

**Årsredovisning**  
för  
**BRF OXEN 4 U P A**  
763000-0219

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF OXEN 4 U P A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 24 (24) tkr, exkluderat avskrivningarna blir resultatet 106 (26) tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Anders Johnsson

Ordförande

*Valda t.o.m. årsstämman*  
2024

Daniel Pettersson

Vice ordförande

2025

Ronja Kauppinen

Sekreterare

2025

#### *Styrelsesuppleanter*

*Valda t.o.m. årsstämman*

Sebastian Andersson

2025

Fredrik Warling

2025

André Elfman

2024

#### *Ordinarie revisorer*

*Valda t.o.m. årsstämman*

Johan Nilsson

2024

#### *Valberedning*

*Valda t.o.m. årsstämman*

William Eriksson

2024

Sara Sjöberg

2024

### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Oxen 4 i Trollhättans kommun bestående av en byggnad med 15 st lägenheter, 8 garageplatser och 7 parkeringsplatser. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Kungsgatan 68 A-B, 461 35 Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

4 st. 1 rum och kök

9 st. 2 rum och kök

1 st. 3 rum och kök

1 st. 4 rum och kök

Total tomtarea: 1005 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 803 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde: 9 816 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 9 816 000 kr

### **Underhåll**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 8 tkr (26 tkr). Ianspråktagande av yttre fonden för detta uppgår till 0 (0) kronor.

Styrelsen har gjort årlig besiktning av fastigheten och uppdaterat underhållsplanen.

### **Bostäder och lokaler**

Antal	Typ	Total yta
15	Lägenheter	803 kvm
0	Lokaler	

### **Förvaltning**

AJ Controller är ekonomisk förvaltare för föreningen.

### **Avtal**

Trollhättans Energi avseende fastighetsel, vatten/avlopp, sophämtning, uppvärmning och fiber.  
Telia Sverige AB avseende TV och bredbandstjänster, Fortnox Aktiebolag - programtjänster  
administration, URAB Service Ulf Rudebo AB - snöröjning.



### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 18 juni 2023 med 11 röstberättigade medlemmar närvarande.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret beslutade styrelsen om höjning av årsavgiften från den 2023-01-01. Med högre elpriser, hög inflation och allmänt högre direkta driftskostnader har det beslutats att årsavgiften på årsbasis för föreningen totalt skulle höjas med ca 50 000 kronor.


Fördelningen av årsavgiften har skett enligt stadgarna § 17.

### ***Nya regler för årsredovisningar i bostadsrättsföreningar från 2023-01-01***

Från och med räkenskapsåret 2023 gäller fler krav på information i årsredovisningar i bostadsrättsföreningar. De nya reglerna innebär bland annat att fler nyckeltal ska redovisas och att bostadsrättsföreningen ska upprätta en kassaflödesanalys. Regeländringarna påverkar årsredovisningar som lämnas under 2024.

Från och med räkenskapsåret 2023 ska årsredovisningar för bostadsrättsföreningar innehålla mer information än tidigare. Syftet är att ge medlemmar och potentiella köpare en bättre och mer jämförbar information om föreningens ekonomi.

De nya reglerna i årsredovisningslagen innebär bland annat att alla föreningar ska lämna mer information och ange nyckeltal i förvaltningsberättelsen samt upprätta en kassaflödesanalys. Detta påverkar hur bostadsrättsföreningar ska upprätta sina årsredovisningar som lämnas under 2024. Bokföringsnämnden har nu publicerat anvisningar för hur de nya reglerna i årsredovisningslagen ska tillämpas.

Föreningen har efter bästa förmåga redovisat enligt de nya reglerna alla delar som måste vara med är nu med i årsredovisningen. 

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

OVK kontroll är godkänd 2023-02-06.

**Höjning av årsavgiften från 2024-01-01**

I styrelsens fastställande av budgeten för år 2024 har styrelsen beslutat att årsavgifterna måste höjas så att budgeten går ihop.

Med ökande och högre priser, hög inflation och allmänt högre direkta driftskostnader har det beslutats att års höjning för föreningen totalt måste höjas med ett belopp uppgående till ca 107 000 kronor för ett beräknat resultat som är plus minus noll.

Avsättning till underhålls fond - 23 400 kronor har inte beaktats men däremot avskrivningar med ett belopp om - 23 703 kronor.

Fördelningen av årsavgiften har skett enligt stadgarna § 17 se nedan.

Utdrag från våra stadgar:

**§ 17 Årsavgift och andelstal**

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 (2) överlåtelse av bostadsrätter skett.

**Föreningens ekonomi**

För året redovisas en oväntad vinst om 82 (1,5) tkr.

Främsta anledningen är intäkter som ej kunnat förväntas/budgeteras såsom, elstöd, ränteintäkter på grund av betydligt högre ränteläge och placering av likvida medel och avgifter för andrahandsuthyrningar.

