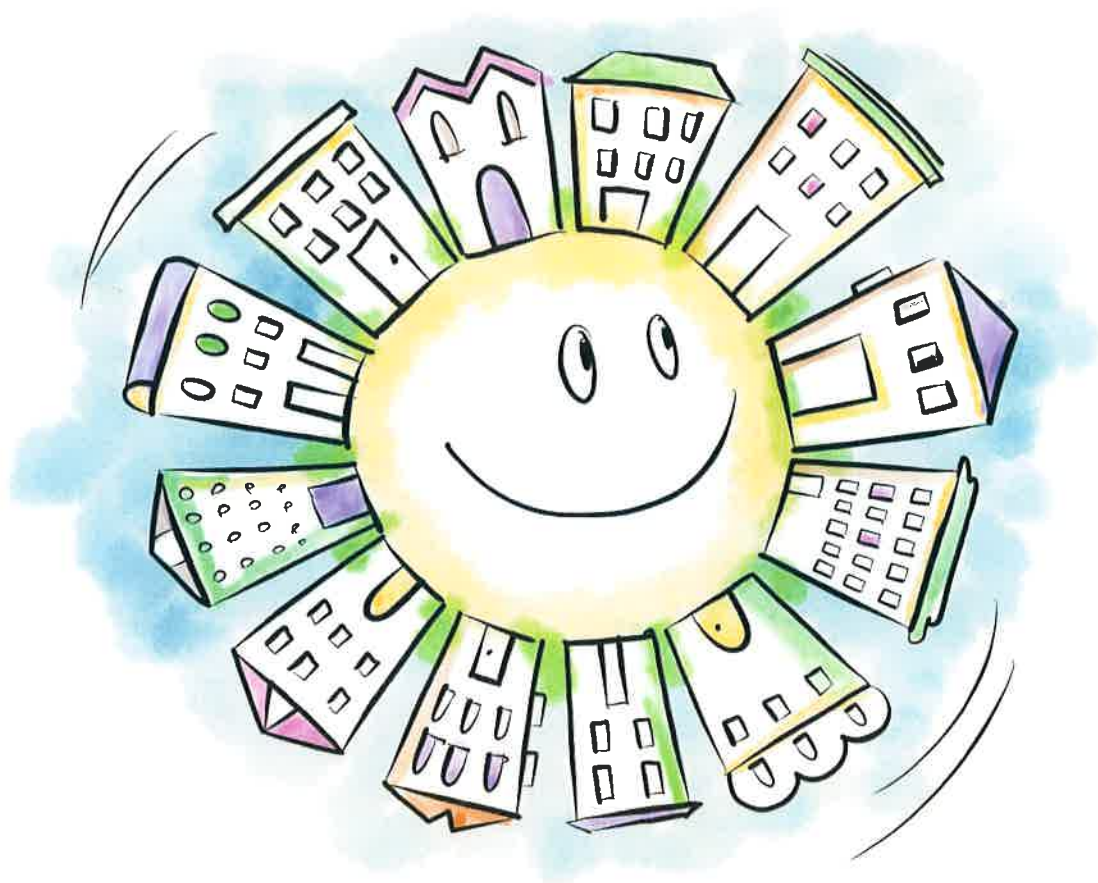


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Ålkistan i Solna



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Medlemsinformation	2
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Noter	12
Revisionsberättelse	20

Styrelsen för BRF Ålkistan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i SOLNA.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 äger och förvaltar fastigheterna Laveringen 1 och 2 i Solna med 177 lägenheter. 169 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 8 lägenheter med hyresrätt. Ett övernattningsrum finns för boende i föreningen att hyra. Styrelsen förfogar över ett mindre kontor i samma hus. Föreningen har inga anställda.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria, däremot har 2 amorteringar gjorts under verksamhetsåret, en på 4 454 226 kronor och en på 23 636 kronor. För mer information, se lånenoten, nr 10.

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 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus och 3 separata garagebyggnader (se nedan). Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 744 m², varav 12 243 m² utgör lägenhetsyta och 501kvm utgör lokalyta mestadels i boningshusens källare. Tillkommer ca 400kvm lokalyta i garagebyggnaderna samt 2 mindre lokaler i källarutrymmen som hyrs ut till lokala näringsidkare.

Lägenheter och lokaler inklusive garage och parkeringsytor

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 2 lokaler i källarutrymmena med hyresrätt. Även ett avgiftsbelagt övernattningsrum för de boende bör nämnas i sammanhanget liksom ett mindre kontor till styrelsens förfogande.

Garagebyggnader

Garagen inköptes 2016 från Brf Ripan och består av tre huskroppar med 8 garage vardera. 12 garageplatser uthyrs fram t.o.m. 2021-06-30 till medlemmar från grannföreningen Brf Ripan och 12 platser till medlemmar i Brf Ålkistan. Garagen har uppförts av Brf Ripan under 1960 och mark tillhörig Brf Ålkistan har hyrts fram till Brf Ålkistans övertagande år 2016. Två mindre lokaler för grovsopor respektive förvaring för trädgårdsredskap sammanbinder de 3 garagebyggnaderna.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatserna anlades under 1960-talet. Idag består dessa av 110 platser varav 8 besöksplatser, 16 p-platser utan el och 86 platser med elstolpar för motorvärmare. Endast medlemmar kan idag hyra P-plats. För närvarande utreds hur föreningen skall tillgodo medlemsönskemål om elförsörjning till el- och laddhybrid-fordon.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har per 2017-12-31 241 medlemmar och under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett, 1 hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelser under året: 12 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 241 st
Tillkommande medlemmar: 17 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 241 st

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. På stämman deltog 90 röstberättigade medlemmar och 27 medlemmar representerades genom fullmakter.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Karin Skyman	Ordförande	mandattid 1 år
Lars-Erik Lindstrand	Vice ordförande	mandattid 1 år
Taro Bruneheim	Kassör	mandattid 1 år
Joakim Widman	Sekreterare	mandattid 2 år
Eva Lundin	Ledamot	mandattid 1 år
Rasmus Larsson	Ledamot	mandattid 1 år
Johan Sjölander	Suppleant	mandattid 1 år
Anneli Nilsson	Ledamot - avgått	
Karin Tryding	Suppleant – avgått	

Aktuell mandattid för alla ledamöter och suppleanter förutom Joakim Widman upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, 2 i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor, vald av föreningsstämman 2017, har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som själva utsett sina revisorer.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bert Andebring, Yvonne Berg och Suzanne Gustafzon som omvalts för 1 år vid föregående föreningsstämma.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen för verksamhetsåret 2017 som bestämdes vid 2016 års ordinarie föreningsstämma har utgått med 220.000 kronor inklusive sociala avgifter.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bl. annat styrelseansvar och dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp:	Antal
Enrummare	22
Tvårummare	45
Trerummare	69
Fyrrummare	41
Totalt	177

Lokaler

Verksamhet i lokalerna består av en mekanisk verkstad, förråd och 2 kontrakt, yta ca 18 m² och hyrestid tills vidare. En gemensamhetslokal för uthyrning och möten Ripstigen 4NK (övernattnings-, födelsedagar och mindre kalas och sammankomster). Lokalen hyrs ut enbart till medlemmar och används av styrelsen för dess möten.

Underhåll

Besiktning har utförts av fastigheten och gården.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Avtal runt teknisk och ekonomisk förvaltning med ny leverantör, Storholmen
- Förebyggande underhåll av alla 4 hissar
- Påbörjad utredning avseende de nya krav som kommer för att tillhandahålla laddplatser för el- och laddhybridfordon. Ansökan om bidrag för laddplatser inlämnat till naturvårdsverket
- Genomlysning av avtal och påbörjad upphandling av bredbandstjänst med gruppavtal
- Föreningens vår- och höststädning
- OVK ombesiktning
- I samband med byte av förvaltare har vissa underlag rörande klientmedelskonto hos förra förvaltaren saknats. Med hjälp av bankkontoutdrag samt information i övrigt har man dock kunnat härleda transaktionerna till konton i bokföringen, vilket gör att bokföring och årsredovisning i allt väsentligt är korrekt. Under 2018 pågår arbete att inhämta/komplettera bokföringen med korrekta underlag.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (2018)

