

# 2023

## Årsredovisning Brf Älgöxen



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

**Intäkterna** i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

**Kostnaderna** i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

**Avskrivningar** - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

**Ränteintäkter och räntekostnader** visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

**Tillgångarna** i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

**Omsättningstillgångar** - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

**Eget kapital** består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

**Bundet eget kapital** - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

**Fritt eget kapital** - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

**Skulder** som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

**Långfristiga skulder** - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

**Kortfristiga skulder** - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Älgoxen

769639-8713

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Älgöxen 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 upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älgöxen 1, bebyggdes 1971. Föreningen registrerades 2021-04-27 och den ekonomiska planen registrerades 2021-08-06. Fastigheten är belägen på Järnvägsgatan 9 A-D och Sjukhusgatan 2 A-B i Umeå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och tre lägenheter som upplåts med hyresrätt. Föreningens mark innehåller äganderätt.

Föreningen har andelar i Samfällighetsföreningen Älgkalven (717923-4690) tillsammans med Brf Älgkronan, avser ett underjordiskt garage. Andel 61,2 %.

Lägenhetsfördelning:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 6 st         | 1 rum och kök        |
| 12 st        | 2 rum och kök        |
| <u>24 st</u> | <u>3 rum och kök</u> |
| 42 st        |                      |

Total bostadsyta: 2 979 m<sup>2</sup>

Total lokalyta och källarlagh: 360 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av Veteranpoolen AB. Föreningen är gruppansluten till bredband via Arkaden.

### Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet är nyligt renoverad och föreningen förväntas inte ha några väsentliga underhållskostnader de kommande åren. Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2021 som sträcker sig 10 år framåt.

### Beskattnings

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret installerat laddstolpar. Laddstolparna kommer att aktiveras som markanläggning och skrivs av på 10 år. Till dess att beslut om utbetalning erhålls från Naturvårdsverket ligger dessa som pågående arbeten.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 39 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 42. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st och vid räkenskapsårets slut 50 st.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-04-26 haft följande sammansättning:

|                     |                 |                               |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Ordinarie ledamöter | Kjell-Åke Åberg | Ledamot, Ordförande           |
|                     | Tommy Lindström | Ledamot                       |
|                     | Inger Persson   | Ledamot                       |
|                     | Mikael Lindgren | Ledamot                       |
|                     | Philip Avesand  | Ledamot (avgått under året)   |
| Styrelsesuppleanter | Ole Engmo       | Suppleant                     |
|                     | Miranda Persson | Suppleant (avgått under året) |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

**Revisorer** Per Lundqvist, auktoriserad revisor

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2021-04-27.

| Flerårsöversikt (Tkr)                                   | 2023   | 2022   | 2021   |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                         | 2 088  | 2 118  | 816    |
| Resultat efter finansiella poster                       | -588   | -135   | 92     |
| Soliditet (%)                                           | 58,5   | 58,7   | 58,9   |
| Kassalikviditet (%)                                     | 4,7    | 25,2   | 99,3   |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 543    | 543    | 219    |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 65,1   | 63,6   | 0,0    |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 172    | 166    | 0      |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 12 185 | 12 240 | 12 295 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 13 658 | 13 719 | 0      |
| Skuldränta (%)                                          | 2,4    | 1,4    | 0,1    |
| Räntekänslighet (%)                                     | 25,2   | 25,3   | 0,0    |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 13     | 144    | 0      |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

För räkenskapsåret 2023 har det tillkommit nya obligatoriska nyckeltal, dessa har endast beräknats för 2022 och 2023.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre räntekostnader. Föreningen har en kassabehållning på 797 tkr per 2023-12-31 och har beslutad om att höja avgiften med 10 % från 1 jan 2024. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

#### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 58 752 210           | 67 030                      | 24 607                 | -134 584          | 58 709 263        |
| Avsättning till fond för yttre<br>underhåll   |                      | 268 110                     | -268 110               |                   | 0                 |
| Anspråktagande av fond<br>för yttre underhåll |                      | 0                           | 0                      |                   | 0                 |
| Disposition av föregående<br>års resultat:    |                      |                             | -134 584               | 134 584           | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -588 378          | -588 378          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>58 752 210</b>    | <b>335 140</b>              | <b>-378 087</b>        | <b>-588 378</b>   | <b>58 120 885</b> |

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                                              | -378 087        |
| årets förlust                                                 | -588 378        |
|                                                               | <b>-966 465</b> |
| behandlas så att                                              |                 |
| reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 268 110         |
| i ny räkning överföres                                        | -1 234 575      |
|                                                               | <b>-966 465</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 087 957                 | 2 117 623                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 396 598                   | 425 126                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 484 555</b>          | <b>2 542 749</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -1 107 564                | -1 272 939                |
| Övriga externa kostnader                          |     | -281 218                  | -146 599                  |
| Personalkostnader                                 | 4   | -64 490                   | -59 263                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -632 722                  | -632 722                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 085 994</b>         | <b>-2 111 523</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>398 561</b>            | <b>431 226</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag            |     | 0                         | 18 441                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 8                         | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -986 947                  | -584 251                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-986 939</b>           | <b>-565 810</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-588 378</b>           | <b>-134 584</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-588 378</b>           | <b>-134 584</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-588 378</b>           | <b>-134 584</b>           |

| Balansräkning                                   | Not  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |      |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 5, 6 | 98 054 322        | 98 687 044        |
| Pågående arbeten                                | 7    | 486 420           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |      | <b>98 540 742</b> | <b>98 687 044</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |      |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                        | 8    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |      | <b>98 540 742</b> | <b>98 687 044</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |      |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |      |                   |                   |
| Avgifts, kund- och hyresfordringar              |      | 0                 | 154 842           |
| Övriga fordringar                               |      | 8                 | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |      | 14 794            | 86 304            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |      | <b>14 802</b>     | <b>241 146</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                           | 9    | 796 636           | 1 036 383         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |      | <b>811 438</b>    | <b>1 277 529</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |      | <b>99 352 180</b> | <b>99 964 573</b> |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

58 752 210

58 752 210

Fond för yttre underhåll

335 140

67 030

**Summa bundet eget kapital**

**59 087 350**

**58 819 240**

##### **Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

-378 087

24 607

Årets resultat

-588 378

-134 584

**Summa fritt eget kapital**

**-966 465**

**-109 977**

**Summa eget kapital**

**58 120 885**

**58 709 263**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

23 805 250

36 188 250

**Summa långfristiga skulder**

**23 805 250**

**36 188 250**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

16 880 778

4 680 778

Leverantörsskulder

148 614

116 322

Skatteskulder

148 008

72 394

Övriga skulder

672

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

247 973

197 566

**Summa kortfristiga skulder**

**17 426 045**

**5 067 060**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**99 352 180**

**99 964 573**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-588 378

-134 584

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

632 722

632 722

Betald skatt

75 606

72 394

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

**119 950**

**570 532**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

155 514

-128 046

Förändring av kortfristiga fordringar

71 510

-86 304

Förändring av leverantörsskulder

32 292

116 322

Förändring av kortfristiga skulder

50 407

113 791

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**429 673**

**586 295**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-486 420

0

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

50 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-486 420**

**50 000**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-183 000

-113 629

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-183 000**

**-113 629**

**Årets kassaflöde**

**-239 747**

**522 666**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 036 383

513 717

**Likvida medel vid årets slut**

**796 636**

**1 036 383**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### 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 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:

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Stomme, grund                       | 150 år |
| Stomkomponenter                     | 130 år |
| Fasad, fönster, el, värme & sanitet | 50 år  |
| Tak                                 | 40 år  |
| Ventilation                         | 25 år  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Skatter