Summan av dessa poster är för året ca 41 tkr.

Vi har inte behövt eller varit i akut behov av reparationer eller renoveringar i den utsträckning som budgeterades. Elen blev betydligt lägre i pris under året än det förväntade.

Vi har inte drabbats av högre räntekostnader då lån varit bundet.

Sammantaget gör det att vi får en god vinst för året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	642	579	576	585	509
Resultat efter finansiella poster	106	2	40	165	84
Soliditet (%)	94	93	93	-11	-41
Eget kapital	11 987	11 905	11 903	-80	-245
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	731	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	698	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	698	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	1	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Kommentar till Flerårsöversikten

Utökning av nyckeltal har skett och ska enligt lag tas med i årsredovisningen som upprättas från 2023-01-01 och därefter.

#### Upplysning vid förlust

Om bostadsrättsföreningen redovisar en förlust ska bostadsrättsföreningen lämna en upplysning om vad detta innebär för bostadsrättsföreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Med ekonomiska åtaganden menas till exempel räntor, amorteringar samt underhåll av bostadsrättsföreningens byggnader.

Föreningen redovisar ett positivt resultat men har en balanserad förlust från tidigare års förluster och styrelsen upplyser följande:

Föreningen har en mycket bra soliditet och totalt eget kapital. Föreningen har ett positivt kassaflöde. Främst genom att tidigare års förluster uppstår genom bokföringsmässiga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet alls. Om årets förlust är mindre än beloppet för avskrivningar så påverkas föreningen inte negativt i likviditet och vice versa.

Styrelsen kommer att budgetera årligen och ser framåt i tiden för kommande ekonomiska åtaganden genom att årligen gå igenom och uppdatera föreningens underhållsplan. Grunden för varje årlig budget är att den inte ska redovisa en förlust. Om det på grund av ökade normalkostnader visar att budgetarbete för ett år kommer att medföra en förlust kommer styrelsen att vidta åtgärder för föreningens finansiering.

Finansiering kan till exempel ske genom avgiftshöjningar, nya lån, minska amorteringar, ombildning av bostadsrätt till hyresrätt och insatsökningar.

Styrelsens beslut inför kommande år framgår under avsnittet väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14	11 923	155	-189	2	11 905
Disposition av föregående års resultat:		-20	23	-2	-2	0
Årets resultat					82	82
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14</b>	<b>11 903</b>	<b>178</b>	<b>-191</b>	<b>82</b>	<b>11 987</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-190 440
årets vinst	82 122
	<b>-108 318</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	23 400
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-131 718
	<b>-108 318</b>

Ändring av uppskrivningsfond ingår i ansamlad förlust med 20 000 kronor.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	641 600	579 322
Övriga intäkter	3	7 894	1 656
		<b>649 494</b>	<b>580 978</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-347 065	-344 702
Övriga kostnader	5	-82 229	-88 051
Personalkostnader	6	-122 057	-116 134
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 703	-23 703
		<b>-575 054</b>	<b>-572 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 440</b>	<b>8 388</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 962	3 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 280	-10 038
		<b>7 682</b>	<b>-6 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>82 122</b>	<b>1 569</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>82 122</b>	<b>1 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>82 122</b>	<b>1 569</b>



**Balansräkning** Not 2023-12-31 2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	11 980 000	12 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	125 907	129 610
		<b>12 105 907</b>	<b>12 129 610</b>

---

**Summa anläggningstillgångar** 12 105 907 12 129 610

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		128 912	112 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 152	13 782
		<b>156 064</b>	<b>125 963</b>

*Kassa och bank*

		550 538	519 417
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>706 602</b>	<b>645 380</b>

---

**SUMMA TILLGÅNGAR** 12 812 509 12 774 990

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 600	13 600
Uppskrivningsfond	10	11 903 472	11 923 472
Fond för yttre underhåll	11	178 200	154 800
		<b>12 095 272</b>	<b>12 091 872</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-190 440	-188 609
Årets resultat		82 122	1 569
		<b>-108 318</b>	<b>-187 040</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 986 954</b>	<b>11 904 832</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12 13, 14	560 752	610 600
Övriga skulder		-49 848	-49 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>510 904</b>	<b>560 752</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12 13, 14	49 848	49 848
Leverantörsskulder		39 763	29 882
Aktuella skatteskulder		2 054	2 163
Övriga skulder		2 070	2 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	220 916	225 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>314 651</b>	<b>309 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 812 509</b>	<b>12 774 990</b>

*f*

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-01-01  
-2023-12-31**

**2022-01-01  
-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	74 440	8 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23 703	23 703
Erhållen ränta	16 962	3 219
Erlagd ränta	-9 352	-10 140
Betald inkomstskatt	-109	30 746

**Kassaflöde från den löpande verksamheten  
före förändring av rörelsekapital**

**105 644                      55 916**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar	-16 731	-1 599
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 370	11 251
Förändring av leverantörsskulder	9 881	-14 594
Förändring av kortfristiga skulder	-4 455	22 694

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**80 969                      73 668**

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån	-49 848	-49 848
--------------	---------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-49 848                      -49 848**

**Årets kassaflöde**

**31 121                      23 820**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	519 417	495 597
--------------------------------	---------	---------

**Likvida medel vid årets slut**

**550 538                      519 417**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och av underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,25%
Fiberinstallation	2,5%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst det maxbelopp i kronor per lägenhet som gäller enligt lag för varje år.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Eget kapital**

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

#### **Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### **Skuldsättning per kvm (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.