- Genomgång och uppdatering av föreningens stadgar inför föreningsstämma 2018
- Justering av värmesystemet
- Spolning av avloppsstammarna
- Djuptvätt, slipning och polering av alla golvytor i entréer och våningsplan
- Föreningens vårstädning
- Brandskyddsbesiktning
- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2018
- Upphandling av bredbandstjänst med gruppavtal
- Upphandling av digital/ HD TV tjänst
- Byte av torkskåp i tvättstugorna
- Genomgång av belysning i trapphusen och utrymningsvägar
- Utredning om bokningssystem och nytt låssystem i portar

Utfört Underhåll	År	Kommentar
OVK	2015	Enligt lag, underkänd besiktning.
OVK	2017	Ombesiktning. Godkänd OVK
Byte av Undercentral för värme	2016	Ripstigen 2, en undercentral för alla hus
Byte av frånluftsfläktar	2013 - 2014	Ripstigen 6 2013, Ripstigen 2, 4, 8 2014
Tilläggsisolering och putsning av fasader Ripstigen 8	2014	Fasadrenovering, etapp 4
Återställning av markytor efter fasadrenovering	2014 - 2015	Samtliga ytor
Tilläggsisolering och putsning av fasader på Ripstigen 4 och 6	2013	Fasadrenovering, etapp 2 och 3
Isolering husgrunder Ripstigen 2 - 8	2012	Isolering och dränering har utförts
Tilläggsisolering och putsning av fasad Ripstigen 2	2012	Fasadrenovering, etapp 1
Undersökning fasader samtliga hus status och eventuell rasrisk	2012	
Reparation fasad Ripstigen 2	2012	Stort ras av puts på norra fasaden Ripstigen 2. Reparerades
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare	2011	
Reparation av fasadskador	2010	Ripstigen 6, skador i östra och norra fasaderna reparerades och putsades om
Renovering tvättstuga	2010	Ommålning av tvättstugor och mangelrum
Fönsterbyten	2009	Byte av samtliga fönster i fastigheterna
Renovering av balkongpelare	2009	Omgjutning av pelartoppar och ytbehandling av pelarna
Högtrycksspolning av stammar	2007	
Nya balkonger	1995	Solnabostäder 1995
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Omputsning av fasad		Av Solnabostäder på 1990-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning och planer för återvinning av Frånluftsvärme och bergvärmeanläggning	2018	Utgått
Högtrycksspolning avloppsstammar	2018	10-års-åtgärd
Injustering av värmesystemet	2018	
Uppfräschning av innemiljöer påbörjas	2018	Marmorgolvslip och trapphusmålning

CS

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal enligt nedan

Avtal	Leverantör
Internet fibernät	Bredbandsbolaget
Digital-TV och Internet	COMHEM
Hisservice	Hisscraft AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	Storholmen AB
Teknisk Förvaltning	Storholmen AB
Ventilation	Indoor
Sophämtning, returpapper och grovsopor	IL Recycling SITA Sverige AB
Elförsörjning	Vattenfall AB
Markskötsel, sommar och vinter	Två Smälänningar AB
Serviceavtal undercentralen (värme)	QSEC
Parkeringsövervakning	QPARK
Trappstädning	FIGO Städ AB

Förändring likvida medel	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 791 458	2 093 370
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 727 268	8 603 470
Finansiella intäkter	5 751	15 468
Minskning kortfristiga fordringar	0	98 531
Medlemsinsatser	3 210 000	5 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 576 282	12 820
	13 519 301	14 530 289
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 247 087	6 007 328
Finansiella kostnader	398 869	647 373
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	700 000
Ökning av kortfristiga fordringar	241 414	0
Minskning av långfristiga skulder	4 477 862	6 477 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	10 365 232	13 832 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 945 527	2 791 458
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 154 069	698 088

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar (klientmedel) avseende 2016.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² utgående					
bostadsrättsyta	612	620	610	587	537
Hyror/m ² utgående hyresrättsyta	1 161	904	790	829	1 023
Lån/m ² utgående bostadsrättsyta	1 160	1 567	2 162	2 340	2 559
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	18	18	21
Värmekostnad/m ² totalyta	101	99	111	101	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	19	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	51	59	65	84
Soliditet (%)	89,2	87,1	82,9	81,0	79,0
Resultat efter finansiella poster	1 254	271	136	-528	422
Nettoomsättning	8 658	8 559	8 307	8 014	7 623

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 243 m² bostäder och 501 m² lokaler, varav garage 453 m² i separat byggnad.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1, Redovisningsprinciper.

Förändringar eget kapital						
	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 087 653	35 247 769	1 084 404	-9 009 085	271 282	130 682 023
Nyupplåtelse av bostadsrätt	511 691	2 698 309				3 210 000
Stadgeenlig avsättning till yttre Uh-fond 2016			609 624	-609 624		0
Stadgeenlig avsättning till yttre Uh-fond 2017			2 782 500	-2 782 500		0
lanspråktagen Uh-fond enl. stämmobeslut 2017			-450 563	450 563		0
Disposition av föregående års resultat:				271 282	-271 282	0
Årets resultat:					1 254 103	1 254 103
Belopp vid årets utgång	103 599 344	37 946 078	4 025 965	-11 679 364	1 254 103	135 146 126



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-8 287 240
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 2016	-609 624
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 2017	-2 782 500
Årets resultat	1 254 103
	-10 425 261
Behandlas så att	
Av fond för yttre underhåll ianspråkts	450 650
I ny räkning överföres	-9 974 611

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 657 582	8 559 146
Övriga rörelseintäkter	3	69 686	44 324
Summa rörelseintäkter		8 727 268	8 603 470
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 298 094	-4 983 651
Övriga externa kostnader	5	-729 329	-668 483
Arvoden och personalkostnader	6	-219 664	-355 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 832 960	-1 692 955
Summa rörelsekostnader		-7 080 047	-7 700 283
Rörelseresultat		1 647 221	903 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 751	15 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 869	-647 373
Summa finansiella poster		-393 118	-631 905
Resultat efter finansiella poster		1 254 103	271 282
Årets resultat		1 254 103	271 282

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	145 264 054	147 058 518
Maskiner och inventarier	8	74 995	113 491
Summa materiella anläggningstillgångar		145 339 049	147 172 009
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		145 344 049	147 177 009
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 639	3 216
Övriga fordringar		15 389	1 402 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 883	0
Summa kortfristiga fordringar		252 911	1 406 170
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 945 527	1 396 785
Summa kassa och bank		5 945 527	1 396 785
Summa omsättningstillgångar		6 198 438	2 802 955
SUMMA TILLGÅNGAR		151 542 487	149 979 963

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 545 422	138 335 422
Fond för yttre underhåll		4 025 965	1 084 404
Summa bundet eget kapital		145 571 387	139 419 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 679 364	-9 009 085
Årets resultat		1 254 103	271 282
Summa fritt eget kapital		-10 425 261	-8 737 803
Summa eget kapital		135 146 126	130 682 023
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 676 364	18 154 226
Summa långfristiga skulder		13 676 364	18 154 226
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		316 615	203 065
Skatteskulder		20 485	13 481
Övriga skulder		1 218 936	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 163 961	918 169
Summa kortfristiga skulder		2 719 997	1 143 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 542 487	149 979 963

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Yttre anläggningar	20 år
Soprum/sophus	10 år
Fönster	50 år
Balkong/terrass	50 år
Tak	20 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år
Fasader	40 år
Garagebyggnad	5 år

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

NOT 2	Nettoomsättning	
	2017	2016
Årsavgifter	7 222 657	7 186 714
Hyror bostäder	521 252	577 559
Hyror lokaler	28 006	28 900
Hyror garage moms	76 400	36 000
Hyror parkering	459 725	427 125
Hyror garage	86 400	39 600
Kabel-TV intäkter	263 142	263 107
Öresutjämning	0	141
	8 657 582	8 559 146

NOT 3	Övriga rörelseintäkter	
	2017	2016
Fakturerade kostnader	24 436	0
Övriga intäkter	45 250	44 324
	69 686	44 324