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

#### Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till föreningens fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 617 396        | 1 617 396        |
| Hyror bostäder                         | 265 125          | 285 996          |
| Hyror lokaler                          | 180 000          | 180 000          |
| Elavgifter lokal                       | 14 292           | 16 113           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 11 144           | 18 118           |
|                                        | <b>2 087 957</b> | <b>2 117 623</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                 | 147 117          | 262 150          |
| Fastighetsskötsel                 | 11 356           | 41 009           |
| Lokalvård                         | 34 690           | 109 553          |
| Uppvärmningskostnad               | 358 178          | 317 569          |
| Vatten- och avloppsavgifter       | 171 459          | 188 738          |
| Elavgifter                        | 43 341           | 49 295           |
| Renhållning                       | 66 669           | 67 836           |
| Förbrukningsinventarier/materiel  | 32 913           | 28 163           |
| Fastighetsförsäkringar            | 51 180           | 48 082           |
| TV, bredband och telefoni         | 105 780          | 88 150           |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 75 614           | 72 394           |
| Snöröjning och sandning           | 9 267            | 0                |
|                                   | <b>1 107 564</b> | <b>1 272 939</b> |

## Not 4 Personalkostnader

|                                       | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                        | 52 300        | 48 000        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 12 190        | 11 263        |
|                                       | <b>64 490</b> | <b>59 263</b> |
|                                       | <b>64 490</b> | <b>59 263</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 99 750 000        | 99 750 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>99 750 000</b> | <b>99 750 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 062 956        | -430 234          |
| Årets avskrivningar                             | -632 722          | -632 722          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 695 678</b> | <b>-1 062 956</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>98 054 322</b> | <b>98 687 044</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 38 652 000        | 38 652 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 19 600 000        | 19 600 000        |
|                                                 | <b>58 252 000</b> | <b>58 252 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 56 737 131        | 57 369 853        |
| Bokfört värde mark                              | 41 317 191        | 41 317 191        |
|                                                 | <b>98 054 322</b> | <b>98 687 044</b> |

## Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 58 230 000        | 58 230 000        |
|                      | <b>58 230 000</b> | <b>58 230 000</b> |

## Not 7 Pågående arbeten

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0              | 0          |
| Årets nedlagda kostnader                        | 486 420        |            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>486 420</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>486 420</b> | <b>0</b>   |

## Not 8 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31  |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 57 997 540  |
| Försäljningar                                   | 0          | -57 997 540 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>    |
| Ingående nedskrivningar                         | 0          | -57 947 540 |
| Återförda nedskrivningar                        | 0          | 57 947 540  |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>    |

## Not 9 Kassa och bank

|                      | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|----------------------|----------------|------------------|
| <b>Likvida medel</b> |                |                  |
| Nordea               | 775 993        | 825 390          |
| SEB                  | 20 643         | 210 993          |
|                      | <b>796 636</b> | <b>1 036 383</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                  | 5,80 %         | 3-mån                     | 4 497 778                | 4 497 778                |
| SEB                                  | 4,48 %         | 2025-09-28                | 11 788 250               | 11 971 250               |
| SEB                                  | 0,76 %         | 2024-09-28                | 12 200 000               | 12 200 000               |
| SEB                                  | 1,02 %         | 2026-09-28                | 12 200 000               | 12 200 000               |
|                                      |                |                           | <b>40 686 028</b>        | <b>40 869 028</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 16 880 778               | 4 680 778                |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 771 028 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 183 000 kr.

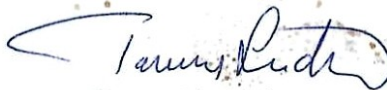
Umeå



Kjell-Åke Åberg  
Ordförande



Inger Persson



Tommy Lindström



Mikael Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Lundqvist  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>





## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Älgöxen**

Org.nr 769639-8713

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älgöxen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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 föreningen 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. De 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 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Älgoxen 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.



Datum enligt digital signering

---

Per Lundqvist  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>





Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor