

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Älgen

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-05-30. Stadgar registrerades 2019-05-23 hos Bolagsverket.

### 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
Friden 2	1936	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 523 kvm. Byggnadernas totalyta är 1523 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ludvig Åman	Ordförande
Catharina Andersson	Sekreterare
Erik Hannes Wänni	Ekonom
Bo Madsen	Styrelseledamot
Kjell Norgren	Styrelseledamot

### Valberedning

Philip Bruhn  
Tiger Hillarp

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Brandskydd
- 2023 ● Taktvätt och algbehandling  
Byte av elstammar och säkringscentral  
Gym, Maskiner  
Lägenheter, Byte av elcentraler
- 2022 ● Underhållsspolning
- 2021 ● Taktvätt och algbehandling
- 2020 ● Tvättstuga, Tvättmaskin  
Gymgol  
Målningsarbete
- 2019 ● Fjärrvärmeanläggning
- 2018 ● Byte av entréport
- 2017 ● Tvättstuga, Torktumlare  
Byte av port  
Relining, Bottenavlopp  
Värmesystem och tappvattensystem, lägenheter
- 2016 ● Spillvattenledningar, Filmning och spolning
- 2014 ● Fjärrvärmeanläggning, Byte av cirkulationspump
- 2013 ● Fasad, Omfogning och balkongrenovering, gårdssida
- 2010 ● Fasad, Omfogning och balkongrenovering, framsida
- 2009 ● Tvättstuga, Tvättmaskiner
- 2007 ● Spillvattenledningar, Spolning

- 2005 ● El lägenheter, ledningar och säkringskåp  
Vindar
- 2003 ● Säkerhetsdörrar
- 2000 - 2002 ● Byte av tappvattenledningar
- 2000 ● Tvättstuga, Tvättmaskiner  
Målning av trapphus
- 1996 ● Fönster
- 1995 ● Fjärrvärmeanläggning

### Planerade underhåll

- 2024 ● Innergård, Spolning brunnar samt Algtvätt  
Sockelmur, renovering  
Grund, Invändig renovering

### Avtal med leverantörer

El, Stammar	Elektro Kroon
Taktvätt, Algbehandling	Byabani Bygg
El, Byte lägenhetscentraler	One Nordic / EOn
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

- Nytt lån 300k SEK, 4,5% ränta, 5% amortering
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

- Byte till SBC från Bredablick

### Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 075 321	906 855	882 027	865 297
Resultat efter fin. poster	-515 392	-1 781	84 443	133 966
Soliditet (%)	-1	13	13	11
Yttre fond	1 465 578	1 465 578	1 317 847	1 118 012
Taxeringsvärde	19 400 000	19 400 000	18 200 000	18 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	701	649	590	568
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	91,1	96,6	96,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 998	2 029	2 045	2 062
Skuldsättning per kvm	1 998	2 029	2 045	2 062
Sparande per kvm	84	125	135	165
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	34	23	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	134	139	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	41	39	35
Energikostnad per kvm	234	210	202	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	2,53	-	-
Räntekänslighet	2,85	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Genomsnittlig skuldränta  $100 \times (\text{finansiella kostnader} / \text{med kortfristiga} + \text{långfristiga skulder})$

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Långfristiga skulder / årsavgift

## Upplysning vid förlust

Under 2023, har föreningen genomfört omfattande renoveringar i fastigheten; därav de stora utgifterna. Som åtgärd för att säkra högre kapital kommande året, genomförde föreningen en avgiftshöjning på 13% inför 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	33 544	-	-	33 544
Fond, yttre underhåll	1 465 578	-	-	1 465 578
Balanserat resultat	-1 006 333	-1 781	-	-1 008 114
Årets resultat	-1 781	1 781	-515 392	-515 392
<b>Eget kapital</b>	<b>491 008</b>	<b>0</b>	<b>-515 392</b>	<b>-24 385</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 008 114
Årets resultat	-515 392
<b>Totalt</b>	<b>-1 523 506</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Reservering till fond för yttre underhåll</b>	-130 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	552 527
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 100 979</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	1 075 321	998 794
Övriga rörelseintäkter	3	4 307	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 079 628</b>	<b>998 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 221 653	-697 755
Övriga externa kostnader	9	-139 600	-102 585
Personalkostnader	10	-33 481	-31 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 144	-90 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 484 878</b>	<b>-922 580</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-405 250</b>	<b>76 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 283	539
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-117 426	-78 533
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 143</b>	<b>-77 994</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-515 392</b>	<b>-1 781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-515 392</b>	<b>-1 781</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	2 467 951	2 544 343
Maskiner och inventarier	13	109 998	123 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 577 949</b>	<b>2 668 093</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 577 949</b>	<b>2 668 093</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 424	0
Övriga fordringar	14	673 605	4 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 075	25 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>756 104</b>	<b>29 467</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 992	1 106 881
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 992</b>	<b>1 106 881</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>758 095</b>	<b>1 136 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 336 044</b>	<b>3 804 441</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 544	33 544
Fond för yttre underhåll		1 465 578	1 465 578
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 499 122</b>	<b>1 499 122</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 008 114	-1 006 333
Årets resultat		-515 392	-1 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 523 506</b>	<b>-1 008 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-24 385</b>	<b>491 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 027 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 027 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 000	3 089 501
Leverantörsskulder		98 163	64 914
Skatteskulder		5 015	3 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	214 751	155 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>332 929</b>	<b>3 313 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 336 044</b>	<b>3 804 441</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-405 250</b>	<b>76 213</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	90 144	90 275
	<b>-315 106</b>	<b>166 488</b>
Erhållen ränta	7 283	539
Erlagd ränta	-98 271	-84 977
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-406 093</b>	<b>82 050</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 139	21 232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 842	-15 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-388 390</b>	<b>87 418</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-347 001	-25 528
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-47 001</b>	<b>-25 528</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-435 391</b>	<b>61 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 106 881</b>	<b>1 044 991</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>671 489</b>	<b>1 106 881</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Älgen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

#### 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	2,24 %
Fiber	10 %

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.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	992 421	909 096
Bredband	74 700	79 680
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-2 241
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 575	3 857
Överlåtelseavgift	6 565	8 402
Öres- och kronutjämning	0	-1
<b>Summa</b>	<b>1 075 321</b>	<b>998 794</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	4 307	0
<b>Summa</b>	<b>4 307</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	22 554	24 843
Brandskydd	51 713	8 340
Gårdkostnader	196	0
Gemensamma utrymmen	22 478	0
Förbrukningsmaterial	2 339	6 727
<b>Summa</b>	<b>99 280</b>	<b>39 910</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 268	0
Tvättstuga	1 563	0
Trapphus/port/entr	0	30 836
Dörrar och lås/porttele	4 611	0
VVS	1 213	3 048
Ventilation	0	12 938
Skador/klotter/skadegörelse	13 963	13 750
<b>Summa</b>	<b>22 618</b>	<b>60 572</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	24 831
Elinstallationer	537 527	12 750
Tak	15 000	0
Fasader	0	16 181
Mark/gård/utemiljö	0	48 506
<b>Summa</b>	<b>552 527</b>	<b>102 269</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	40 591	52 414
Uppvärmning	236 648	204 759
Vatten	78 904	63 177
Sophämtning/renhållning	8 746	13 942
Grovsopor	1 943	0
<b>Summa</b>	<b>366 832</b>	<b>334 292</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 792	23 034
Kabel-TV	21 208	19 232
Bredband	80 671	80 472
Fastighetsskatt	39 725	37 975
<b>Summa</b>	<b>180 396</b>	<b>160 713</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	986	1 750
Tele- och datakommunikation	0	941
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	171
Revisionsarvoden extern revisor	26 833	18 061
Styrelseomkostnader	0	60
Fritids och trivselkostnader	2 005	0
Föreningskostnader	2 848	1 181
Förvaltningsarvode enl avtal	40 580	60 320
Överlåtelsekostnad	3 677	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	23 433	16 351
Konsultkostnader	36 875	3 750
<b>Summa</b>	<b>139 600</b>	<b>102 585</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	26 246	24 996
Arbetsgivaravgifter	7 235	6 969
<b>Summa</b>	<b>33 481</b>	<b>31 965</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	117 426	78 533
<b>Summa</b>	<b>117 426</b>	<b>78 533</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 429 196	3 429 196
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 429 196</b>	<b>3 429 196</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-884 853	-808 328
Årets avskrivning	-76 392	-76 525
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-961 245</b>	<b>-884 853</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 467 951</b>	<b>2 544 343</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 991</i>	<i>18 991</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
<b>Summa</b>	<b>19 400 000</b>	<b>19 400 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	165 675	165 675
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>165 675</b>	<b>165 675</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41 925	-28 175
Avskrivningar	-13 752	-13 750
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-55 677</b>	<b>-41 925</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 998</b>	<b>123 750</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	4 107	4 033
Klientmedel	180 288	0
Borgo räntekonto	489 209	0
<b>Summa</b>	<b>673 605</b>	<b>4 033</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	25 434
Förutbet försäkr premier	42 356	0
Förutbet kabel-TV	5 570	0
Förutbet bredband	20 149	0
<b>Summa</b>	<b>68 075</b>	<b>25 434</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Omlagt	-	0	99 899
Swedbank	Omlagt	-	0	239 602
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,96 %	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	4,50 %	292 500	0
<b>Summa</b>			<b>3 042 500</b>	<b>3 089 501</b>
Varav kortfristig del			15 000	3 089 501