#### **Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### **Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. 

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	536 796	486 732
Hyror garage och parkeringsplatser	8 400	8 400
Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall garage ej momsreg	-2 700	0
Hyses- och avgiftsbortfall p-platser ej momsreg	-300	0
Debiterat TV och bredband	50 220	50 220
Avgift andrahandsuthyrning	17 897	3 000
Pantsättningsavgifter	0	483
Överlåtelseavgifter	1 208	1 208
Påminnelseavgifter	480	480
Fakturerade kostnader (gruppkonto)	800	0
Avrundningar	-1	-1
	<b>641 600</b>	<b>579 322</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter (återbäring LF)	1 596	1 656
Erhållna offentliga stöd m.m.	6 298	0
	<b>7 894</b>	<b>1 656</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bredband, Fiber och TV	53 306	53 162
Elnät och elhandel	28 917	38 354
Fjärrvärme	126 300	111 236
Vatten och avlopp	66 797	62 076
Städning och renhållning	14 161	10 298
Snöröjning	3 624	4 819
Reparation och underhåll av fastighet	8 493	2 698
Övriga fastighetskostnader	4 849	23 625
Fastighetskatt/fastighetsavgift	23 835	22 785
Fastighetsförsäkringspremier	16 782	15 649
Avrundning	1	
	<b>347 065</b>	<b>344 702</b>

**Not 5 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsinventarier	0	4 498
Programvaror	1 267	1 644
Förbrukningsmaterial	1 206	2 188
Pantförskrivningsavgifter	0	484
Överlåtelseavgifter	1 208	1 207
Förvaltningskostnader (gruppkonto)	48 438	48 000
Extra kostnader förvaltning	26 418	23 843
Bankkostnader	2 572	3 690
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 120	2 498
Avrundning	0	-1
	<b>82 229</b>	<b>88 051</b>

6

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	0,2	0,2
	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	17 000	17 000
Övriga ersättningar till styrelsen	15 200	6 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	3 000
Övriga anställda	66 725	71 915
	<b>101 925</b>	<b>97 915</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 756	17 781
	<b>18 756</b>	<b>17 781</b>
Julklappar fastighetskötsel	1 376	438
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>122 057</b>	<b>116 134</b>

8



**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470 254	470 254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>470 254</b>	<b>470 254</b>
Ingående avskrivningar	-393 726	-393 726
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-393 726</b>	<b>-393 726</b>
Ingående uppskrivningar	11 923 472	11 943 472
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-20 000	-20 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>11 903 472</b>	<b>11 923 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 980 000</b>	<b>12 000 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 430	209 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 430</b>	<b>209 430</b>
Ingående avskrivningar	-79 820	-76 117
Årets avskrivningar	-3 703	-3 703
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 523</b>	<b>-79 820</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125 907</b>	<b>129 610</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 002	13 782
Telia	12 150	
	<b>27 152</b>	<b>13 782</b>

**Not 10 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	11 923 472	11 943 472
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-20 000	-20 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 903 472</b>	<b>11 923 472</b>

6

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

	2023-12-31	2022-12-31
Fond för yttre underhåll	178 200	154 800
	<b>178 200</b>	<b>154 800</b>

**Not 12 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 560 752 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	510 904	560 752
	<b>510 904</b>	<b>560 752</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 848	49 848
	<b>49 848</b>	<b>49 848</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,58	2025-01-24	560 752	610 600
			<b>560 752</b>	<b>610 600</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

49 848

49 848

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 102 000	1 102 000
	<b>1 102 000</b>	<b>1 102 000</b>

k

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	28 561	31 853
Upplupna sociala avgifter	7 632	8 965
Upplupna räntekostnader	812	884
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 911	156 054
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000	27 343
	<b>220 916</b>	<b>225 099</b>

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Trollhättan 2024-05-02



Anders Johnsson  
Ordförande



Daniel Pettersson / Gen Sebastian Andersson



Ronja Kauppinen

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2024



Johan Nilsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF OXEN 4 U P A  
Org.nr 763000-0219

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF OXEN 4 U P A för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF OXEN 4 U P As 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF OXEN 4 U P A enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.


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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF OXEN 4 U P A för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF OXEN 4 U P A enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt

uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Trollhättan den 1 juni 2024

Johan Nilsson

Johan Nilsson  
Revisor