



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Älghornet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Älghornet	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 70 kvm och 37 bostadsrätter om totalt 1 961 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Ombyggnad har skett vilket har medfört ökad boyta.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Styrelsens sammansättning

Anne-Marie Hansson	Ordförande
Eleonor Bengtsson	Styrelseledamot
Philip Rosberg	Styrelseledamot
Göran Dyrssen	Suppleant
Annelie Ekblad	Suppleant

### Valberedning

Birgitta Billquist

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Erik Mauritzson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Relining och VVS
- 2018-2019 ● Fasader, fönster, balkonger
- 2021 ● Byte av tvättmaskiner  
Renovering Miljöhus  
Förbättring, målning källarnedgång A-trappan  
Byte av torktumlare

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 8% fr o m 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Effekterna av händelseförloppen i omvärlden var fortsatt påtagliga under året med ökande räntor på föreningens lån och hög inflation. Ett visst planerat underhåll gjordes som spolning och filmning av avloppsstammarna. Detta för att i möjligaste mån undvika att dessa skulle kunna orsaka vattenskador. I övrigt under verksamhetsåret har endast löpande underhåll genomförts.

Som en följd av besiktningen av kök och badrum som OCAB genomförde i november, kallades medlemmarna till ett möte i mars där representant från Hylén & Kjellander (H&K) var närvarande och kunde besvara frågor som medlemmarna kunde ha gällande sina respektive besiktningsprotokoll. För att underlätta kommunikationen mellan medlemmar och H&K upprättades en e-postadress för Älghornet hos H&K.

Tubus Systems som gjort reliningen av avloppen i lägenheterna kontaktade styrelsen angående relining av rör i golvplattan i källaren. Styrelsen tog beslut att på sikt inkludera detta i Underhållsplanen.

En mångårig rättsprocess gällande avhysning av bostadsrättshavare och inlösen av bostadsrätt ledde till Domslut den 31 maj 2023. Brf Älghornet har rätt att lösa in bostadsrätten av tidigare innehavare.

Anledningarna till att processen tagit så lång tid är att svarenden hela tiden har överklagat i de olika instanserna både en och flera gånger.

I slutet av november informerades medlemmarna och hyresgästen att årsavgiften för 2024 skulle höjas med 8% från 2024-01-01.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 027 221	1 952 291	1 891 350	1 815 900
Resultat efter fin. poster	-435 582	313 826	140 745	382 609
Soliditet (%)	18	20	18	15
Yttre fond	818 187	405 411	324 826	162 413
Taxeringsvärde	43 010 000	43 010 000	38 009 000	38 009 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	969	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 479	10 579	10 772	10 877
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 108	9 755	9 933	10 030
Sparande per kvm totalyta, kr	-133	248	283	278
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	24	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	121	118	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	48	48	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	197	190	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	1,59	-	-
Räntekänslighet (%)	9,78	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Den genomsnittligt höga räntan på 4,37% bidrog till förlusten 2023. Styrelsen tog i oktober beslutet att höja årsavgiften och årshyran (1 lägenhet) med 8% per den 1 januari 2024. Fler höjningar kommer att ske de kommande åren.

Åtgärder som planerats i Underhållsplanen för de närmaste åren har skjutits på framtiden. Alla större renoveringar är redan gjorda och fokus blir nu endast på löpande och akuta ärenden- Styrelsen ser också över kostnaderna generellt för att minska dessa i den mån det går.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	14 483 937	-	-	14 483 937
Upplåtelseavgifter	2 595 269	-	-	2 595 269
Fond, yttre underhåll	405 411	-	412 776	818 187
Balanserat resultat	-13 142 770	313 826	-412 776	-13 241 720
Årets resultat	313 826	-313 826	-435 582	-435 582
<b>Eget kapital</b>	<b>4 655 674</b>	<b>0</b>	<b>-435 582</b>	<b>4 220 091</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 828 944
Årets resultat	-435 582
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-412 776
<b>Totalt</b>	<b>-13 677 302</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 677 302</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 027 221	1 952 291
Övriga rörelseintäkter	3	18 025	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 045 246</b>	<b>1 952 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 103 042	-923 275
Övriga externa kostnader	8	-372 941	-210 942
Personalkostnader	9	-43 228	-44 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 476	-162 942
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 682 687</b>	<b>-1 341 347</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>362 559</b>	<b>611 004</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 808	4 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-816 949	-301 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-798 142</b>	<b>-297 178</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-435 582</b>	<b>313 826</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-435 582</b>	<b>313 826</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 15	21 088 948	21 252 424
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 088 948</b>	<b>21 252 424</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 088 948</b>	<b>21 252 424</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 716	92 744
Övriga fordringar	12	2 064 922	2 379 161
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 073 638</b>	<b>2 471 905</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 073 638</b>	<b>2 471 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 162 586</b>	<b>23 724 329</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 079 206	17 079 206
Fond för yttre underhåll		818 187	405 411
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 897 393</b>	<b>17 484 617</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 241 719	-13 142 770
Årets resultat		-435 582	313 826
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 677 302</b>	<b>-12 828 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 220 091</b>	<b>4 655 674</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	18 588 996	18 788 996
Leverantörsskulder		72 533	60 342
Skatteskulder		11 154	8 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	269 811	210 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 942 494</b>	<b>19 068 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 162 586</b>	<b>23 724 329</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>362 559</b>	<b>611 004</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	163 476	162 942
	<b>526 035</b>	<b>773 947</b>
Erhållen ränta	18 808	4 765
Erlagd ränta	-779 981	-272 976
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-235 138</b>	<b>505 736</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 563	-17 691
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 871	5 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-132 704</b>	<b>493 471</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-341 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-341 520</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-332 704</b>	<b>151 951</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 353 758</b>	<b>2 201 807</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 021 054</b>	<b>2 353 758</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Älghornet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,93 - 10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 846 908	1 771 150
Hysesintäkter bostäder	81 816	81 814
Hysesintäkter p-plats	32 600	21 400
Hysesintäkter förråd	2 400	2 300
Bredband	55 500	55 875
Fakturerade kostnader	1 375	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	2 625	19 803
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-2	-51
<b>Summa</b>	<b>2 027 221</b>	<b>1 952 291</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	14 219	0
Övriga intäkter	0	60
Återbäring försäkringsbolag	3 806	0
<b>Summa</b>	<b>18 025</b>	<b>60</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	145 354	129 875
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 508	9 744
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	22 154
Larm och bevakning	0	1 419
Städning utöver avtal	64	0
Brandskydd	10 000	1 625
Snöröjning/sandning	744	1 641
Serviceavtal	6 456	7 318
Förbrukningsmaterial	6 654	4 002
<b>Summa</b>	<b>175 780</b>	<b>177 778</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	533	0
Tvättstuga	3 911	0
Dörrar och lås/porttele	5 465	0
VVS	116 642	3 125
Ventilation	0	8 479
Elinstallationer	16 880	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 125
Tak	0	10 049
Fönster	9 825	0
Vattenskada	0	46 975
Skador/klotter/skadegörelse	107 959	26 598
<b>Summa</b>	<b>261 214</b>	<b>98 351</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	62 373	52 988
Uppvärmning	262 492	232 717
Vatten	110 387	93 119
Sophämtning/renhållning	40 829	52 007
<b>Summa</b>	<b>476 081</b>	<b>430 831</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 203	28 374
Självrisk	0	39 514
Bredband	100 281	90 605
Fastighetsskatt	60 482	57 822
<b>Summa</b>	<b>189 966</b>	<b>216 315</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	988	1 564
Juridiska åtgärder	117 235	52 594
Inkassokostnader	0	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	87 316	361
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	17 000
Föreningskostnader	2 739	16 552
Förvaltningsarvode enl avtal	47 010	45 686
Överlåtelsekostnad	7 090	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	0	7 899
Administration	27 394	36 582
Konsultkostnader	59 306	32 192
<b>Summa</b>	<b>372 941</b>	<b>210 942</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 605	35 595
Arbetsgivaravgifter	7 623	8 592
<b>Summa</b>	<b>43 228</b>	<b>44 187</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	816 482	301 943
Dröjsmålsränta	467	0
<b>Summa</b>	<b>816 949</b>	<b>301 943</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 773 432	23 773 432
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 773 432</b>	<b>23 773 432</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 521 008	-2 358 066
Årets avskrivning	-163 476	-162 942
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 684 484</b>	<b>-2 521 008</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 088 948</b>	<b>21 252 424</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 647 656</i>	<i>7 647 656</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 210 000	23 210 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
<b>Summa</b>	<b>43 010 000</b>	<b>43 010 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	43 868	25 403
Klientmedel	0	1 299 030
Transaktionskonto	952 880	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 064 922</b>	<b>2 379 161</b>

<b>NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SBAB	2024-06-10	5,06 %	3 547 999	3 587 999
SBAB	2024-04-19	5,17 %	2 547 999	2 587 999
SBAB	2024-03-08	5,06 %	1 847 998	1 887 998
SBAB	2024-03-22	5,08 %	3 900 000	3 900 000
SBAB	2024-04-19	5,17 %	3 372 500	3 412 500
SBAB	2024-12-27	5,08 %	3 372 500	3 412 500
<b>Summa</b>			<b>18 588 996</b>	<b>18 788 996</b>
Varav kortfristig del			18 588 996	18 788 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 588 996 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.



#### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 218	0
Uppl kostn räntor	79 467	42 499
Uppl kostn vatten	8 018	0
Förutbet hyror/avgifter	181 108	168 493
<b>Summa</b>	<b>269 811</b>	<b>210 992</b>

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 355 000	22 355 000

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Anne-Marie Hansson  
Ordförande

---

Eleonor Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Philip Rosberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 14:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 12:03

DOCUMENT ID:

BJQn1ox2y0

ENVELOPE ID:

BJxnkjgnkR-BJQn1ox2y0

DOCUMENT NAME:

Brf Älghornet, 769610-7064 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELEONOR BENGTSSON bengtsson.eleonor@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 19:13 04.04.2024 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/31) IP: 89.253.127.245
2. Philip Eric Martin Rosberg xj-philip-9@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 08:07 09.04.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/14) IP: 89.253.127.246
3. ANNE-MARIE HANSSON amh@jobbasmart.se	Signed Authenticated	09.04.2024 08:22 09.04.2024 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/08) IP: 84.55.120.175
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	09.04.2024 14:14 09.04.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

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 2023 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.

#### 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. 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.04.2024 14:14

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 04.04.2024 12:03

DOCUMENT ID:  
BJbn1ie31R

ENVELOPE ID:  
Hynyl21A-BJbn1ie31R

DOCUMENT NAME:  
Brf Älghornet 2023 Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	09.04.2024 14:14 09.04.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed