Årsredovisning 2018

BRF Ålkistan i Solna

Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Förändring av likvida medel	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9
Ekonomi	**10**
Resultaträkning	10
Balansräkning - Tillgångar	11
Balansräkning - Eget kapital och skulder	12
Noter	13
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	**19**

Styrelsen för BRF Ålkistan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 äger och förvaltar fastigheterna Laveringen 1 och 2 i Solna med 177 lägenheter.
171 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 6 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.

Likvida medel har under verksamhetsåret överförts från bank till räntebärande SBAB konto. Föreningen har även under året amorterat 2 000 000 kr på ett av föreningens lån.
Prisjustering av parkeringsplatser och höjning av årsavgifter med 5% från 2019-07-01.
Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltnings-berättelsen.

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 2019-03-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat 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 400 kvm lokalyta i garagebyggnaderna samt 2 mindre lokaler i källarutrymmen som hyrs ut till lokala näringsidkare.

Lägenheter och lokaler inklusive garage och parkeringsytor
Föreningen upplåter 171 lägenheter med bostadsrätt samt 6 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.

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.

Parkeringsytorna anlades under 1960-talet. Idag består dessa av 110 parkeringsplatser varav 8 besöksplatser, 16 p-platser utan el och 80 platser med elstolpar för motorvärmare och 6 platser med laddboxar för el- och elhybridfordon.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser
Föreningen har per 2018-12-31 240 medlemmar och under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett, 1 hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 171 st
Överlåtelser under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 241st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 15 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 240 st

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar och 7 medlemmar representerades genom fullmakter. Med anledning av nya stadgar hölls en extra föreningsstämma 2018-10-04. På extrastämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Karin Skyman	Ordförande	mandattid 2 år
Lars-Erik Lindstrand	Vice ordförande	mandattid 1 år - avgått
Taro Bruneheim	Kassör	mandattid 2 år
Håkan Nyström	Ledamot - Vice Kassör	mandattid 2 år
Joakim Widman	Sekreterare	mandattid 1 år
Johan Sjölander	Ledamot	mandattid 2 år
Pehr Andersson	Ledamot	mandattid 1 år
Rasmus Larsson	Suppleant	mandattid 1 år
Lillemor Stålhammar	Suppleant	mandattid 1 år
Bengt Norrby	Suppleant	mandattid 1 år - avgått

Aktuell mandattid för ledamöterna Joakim Widman och Pehr Andersson upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma. Aktuell mandattid för suppleanterna Rasmus Larsson och Lillemor Stålhammar upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Karin Skyman, Lars-Erik Lindstrand, Taro Bruneheim och Håkan Nyström två i förening.

Sammanträden
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Revisor, vald av föreningsstämman 2018, har varit Öhrling PricewaterhouseCoopers Sverige AB (PwC) som själva utsett sina revisorer.

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

Arvoden och löner
Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen för verksamhetsåret 2018 som bestämdes vid 2017 års ordinarie föreningsstämma har utgått med 235.000 kronor inklusive sociala avgifter.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp:	Antal	Ripst.2	Ripst.4	Ripst.6	Ripst.8
Enrummare	22	22	-	-	-
Tvårummare	42	11	11	10	10
Trerummare	71	11	20	20	20
Fyrarummare	42	11	11	10	10
Totalt	**177**	**55**	**42**	**40**	**40**

Lokaler
Verksamhet i lokalerna består av en mekanisk verkstad, förråd och 2 kontrakt, yta ca18 m2 och hyrestid tills vidare. En gemensamhetslokal för uthyrning och möten Ripstigen 4NK (övernattning, födelsedagar och mindre kalas och sammankomster). Lokalen hyrs ut enbart till medlemmar och används av styrelsen för dess möten.

Underhåll
Styrelsens årliga besiktning har utförts av fastigheten och gården.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret
Förebyggande underhåll av alla 4 hissar.
Installation av 6 laddplatser för el- och laddhybridfordon. Bidrag för laddplatser beviljat av Naturvårdsverket.
Gruppavtal tecknat med Stockholms Stadsnät för bredbandstjänst.
Föreningens vår- och höststädning.
Högtrycksspolning av avloppsstammarna.
Uppdatering av föreningens stadgar enligt nya lagdirektiv och förslag från styrelsen.
Djuptvätt, slipning och polering av alla golvytor i entréer och våningsplan.
Brandskyddsbesiktning och systematiskt brandskyddsarbete genom Fastighetsägarnas Service AB.
Byte av torkskåp i tvättstugorna.
Byte av utebelysning.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (2019)
Justering av värmesystemet sista etappen.
Föreningens vårstädning.
Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2019.
Upphandling av nytt digitalt bokningssystem och nytt låssystem i portar.
Upphandling av IMD lösning för gruppavtal el.
Åtgärd av stamläckage i källarförråd och besiktning av alla avloppsstammar i källarförråd.
Utredning om av behov om ytterligare åtgärder av hissar.
Upphandling av målning av trapphusen.

Utfört Underhåll	År	Kommentar
Installation av 6 laddstolpar	2018	
Justering av värmesystem	2018 -2019	Etapp 1 med uppföljande intrimning Q1 2019
Uppfräschning av innemiljöer	2018	Marmorslipning av trapphusen och entréerna påbörjas
Högtrycksspolning av stammar	2018	10 års åtgärd
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
Installation av IMD	2019	
Modernisering av låssystem påbörjas	2019	
Uppfräschning av innemiljöer	2019 - 2020	Målning av väggar i trapphusen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal enligt nedan

Avtal	Leverantör
Internet fibernät	Bredbandsbolaget
Gruppavtal bredband 1000Mb	Stockholms stadsnät
Digital-TV och Internet	COMHEM
Hiss service	Hisscraft AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	Storholmen förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Storholmen förvaltning AB
Ventilation	Indoor
Sophämtning, returpapper och grovsopor	IL Recycling SITA Sverige AB
Elförsörjning	Vattenfall AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Fastighetsägarnas Service AB
Markskötsel, sommar och vinter	Två Smålänningar AB
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal undercentralen (värme)	QSEC
Parkeringsövervakning	QPARK
Trappstädning	FIGO Städ AB

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	**5 945 527**	**2 791 458**
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	8 711 886	8 727 268
Finansiella intäkter	284	5 751
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 576 282
Upplåtelse av bostadsrätt	3 200 000	3 210 000
	11 912 170	**13 519 301**
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-6 945 364	-5 247 087
Finansiella kostnader	-163 667	-398 869
Ökning av kortfristiga fordringar	-54 640	-241 414
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-2 094 544	-4 477 862
Minskning av kortfristiga skulder	-854 755	0
	-10 112 970	**-10 365 232**
Likvida medel vid årets slut	**7 744 727**	**5 945 527**
Årets förändring av likvida medel	**1 799 200**	**3 154 069**

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-208	1 254	271	136	-528
Nettoomsättning (tkr)	8 612	8 658	8 559	8 307	8 014
Soliditet (%)	91,1	89,2	87,1	82,9	81,0
Årsavgift/m² utgående bostadsrättsyta (kr)	615	612	620	610	587
Hyror/m² utgående hyresrättsyta (kr)	918	1 161	904	790	829
Lån/m² utgående bostadsrättsyta (kr)	982	1 160	1 567	2 162	2 340
Elkostnad/m² totalyta (kr)	25	21	20	18	18
Värmekostnad/m² totalyta (kr)	106	101	99	111	101
Vattenkostnad/m² totalyta (kr)	17	15	14	19	20
Kapitalkostnader/m² totalyta (kr)	13	31	51	59	65

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 599 344	37 946 078	4 025 965	-11 679 364	1 254 103	**135 146 126**
Nyupplåtelse av bostadsrätt	551 143	2 648 857				**3 200 000**
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond 2018			609 624	-609 624		**0**
Ianspråktagen Uh-fond enl stämmobeslut 2018			-450 650	450 650		**0**
Disposition av föregående års resultat:				1 254 103	-1 254 103	**0**
Årets resultat					-208 332	**-208 332**
Belopp vid årets utgång	**104 150 487**	**40 594 935**	**4 184 939**	**-10 584 235**	**-208 332**	**138 137 794**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-9 974 611
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-609 624
Årets resultat	-208 332
	-10 792 567

Behandlas så att	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 915 533
I ny räkning överföres	-12 708 100
	-10 792 567

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 611 525	8 657 582
Övriga rörelseintäkter	3	100 362	69 686
Summa rörelseintäkter		**8 711 887**	**8 727 268**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 050 463	-4 298 094
Övriga externa kostnader	5	-659 947	-729 329
Arvoden och personalkostnader	6	-234 954	-219 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 817 592	-1 832 960
Summa rörelsekostnader		**-8 762 956**	**-7 080 047**
Rörelseresultat		**-51 069**	**1 647 221**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	5 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 547	-398 869
Summa finansiella poster		**-157 263**	**-393 118**
Resultat efter finansiella poster		**-208 332**	**1 254 103**
Resultat före skatt		**-208 332**	**1 254 103**
Årets resultat		**-208 332**	**1 254 103**

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	143 484 958	145 264 054
Maskiner och inventarier	8	36 499	74 995
Summa materiella anläggningstillgångar		**143 521 457**	**145 339 049**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
Summa anläggningstillgångar		**143 526 457**	**145 344 049**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 408	2 639
Övriga fordringar		15 389	15 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 754	234 883
Summa kortfristiga fordringar		**307 551**	**252 911**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 744 727	5 945 527
Summa kassa och bank		**7 744 727**	**5 945 527**
Summa omsättningstillgångar		**8 052 278**	**6 198 438**
SUMMA TILLGÅNGAR		**151 578 735**	**151 542 487**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 745 422	141 545 422
Fond för yttre underhåll		4 184 939	4 025 965
Summa bundet eget kapital		**148 930 361**	**145 571 387**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 584 236	-11 679 364
Årets resultat		-208 332	1 254 103
Summa fritt eget kapital		**-10 792 568**	**-10 425 261**
Summa eget kapital		**138 137 793**	**135 146 126**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 581 820	13 676 364
Summa långfristiga skulder		**11 581 820**	**13 676 364**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		641 353	316 615
Skatteskulder		22 074	20 485
Övriga skulder		30 727	1 218 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 164 968	1 163 961
Summa kortfristiga skulder		**1 859 122**	**2 719 997**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**151 578 735**	**151 542 487**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag* (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.

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
Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	7 261 711	7 222 657
Hyror bostäder	412 212	521 252
Hyror lokaler	30 000	28 006
Hyror p-plats/garage	642 473	622 525
Kabel-TV intäkter	265 125	263 142
Öresutjämning	3	0
	8 611 524	**8 657 582**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Fakturerade kostnader	7 918	24 436
Övriga intäkter	92 444	45 250
	100 362	**69 686**

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	114 000	391 299
Fastighetsskötsel beställning	145 377	90 016
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	117 623
Fastighetsskötsel gård beställning	310 879	230 151
Snöröjning/sandning	131 805	47 280
Städning entreprenad	93 076	55 347
Städning enligt beställningar	12 190	47 958
Mattvätt/hyrmattor	16 320	12 015
Hissbesiktning	27 935	24 527
Övriga driftkostnader	18 938	0
Bevakning/jour	8 480	4 106

Serviceavtal	22 688	9 355
Förbrukningsmaterial	123 949	26 252
Reparation tvättstuga	24 663	3 041
Reparation källare	4 338	2 089
Reparation entré/trapphus	2 008	23 000
Reparation lås	3 560	23 692
Reparation VVS	46 153	2 458
Reparation värmeanläggning/undercentral	4 598	5 438
Reparation ventilation	11 424	23 894
Reparation elinstallationer	20 600	23 892
Reparation hissinstallationer	39 631	113 576
Reparation fönster och fasad	5 544	6 533
Reparation skador/klotter/skadegörelse	20 058	8 911
Underhåll byggnad	357 716	0
Underhåll tvättutrustning	94 650	20 305
Underhåll värmeanläggning	565 469	73 938
Underhåll ventilation	22 640	240 666
Underhåll elinstallationer	110 875	115 741
Underhåll VVS	762 925	0
Underhåll brandskydd	2 456	0
El	324 856	273 308
Värme	1 360 906	1 290 569
Vatten och avlopp	221 257	185 938
Sophämtning/renhållning	227 056	201 021
Grovsopor	16 920	13 852
Fastighetsförsäkringar	232 519	157 076
Kabel-TV	269 157	174 748
Bredband	12 803	4 959
Fastighetsskatt/kommunalavgift	260 044	253 520
	6 050 463	**4 298 094**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	**2017**
Tele- och datakommunikation	716	3 260
Juridiskt konsultarvode	0	96 203
Inkassering avgift/hyra	1 759	2 498
Revisionsarvode extern revisor	79 126	39 688
Föreningskostnader	6 737	24 084
Förvaltningsarvode	302 780	282 108
Förvaltningsarvode övrigt	229 379	74 288
Administration	18 793	98 981
Konsultarvoden	14 056	101 727
Föreningsavgifter	6 601	6 492
	659 947	**729 329**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2018	2017
Styrelse och internrevisor	182 863	172 500
Sociala kostnader	52 091	47 164
	234 954	**219 664**

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 064 662	160 064 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**160 064 662**	**160 064 662**
Ingående avskrivningar	-14 800 608	-13 006 144
Årets avskrivningar	-1 639 096	-1 654 464
Årets avskrivningar garagebyggnad	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 579 704**	**-14 800 608**
Utgående redovisat värde	**143 484 958**	**145 264 054**
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	715 678	715 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**715 678**	**715 678**
Ingående avskrivningar	-640 683	-602 187
Årets avskrivningar	-38 496	-38 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-679 179**	**-640 683**
Utgående redovisat värde	**36 499**	**74 995**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,05	Rörligt	4 881 820	4 976 364
Stadshypotek	1,00	Rörligt	6 700 000	8 700 000
			11 581 820	**13 676 364**

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 95 tkr årligen.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 109 tkr.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	41 460 000	41 460 000
Varav obelånade	0	0
	41 460 000	**41 460 000**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut, se förvaltningsberättelsen.

Solna 2019- 04-25

Karin Skyman

Pehr Andersson

Taro Bruneheim

Rasmus Larsson

Håkan Nyström

Johan Sjölander

Joakim Widman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-26

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreingen Ålkistan i Solna för år 2018.

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 2018 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 Bostadsrättsföreingen Ålkistan 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.

pwc

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.

Nacka den 26 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor