

2025

Årsredovisning

Brf Älgöxen

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 driftkostnader 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 driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna 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, dvs 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, dvs 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

2025

Styrelsen för Brf Älgoxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Järnvägsgatan 9 A-D och Sjukhusgatan 2 A-B i Umeå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och fyra lägenheter som upplåts med hyresrätt. Föreningens mark innehåser äganderätt.

Föreningen har andelar i Samfällighetsföreningen Älgkalven (andel 61,2%) vilket avser två GA-anläggningar, underjordiskt garage och markytor. 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 235 971 kr för 2025. Budgeterad kostnad för 2026 är ca 263 tkr.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
<u>25 st</u>	<u>3 rum och kök</u>
43 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 Bahnhof.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet är nyligt renoverad och föreningen förväntas inte ha några väsentliga underhållskostnader de kommande åren. Föreningen har en underhållsplan från 2021 som man arbetar med att uppdatera.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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 höjt avgifterna med 15 % från 1 jan 2025 och ytterligare 15 % från 1 juli 2025 för att stärka upp föreningens likviditet. Utöver detta har man under året även lånat upp 1 mnkr för att klara av driften.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 39 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 43. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st och vid räkenskapsårets slut 61 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2025-05-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Tova Backman	Ledamot, ordförande
	Tommy Lindström	Ledamot
	Inger Persson	Ledamot
	Joakim Schürer	Ledamot
	Simon Eklund	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Fredrik Asplén
	Mattias Adolfsson

Revisorer	Per Lundqvist, auktoriserad revisor
------------------	-------------------------------------

Valberedning	Sonia Frängsmyr Dermes
	Irma Olfosson

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 858	2 280	2 088	2 118
Resultat efter finansiella poster	-506	-1 462	-555	-436
Soliditet (%)	57,3	57,9	58,5	58,7
Kassalikviditet (%)	3,4	0,8	4,7	25,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	597	543	543
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,9	78,0	65,1	63,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	181	172	166
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 299	12 103	12 185	12 240
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 785	13 566	13 658	13 719
Skuldränta (%)	2,6	2,4	2,4	1,4
Räntekänslighet (%)	18,7	22,7	25,2	25,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	70	-99	13	144

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på höga räntekostnader. Föreningen har höjt avgifterna under året 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	603 250	-1 234 575	-1 508 197	56 612 688
Avsättning till fond för yttre underhåll		268 110	-268 110		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-467 220	467 220		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 508 197	1 508 197	0
Årets resultat				-512 704	-512 704
Belopp vid årets utgång	58 752 210	404 140	-2 543 662	-512 704	56 099 984

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 543 662
årets förlust	-512 704
	-3 056 366

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	268 110
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-3 324 476
	-3 056 366

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2

2 858 688

2 279 955

Summa rörelseintäkter

2 858 688

2 279 955

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

3

-1 430 081

-1 796 125

Övriga externa kostnader

4

-130 251

-143 793

Personalkostnader

5

-42 791

-177 289

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-662 576

-662 576

Summa rörelsekostnader

-2 265 699

-2 779 783

Rörelseresultat

592 989

-499 828

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

24

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 105 694

-1 008 393

Summa finansiella poster

-1 105 694

-1 008 369

Resultat efter finansiella poster

-512 705

-1 508 197

Resultat före skatt

-512 705

-1 508 197

Årets resultat

-512 704

-1 508 197

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	97 027 705	97 690 281
Pågående arbeten	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 027 705	97 690 281
Summa anläggningstillgångar		97 027 705	97 690 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, kund- och hyresfordringar		1 200	0
Övriga fordringar		88	1 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 838	31 655
Summa kortfristiga fordringar		40 126	32 692
Kassa och bank	9	823 577	105 659
Summa omsättningstillgångar		863 703	138 351
SUMMA TILLGÅNGAR		97 891 408	97 828 632

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 752 210	58 752 210
Fond för yttre underhåll		404 140	603 250
Summa bundet eget kapital		59 156 350	59 355 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 543 662	-1 234 575
Årets resultat		-512 704	-1 508 197
Summa fritt eget kapital		-3 056 366	-2 742 772
Summa eget kapital		56 099 984	56 612 688
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 292 148	24 400 000
Summa långfristiga skulder		16 292 148	24 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	24 772 960	16 013 068
Leverantörsskulder		84 049	99 530
Skatteskulder		155 642	153 114
Övriga skulder		108 328	147 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 297	402 513
Summa kortfristiga skulder		25 499 276	16 815 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 891 408	97 828 632

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-512 704

-1 508 197

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

662 576

662 576

Betald skatt

3 477

4 077

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

153 349

-841 544

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-12 666

10 794

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 183

-16 861

Förändring av leverantörsskulder

-15 481

-49 084

Förändring av kortfristiga skulder

-52 141

290 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten

65 878

-605 903

Investeringsverksamheten

Erhållet bidrag

0

187 885

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

187 885

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 000 000

0

Amortering av lån

-347 960

-272 960

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

652 040

-272 960

Årets kassaflöde

717 918

-690 978

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

105 659

796 636

Likvida medel vid årets slut

823 577

105 658

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

	2025	2024
Årsavgifter	2 199 306	1 778 868
Hyror bostäder	335 544	293 560
Hyror garage	311 820	187 700
Hyror lokaler	0	5 000
Elavgifter	5 308	5 825
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 710	9 002
	2 858 688	2 279 955

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	143 181	91 182
Periodiskt underhåll	0	467 220
Fastighetsskötsel	65 020	62 500
Lokalvård	31 463	36 951
Uppvärmningskostnad	390 411	372 348
Vatten- och avloppsavgifter	239 037	192 660
Elavgifter	38 597	39 485
Renhållning	32 559	32 468
Förbrukningsinventarier/materiel	7 772	46 189
Fastighetsförsäkringar	56 998	55 573
TV, bredband och telefoni	110 929	115 848
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	78 142	77 500
Samfällighet	235 971	206 200
	1 430 080	1 796 124

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	33 906	30 813
Stämmor, styrelsemöten, representation	13 556	10 661
Administrativa kostnader	7 887	6 303
Juristarvode och inkassokostnader	0	28 186
Förvaltningsarvode	61 600	59 176
Avgifter för myndigheter	5 940	2 400
Hemsida	3 246	236
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	4 115	6 017
	130 250	143 792

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	36 000	57 300
Övriga ersättningar till styrelsen	0	92 350
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 791	27 639
	42 791	177 289
	42 791	177 289

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 048 535	99 750 000
Anskaffningar	0	298 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 048 535	100 048 535
Ingående avskrivningar	-2 358 254	-1 695 678
Årets avskrivningar	-662 576	-662 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 020 830	-2 358 254
Utgående redovisat värde	97 027 705	97 690 281
Taxeringsvärden byggnader	40 601 000	38 652 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	60 201 000	58 252 000
Bokfört värde byggnader	55 710 514	56 373 090
Bokfört värde mark	41 317 191	41 317 191
	97 027 705	97 690 281

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 230 000	58 230 000
	58 230 000	58 230 000

Not 8 Pågående arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	486 420
Årets nedlagda kostnader	0	0
Erhållna bidrag	0	-187 885
Omklassificeringar	0	-298 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	821 351	61 723
SEB	2 227	43 936
	823 578	105 659

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,02	2027-03-28	4 317 858	4 407 818
SEB	2,80	2028-09-28	11 422 250	11 605 250
SEB	2,66	2026-09-28	12 200 000	12 200 000
SEB	1,02	2026-09-28	12 200 000	12 200 000
SEB	3,03	2028-03-28	925 000	0
			41 065 108	40 413 068
Kortfristig del av långfristig skuld			24 772 960	16 013 068

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 200 308 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 372 960 kr.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna på lägenheter och garage med 10% från och med 1 september 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tova Backman
Ordförande

Tommy Lindström

Inger Persson

Joakim Schürer

Simon Eklund

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

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

TOVA BACKMAN

f11b346d-d926-4f89-8ab8-e62a91550e6b - 2026-05-11 10:38:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d0c56733-b31d-4a5d-98d1-006f9a0223ce - SE

Inger Persson

3103368c-db33-4e9a-a7d6-0e6475e7beea - 2026-05-11 14:49:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 806bd2ac-ca8c-4b7b-9247-dbbcdb6a468a - SE

LARS JOAKIM SCHÜRER

8af65ce2-bf47-4c52-aab3-ae52f51e1617 - 2026-05-11 20:01:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1558b279-d9f3-498c-a775-1f289f3a82cf - SE

ULF TOMMY CHRISTER LINDSTRÖM

317366f0-1ab5-47e8-b600-fb7570c483f4 - 2026-05-11 20:21:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 10aa421e-81e0-4c50-a1d0-a36ab34996b4 - SE

Lars Simon Gustav Eklund

81d69b37-4d97-4b97-b980-d46d05adaa04 - 2026-05-11 20:54:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9ed3e3d7-ff2f-4066-87d1-3aaf1e454298 - SE

Per Magnus Lundqvist

b3c3117b-1c0b-4fdc-90d0-43f5306d3910 - 2026-05-12 12:49:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6281ece5-106c-4cbe-bd06-6c590db79666 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	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 2025.

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 2025-12-31 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 Älgoxen för räkenskapsåret 2025 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.

Vännäs 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>

2026-05-12 09:53:01 UTC+00:00

Per Magnus Lundqvist



SE BankID - f01ef635-8dbb-4846-a12e-38c3a3ad9875



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