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 967 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	2 059	35 180
Uppl kostn el	3 561	0
Uppl kostnad Värme	35 109	0
Uppl kostnad Extern revisor	0	16 755
Uppl kostn räntor	19 247	92
Uppl kostn vatten	19 887	0
Uppl kostn löner	0	25 000
Uppl kostnad arvoden	26 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 247	7 855
Förutbet hyror/avgifter	100 391	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	70 613
<b>Summa</b>	<b>214 751</b>	<b>155 495</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 414 000	3 414 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Höjt avgifterna med 13%, 2024

## Underskrifter

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

Malmö

---

Bo Madsen  
Styrelseledamot

---

Catharina Andersson  
Sekreterare

---

Erik Hannes Wänni  
Ekonom

---

Kjell Norgren  
Styrelseledamot

---

Ludvig Åman  
Ordförande

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

---

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 10:01

SENT BY OWNER:

Hanna Fredriksson · 08.04.2024 11:21

DOCUMENT ID:

S1Gc7PNbe0

ENVELOPE ID:

S1bqQvVWeA-S1Gc7PNbe0

DOCUMENT NAME:

Brf Älgen - Årsredvisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUDVIG ÅMAN ludvig@amaan.se	Signed Authenticated	08.04.2024 12:00 08.04.2024 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/09) IP: 158.174.125.139
2. Bo Madsen osbygatan1@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 13:51 08.04.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/22) IP: 104.28.45.54
3. CATHARINA HELENA ANDERSSON catharinaandersson.92@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 23:11 08.04.2024 23:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/16) IP: 155.4.131.147
4. KJELL OLOF NORGRÉN norgren4@msn.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:51 09.04.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/13) IP: 98.128.181.141
5. Erik Hannes Wänni wannierik@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 21:56 09.04.2024 21:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/06/08) IP: 94.191.136.35
6. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	10.04.2024 10:01 10.04.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* 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 Älgen

Org.nr. 746001 - 0205

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Älgens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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.

### Styrelsen 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 tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Älgen enligt god revisors sed 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

### 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 10:00

SENT BY OWNER:

Hanna Fredriksson · 04.04.2024 16:10

DOCUMENT ID:

HJoC4Vn10

ENVELOPE ID:


By5A4N2k0-HJoC4Vn10

DOCUMENT NAME:

Brf Älgen - Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	10.04.2024 10:00 10.04.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* 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