

2024

Årsredovisning

Brf Älgoxen



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 Älgöxen

769639-8713

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Älgoxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, Älgoxen 1, bebyggdes 1971. Föreningen registrerades 2021-04-27 och den ekonomiska planen registrerades 2021-08-06. Fastigheten är belägen på Järnväggsgatan 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 innehas med äganderätt.

Föreningen har andelar i Samfällighetsföreningen Älgkalven (andel 61,2%) vilket avser två GA-anläggningar, underjordiskt garage och marktytor. Kostnader som utgått under året i Älgkalven avser huvudsakligen snöröjning, sopning/sandning, försäkringspremie, sophämtning, fastighetsskötsel och förvaltningsarvode. Total kostnad för Brf Älgoxen utifrån andelstalen är 206 200 kr för 2024. Budgeterad kostnad för 2025 är ca 200 tkr.

Samfällighetsföreningen Älgkalven är fortfarande i uppstartsfasen och all formalia gällande utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd är inte färdigställda ännu.

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 m²

Total lokalyta och källarlgh: 360 m²

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 ingen uppdaterad underhållsplan men planerar inom en snar framtid att ta fram en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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 året behövt genomföra underhåll av en vattenskadad lägenheten, vilket totalt har kostat föreningen 467 220 kr. Kostnaderna har behandlats som en direkt underhållskostnad i stället för att aktiveras som en byggnadskomponent.

Styrelsen har under året valt att betala ut timarvoden för löpande förvaltning till privatpersoner, inklusive styrelseledamöter, om ett sammanlagt belopp om 91 500 kr, då detta bedömts mer kostnadseffektivt än att anlita företag. Ersättningen har avsett renoveringsarbeten på den vattenskadade lägenheten och för löpande teknisk förvaltning.

Föreningen har på grund av de ökade räntekostnaderna och en del oförutsedda kostnader under året fått en väsentligt begränsad ekonomi och har vid bokslutsdagen inte haft likvida medel för att betala sina rörelseskulder. Föreningen har på grund av detta i början av 2025 lånat upp ytterligare 1 mnkr av SEB. Föreningen har därutöver höjt avgifterna med 15 % från 1 jan 2025 samt under år 2025 höjt med ytterligare 15 % för att stärka upp föreningens likviditet. Utifrån dessa åtgärder bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är långsiktigt ekonomiskt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 39 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 42. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st och vid räkenskapsårets slut 61 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Tommy Lindström	Ledamot, ordförande
	Inger Persson	Ledamot
	Tova	Ledamot
	Joakim Schürer	Ledamot
	Kjell-Åke Åberg	Ledamot (avgått)
Styrelsesuppleanter	Ole Engmo	Suppleant
	Irma Olfosson	Suppleant
Revisorer	Per Lundqvist, auktoriserad revisor	

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 280	2 088	2 118	816
Resultat efter finansiella poster	-1 462	-555	-106	92
Soliditet (%)	57,9	58,5	58,7	58,9
Kassalikviditet (%)	0,8	4,7	25,2	99,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	543	543	219
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	65,1	63,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	172	166	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 103	12 185	12 240	12 295
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 566	13 658	13 719	0
Skuldränta (%)	2,4	2,4	1,4	0,1
Räntekänslighet (%)	22,7	25,2	25,3	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-99	13	144	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

För räkenskapsåret 2023 tillkom det nya obligatoriska nyckeltal, dessa har endast beräknats för de tre senaste åren.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på höga underhållskostnader samt höga räntekostnader. Föreningen har därför höjt avgifterna samt lånat upp mer pengar för stärka likviditeten. 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- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 752 210	335 140	-378 087	-588 378	58 120 885
Avsättning till fond för yttre underhåll		268 110	-268 110		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			-588 378	588 378	0
Årets resultat				-1 508 197	-1 508 197
Belopp vid årets utgång	58 752 210	603 250	-1 234 575	-1 508 197	56 612 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 234 575
årets förlust	-1 508 197
	-2 742 772

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	268 110
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-467 220
i ny räkning överföres	-2 543 662
	-2 742 772

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 279 955	2 087 957
Övriga rörelseintäkter		0	396 598
Summa rörelseintäkter		2 279 955	2 484 555
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 796 125	-1 107 564
Övriga externa kostnader		-143 793	-281 218
Personalkostnader	4	-177 289	-64 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-662 576	-632 722
Summa rörelsekostnader		-2 779 783	-2 085 994
Rörelseresultat		-499 828	398 561
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 393	-986 947
Summa finansiella poster		-1 008 369	-986 939
Resultat efter finansiella poster		-1 508 197	-588 378
Resultat före skatt		-1 508 197	-588 378
Årets resultat		-1 508 197	-588 378

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	97 690 281	98 054 322
Pågående arbeten	7	0	486 420
Summa materiella anläggningstillgångar		97 690 281	98 540 742
Summa anläggningstillgångar		97 690 281	98 540 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 037	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 655	14 794
Summa kortfristiga fordringar		32 692	14 802
Kassa och bank	8	105 659	796 636
Summa omsättningstillgångar		138 351	811 438
SUMMA TILLGÅNGAR		97 828 632	99 352 180

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 752 210	58 752 210
Fond för yttre underhåll		603 250	335 140
Summa bundet eget kapital		59 355 460	59 087 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 234 575	-378 087
Årets resultat		-1 508 197	-588 378
Summa fritt eget kapital		-2 742 772	-966 465
Summa eget kapital		56 612 688	58 120 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 400 000	23 805 250
Summa långfristiga skulder		24 400 000	23 805 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 013 068	16 880 778
Leverantörsskulder		99 530	148 614
Skatteskulder		153 114	148 008
Övriga skulder		147 719	672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 513	247 973
Summa kortfristiga skulder		16 815 944	17 426 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 828 632	99 352 180

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 508 197

-588 378

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

662 576

632 722

Betald skatt

4 077

75 606

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

-841 544

119 950

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

10 794

155 514

Förändring av kortfristiga fordringar

-16 861

71 510

Förändring av leverantörsskulder

-49 084

32 292

Förändring av kortfristiga skulder

290 792

50 407

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-605 903

429 673

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-486 420

Erhållet bidrag

187 885

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

187 885

-486 420

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-272 960

-183 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-272 960

-183 000

Årets kassaflöde

-690 978

-239 747

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

796 636

1 036 383

Likvida medel vid årets slut

105 658

796 636

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
Markanläggning	10 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

	2024	2023
Årsavgifter	1 778 868	1 617 396
Hyror bostäder	293 560	265 125
Hyror garage	187 700	0
Hyror lokaler	5 000	180 000
Elavgifter lokal	5 825	14 292
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 002	11 144
	2 279 955	2 087 957

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	91 182	147 117
Periodiskt underhåll	467 220	0
Fastighetsskötsel	62 500	11 356
Lokalvård	36 951	34 690
Uppvärmningskostnad	372 348	358 178
Vatten- och avloppsavgifter	192 660	171 459
Elavgifter	39 485	43 341
Renhållning	32 468	66 669
Förbrukningsinventarier/materiel	46 189	32 913
Fastighetsförsäkringar	55 573	51 180
TV, bredband och telefoni	115 848	105 780
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	77 500	75 614
Snöröjning och sandning	0	9 267
Samfällighet	206 200	0
	1 796 124	1 107 564

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 300
Övriga ersättningar till styrelsen	92 350	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 639	12 190
	177 289	64 490
	177 289	64 490

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 750 000	99 750 000
Anskaffningar	298 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 048 535	99 750 000
Ingående avskrivningar	-1 695 678	-1 062 956
Årets avskrivningar	-662 576	-632 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 358 254	-1 695 678
Utgående redovisat värde	97 690 281	98 054 322
Taxeringsvärden byggnader	38 652 000	38 652 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	58 252 000	58 252 000
Bokfört värde byggnader	56 373 090	56 737 131
Bokfört värde mark	41 317 191	41 317 191
	97 690 281	98 054 322

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 230 000	58 230 000
	58 230 000	58 230 000

Not 7 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 420	0
Årets nedlagda kostnader	0	486 420
Erhållna bidrag	-187 885	0
Omklassificeringar	-298 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	486 420
Utgående redovisat värde	0	486 420

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	61 723	775 993
SEB	43 936	20 643
	105 659	796 636

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,90	2025-02-28	4 407 818	4 497 778
SEB	4,48 %	2025-09-28	11 605 250	11 788 250
SEB	2,66	2026-09-28	12 200 000	12 200 000
SEB	1,02 %	2026-09-28	12 200 000	12 200 000
			40 413 068	40 686 028
Kortfristig del av långfristig skuld			16 013 068	16 880 778

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 048 268 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 272 960 kr.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att öka föreningens likviditet har styrelsen beslutat om ytterligare en höjning på 15 % från och med 1 juni 2025 samt tagit ett lån på 1 mnkr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tommy Lindström
Ordförande

Inger Persson

Tova Backman

Joakim Schürer

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

TOVA BACKMAN

f297be02-c354-42d1-a7ac-e73c8f934ea8 - 2025-05-16 18:13:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b62b782d-6a9b-49d2-92bd-df0726975c0d - SE

JOAKIM SCHÜRER

f489e81b-7ca7-4177-b207-a75e094a1807 - 2025-05-16 18:47:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 58d41b0b-bd03-451e-98a6-657b9ed679c3 - SE

TOMMY LINDSTRÖM

c9578d67-f99f-4e3d-bf31-639d7f58d5b6 - 2025-05-17 10:38:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 480fe348-9a1d-467f-a723-e4350c2ac589 - SE

Inger Persson

00afe642-e08e-437f-95b1-2ed77fd48ce5 - 2025-05-19 13:50:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ff2be856-8a05-42b5-8a0f-e8eab4e06b80 - SE

Per Magnus Lundqvist

7f35cc6d-2746-4a5e-b09e-7891c826598a - 2025-05-19 14:45:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 957cad08-56b5-4c77-a300-897ef7587f7b - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



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 2024.

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 2024-12-31 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.

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, 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 Älgöxen för räkenskapsåret 2024 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 provar 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.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp betalat avdragen skatt och sociala avgifter.

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>

2025-05-19 11:48:02 UTC+00:00

Per Magnus Lundqvist



SE BankID - 3e0eee03-bfda-403d-b6c4-003b3cbadb8b



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