2006	
Elstambyte	2005	
Renovering av balkonger	2005 - 2006	
Rörstambyte	2005	
Renovering av öppna spisar	2005 - 2006	Tätning av kanaler mm
Installation rökgasfläktar	2005 - 2006	
Fönster utbyte och renovering	2005 - 2007	

Planerat underhåll	År
Byte av tvättmaskiner och uppräschning av ytskiktet i tvättstugorna	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god likviditet och avser att inte förändra månadsavgifterna under kommande år, 2016.

Befintligt lån om 1 422 258 avses att lösas på förfallodagen 2016-09-30.

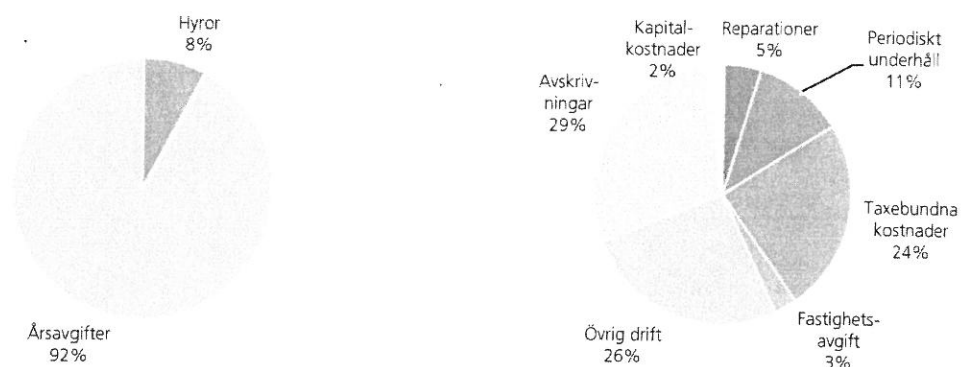
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-04-01 med 50 % Fastigheten kopplades upp mot Stockholms stadsnät under året. Den rörliga avgiften till bredbandsoperatören ingår i månadsavgiften.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 129 464	1 524 352
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	779 295	1 279 561
Finansiella intäkter	3 022	10 106
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 065
Medlemsinsatser	8 380 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	180 059
	9 162 317	1 476 791
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 560 754	762 920
Finansiella kostnader	47 495	80 107
Ökning av kortfristiga fordringar	224	0
Minskning av långfristiga skulder	368 152	1 028 652
Minskning av kortfristiga skulder	334 599	0
	2 311 224	1 871 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 980 557	1 129 464
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 851 093	-394 888

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

cl

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

Styrelsen har beslutat att ta in offerter på nya tvättmaskiner, då befintliga maskiner kräver återkommande reparationer och underhåll.

Händelser efter året

Styrelsen har beslutat att se över alternativ att ersätta nuvarande sophantering med fristående sopkärl.

CC

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Medlemslokaler: 1 st
Nyupplåtelse: 2 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65 st
Tillkommande medlemmar: 13 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	329	507	507	481
Hyror/m ² hyresrättsyta	366	1 041	1 067	1 066
Lån/m ² bostadsrättsyta	652	821	1 293	1 237
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	28	25
Värmekostnad/m ² totalyta	176	148	186	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	34	36	42
Soliditet (%)	97	95	94	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 482	-147	-359	-369
Nettoomsättning (tkr)	779	1 278	1 282	1 282

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 241 m² bostäder och 105 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 481 590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 371 384
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 827
summa balanserat resultat	-6 905 801

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

257 562
-6 648 239

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

Ch

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	778 556	1 277 801
Övriga rörelseintäkter	Not 2	739	1 760
Summa rörelseintäkter		779 295	1 279 561
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 223 275	-646 387
Övriga externa kostnader	Not 4	-278 245	-116 250
Personalkostnader	Not 5	-59 234	-283
Avskrivningar	Not 6	-655 657	-593 897
Summa rörelsekostnader		-2 216 411	-1 356 817
RÖRELSERESULTAT		-1 437 117	-77 256
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 022	10 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 495	-80 107
Summa finansiella poster		-44 473	-70 001
ÅRETS RESULTAT		-1 481 590	-147 257

cl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	47 508 768	48 164 426
Summa materiella anläggningstillgångar	47 508 768	48 164 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	47 508 768	48 164 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	8 217 177	1 365 860
Summa kortfristiga fordringar	8 217 177	1 365 860
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 998	2 998
Summa kassa och bank	2 998	2 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 220 175	1 368 858
SUMMA TILLGÅNGAR	55 728 943	49 533 283

CS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 9		
Medlemsinsatser		60 647 055	52 267 055
Fond för yttre underhåll	Not 10	396 572	343 745
Summa bundet eget kapital		61 043 627	52 610 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 424 212	-5 224 128
Årets resultat		-1 481 590	-147 257
Summa fritt eget kapital		-6 905 801	-5 371 385
SUMMA EGET KAPITAL		54 137 826	47 239 415
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 407 706	1 761 758
Summa långfristiga skulder		1 407 706	1 761 758
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	14 552	28 652
Leverantörsskulder		90 520	86 763
Övriga skulder		25 222	315 000
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	53 117	101 695
Summa kortfristiga skulder		183 411	532 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 728 943	49 533 283
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	22 610 000	22 610 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

cl

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.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120 år	200 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Tvättstuga	17 år	17 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Yttre anläggning	5 år	5 år
Stambyte	40 år	40 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	718 186	1 106 150
	Hyror bostäder	12 696	124 035
	Hyror lokaler	47 613	47 670
	Öresutjämning	60	-54
		778 556	1 277 801

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	739	1 760
		739	1 760

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 984	1 525
	Städning entreprenad	47 050	28 000
	Städning enligt beställning	10 563	0
	Hissbesiktning	2 294	2 223
	Myndighetstillsyn	6 825	0
	Bevakning	2 830	0
	Gemensamma utrymmen	0	569
	Gård	400	2 650
	Serviceavtal	1 880	1 350
	Förbrukningsmateriel	1 460	2 409
	Störningsjour och larm	0	2 725
		77 286	41 451
	Reparationer		
	Lokaler	0	5 250
	Tvättstuga	8 626	10 937
	Källare	0	10 469
	Lås	13 193	6 690
	VVS	18 941	0
	Värmeanläggning/undercentral	23 718	0
	Ventilation	4 850	0
	Hiss	36 139	3 331
		105 467	36 677
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	257 562	0
		257 562	0
	Taxebundna kostnader		
	El	51 955	46 000
	Värme	413 012	346 036
	Vatten	39 175	40 169
	Sophämtning/renhållning	27 903	25 899
	Grovsopor	11 490	9 490
		543 535	467 594
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 942	22 001
	Kabel-TV	10 946	14 572
	Bredband	145 250	0
		174 138	36 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 288	64 092
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 223 275	646 387

CS

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	50	0
	Tele- och datakommunikation	0	600
	Inkassering avgift/hyra	2 650	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	-625
	Föreningskostnader	2 883	5 302
	Styrelseomkostnader	145	0
	Förvaltningsarvode	57 224	66 980
	Förvaltningsarvoden övriga	0	23 000
	Administration	4 805	4 770
	Konsultarvode	190 183	3 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	10 860
		278 245	116 250

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	0
	Sociala kostnader	13 234	283
		59 234	283

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	148 907	87 146
	Förbättringar	506 750	506 751
		655 657	593 897

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	53 589 365	53 589 365	
	Utgående anskaffningsvärde	53 589 365	53 589 365	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 424 939	-4 831 043	
	Årets avskrivningar enligt plan	-655 657	-593 897	
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 080 597	-5 424 939	
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 508 768	48 164 426	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 972 521	19 972 521	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	22 304 000	22 304 000	
	Taxeringsvärde mark	21 507 000	21 507 000	
		43 811 000	43 811 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	43 000 000	43 000 000	
	Lokaler	811 000	811 000	
		43 811 000	43 811 000	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Skattekonto	201 000	199 580	
	Skattefordran	38 618	39 814	
	Klientmedel hos SBC	7 977 559	1 126 466	
		8 217 177	1 365 860	
Not 9	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Bundet eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Inbetalda insatser	33 146 430	1 606 150	31 540 280
	Upplåtelseavgifter	27 500 625	6 773 850	20 726 775
	Fond för yttre underhåll	396 572	52 827	343 745
	S:a bundet eget kapital	61 043 627	8 432 827	52 610 800
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-5 424 212	-52 827	-5 224 128
	Årets resultat	-1 481 590	-1 481 590	-147 257
	S:a ansamlad förlust	-6 905 801	-1 534 417	0
	S:a eget kapital	54 137 826	6 898 410	47 239 415

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	343 745	347 588
	Reservering enligt stadgar	52 827	52 827
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-56 670
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	396 572	343 745

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	3,180 %	1 422 258	1 436 810	rörlig ränta
Handelsbanken	2,480 %	0	353 600	rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		1 422 258	1 790 410	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 552	-28 652	
		1 407 706	1 761 758	

cl

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	0	2 192
	Hyra	53 117	99 503
		53 117	101 695

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17,5 2016

Ellinor Maria Gustafsson
Ledamot

Pär Gunnar Jakobsson
Ledamot

Yvonne Elisabeth Jansson
Ledamot

Karl Markus Johansson
Ledamot

Gisela Marie Lindahl
Ledamot

Eva-Britt Sundkvist
Ledamot

Åke Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19,5 2016

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Älgskytterne 4, org.nr 716422-1058.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Älgskytterne 4
för räkenskapsåret 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
god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Älgskytterne 4 för räkenskapsåret 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
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2016



Carina Toresson