OS

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	391 299	850 420
Fastighetsskötsel beställning	90 016	293 581
Fastighetsskötsel gård entreprenad	117 623	100 297
Fastighetsskötsel gård beställning	230 151	99 069
Snöröjning/sandning	47 280	97 145
Städning entreprenad	55 347	120 408
Städning enligt beställning	47 958	0
Mattvätt/hyrmattor	12 015	15 932
Hissbesiktning	24 527	5 713
Myndighetstillsyn	0	6 743
Bevakning/jour	4 106	0
Gemensamma utrymmen	0	3 556
Gård	0	44 560
Serviceavtal	9 355	88 324
Förbrukningsmateriel	26 252	20 229
Fordon	0	13 113
	1 055 929	1 759 089
Reparationer		
Tvättstuga	3 041	25 430
Källare	2 089	11 312
Entré/trapphus	23 000	1 925
Lås	23 692	13 487
VVS	2 458	46 926
Värmeanläggning/undercentral	5 438	0
Ventilation	23 894	9 375
Elinstallationer	23 892	9 374
Hiss	113 576	23 138
Fönster	6 533	0
Balkonger/altaner	0	1 563
Skador/klotter/skadegörelse	8 911	1 995
	236 524	144 525

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	3 000
Tvättutrustning	20 305	0
Värmeanläggning	73 938	387 563
Ventilationssystem	240 666	0
Elinstallationer	115 741	0
Balkonger/altaner	0	60 000
	450 650	450 563
Taxebundna kostnader		
El	273 308	253 591
Värme	1 290 569	1 261 514
Vatten och avlopp	185 938	181 802
Sophämtning/renhållning	201 021	226 926
Grovsopor	13 852	7 495
	1 964 688	1 931 328
Övriga driftkostnader		
Försäkring	157 076	213 782
Kabel-TV	174 748	230 095
Bredband	4 959	7 753
	336 783	451 630
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	253 520	246 516
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 298 094	4 983 651

NOT 5

Övriga externa kostnader

	2017	2016
Tele- och datakommunikation	3 260	8 462
Juridiska åtgärder	96 203	103 094
Inkassering avgift/hyra	2 498	2 125
Revisionsarvode extern revisor	39 688	39 375
Föreningskostnader	24 084	12 344
Styrelseomkostnader	0	3 403
Fritids- och trivselkostnader	0	3 416
Förvaltningsarvode	282 107	342 290
Förvaltningsarvodena övriga	74 288	3 688

Administration	98 982	67 100
Konsultarvode	101 727	67 776
Föreningsavgifter	6 492	6 430
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 980
	729 329	668 483

NOT 6	Arvoden och personalkostnader	
	2017	2016
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		
Styrelse och internrevisor	172 500	240 600
Sociala kostnader	47 164	114 595
	219 664	355 195

NOT 7	Byggnader och mark	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 064 662	159 364 662
Nyanskaffningar (Garagebyggnad 2016)	0	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 064 662	160 064 662
Ingående avskrivningar	-13 006 144	-11 351 684
Årets avskrivningar	-1 654 464	-1 654 460
Årets avskrivningar garagebyggnad	-140 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 800 608	-13 006 144
Utgående redovisat värde	145 264 054	147 058 518
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärden bostäder	201 000 000	201 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 208 000	2 208 000
	203 208 000	203 208 000

NOT 8		Maskiner och inventarier	
	2017-12-31	2016-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	715 678	715 678	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 678	715 678	
Ingående avskrivningar	-602 187	-563 692	
Årets avskrivningar	-38 496	-38 495	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-640 683	-602 187	
Utgående redovisat värde	74 995	113 491	

NOT 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	2017	2016	
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	
	5 000	5 000	

NOT 10		Skulder till kreditinstitut		
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 033527	1,05	2018-02-01	4 976 364	9 454 226
Stadshypotek 636207	3,14	2018-03-01	8 700 000	8 700 000
			13 676 364	18 154 226

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 676 tkr.

NOT 11		Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
	2017-12-31	2016-12-31	
Uttagna pantbrev i fastighet	41 460 000	41 460 000	
Varav obelånade	0	0	
Summa ställda säkerheter	41 460 000	41 460 000	

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut, se förvaltningsberättelsen.

Solna 2018- 05-05



Taro Bruneheim



Lars Erik Lindstrand



Eva Lundin



Karin Skyman



Joakim Widman



Rasmus Larsson



Johan Sjölander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 05-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna, org.nr 769605-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 huruvida 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. Risken 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, förfalskning, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsföreningen Älkistan i Solna för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, eller
- 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att preliminärskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Nacka den 7 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor