

Årsredovisning för
Brf Älgen 23

716419-6979

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten:

Styrelse:

Mariell Juhlin ordförande
Max Bonnier Ahlman ledamot & kassör
Gunnar Genfors ledamot
Ingmar Tönnyby suppleant

Revisor Barbro Wikman

Fastighetens yta är enligt taxeringsbeskedet 1971 kvm och tomtytan 930 kvm.
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 108 Mkr varav byggnadsvärde 27 Mkr.
Swedbanks rörliga ränta var 2022-12-31 2,44-2,99%.
Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret.
Föreningens medlemsregister, avisering, redovisning och betalningar sköts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Föreningen har avtal med externa leverantörer vad avser städning, administration/bokföring, kabel-TV, hiss-service, fjärrvärme, bredband, miljöhantering, service av automatiska dörrar och taksikringning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Under året har underhåll och investeringar gjorts i form av förbättringsmålning i trapphuset, byte av pump som gick sönder i fjärrvärmeanläggningen, stamspolning i samtliga lägenheter, energideklaration samt byggandet av en spalje kring källsorteringsstationen.

Utöver det har styrelsens arbete framför allt präglats av vattenläckan på våning 2, avtalsförhandlingar med Tele2 som försökt dra sitt fibernät genom fastigheten vilket resulterade i ett omedelbart uppsägande av TV via kopparnätet samt planering av avgifter i och med de ränte- och kostnadsökningar som sker i landet.

Styrelsen beslutade i november att avgiften för 2023 höjs med 30% för att möta kostnadsökningarna från främst räntehöjningar, kostnad för fjärrvärme och kommunens avfallshantering.

Föreningen avhöll sin ordinarie årsstämma den 18e maj 2022. Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Medlemsförändringar

En lägenhet har bytt medlemmar under året. Antalet medlemmar är 20 st.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	989 274	988 274	899 340	899 340	897 340
Resultat efter finansiella poster	-115 283	-597 050	90 875	146 894	-1 198 394
Soliditet %	32	32	36	35	34
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	502	501	456	456	455
Lån/kvm kvm totalyta	4 972	4 972	4 718	4 718	4 718
Räntekostnad/kvm totalyta	62	40	47	39	22
Räntekänslighet %	10	10			
Sparande/kvm totalyta	94	63			
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta	143	154	135	136	140
Elkostnad/kvm totalyta	30	22			
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15			
Energikostnad/kvm totalyta	189	191			

Bostadsrättsyta 1 971 kvm
Lokalarea 0 kvm
Totalyta 1 971 kvm

Eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 370 533	-913 551	-597 050
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Dispos. av föregående års resultat		-597 050	597 050
Årets resultat			-115 283
Belopp vid årets slut	6 370 533	-1 510 601	-115 283

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 510 601
årets resultat	-115 283
Totalt	-1 625 884
Behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-1 625 884
Summa	-1 625 884

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	989 274	988 274
Övriga rörelseintäkter		3 107	518
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		992 381	988 792
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-929 827	-1 451 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 075	-56 075
Summa rörelsekostnader		-985 902	-1 507 241
Rörelseresultat		6 479	-518 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		744	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 506	-78 601
Summa finansiella poster		-121 762	-78 601
Resultat efter finansiella poster		-115 283	-597 050
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-115 283	-597 050
Skatter			
Årets resultat		-115 283	-597 050

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 650 713	14 706 788
Summa materiella anläggningstillgångar		14 650 713	14 706 788
Summa anläggningstillgångar		14 650 713	14 706 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 884	18 273
Övriga fordringar		24 100	18 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 782	60 269
Summa kortfristiga fordringar		115 766	96 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		264 671	486 173
Summa kassa och bank		264 671	486 173
Summa omsättningstillgångar		380 437	582 812
SUMMA TILLGÅNGAR		15 031 150	15 289 600

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 370 533	6 370 533
Summa bundet eget kapital		6 370 533	6 370 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 510 601	-913 551
Årets resultat		-115 283	-597 050
Summa fritt eget kapital		-1 625 884	-1 510 601
Summa eget kapital		4 744 649	4 859 932
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	0	9 800 000
Summa långfristiga skulder		0	9 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	9 800 000	0
Leverantörsskulder		58 149	283 051
Skatteskulder		1 717	19 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		426 635	327 608
Summa kortfristiga skulder		10 286 501	629 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 031 150	15 289 600

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-115 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	79 122
	<u>-36 161</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-36 161
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 127
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-166 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 502
Investeringsverksamheten	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Årets kassaflöde	-221 502
Likvida medel vid årets början	486 173
Likvida medel vid årets slut	264 671

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Lån som har slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen
har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Ränteökning på 1% av föreningens lån i förhållande till årsavgifterna.

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om
räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande

Årets resultat justerat för årets avskrivningar och underhållskostnader.

Beloppet delas med den totala ytan i föreningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat
restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	989 274	988 274
	989 274	988 274

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fjärrvärme	281 783	303 018
El	59 304	42 627
Vatten och avlopp	31 854	29 313
Hiss	6 826	6 784
Sophämtning	50 400	41 707
Städning	29 352	29 068
Porttelefon & kamera	51 128	57 026
Bredband	33 300	33 696
Kabel-TV	9 890	19 213
Snöröjning	14 650	57 946
Fastighetsförsäkring	45 109	43 465
Förbrukningsmaterial, fastighet	168	1 276
Förbrukningsinventarier, fastighet	0	48 329
	613 764	713 468

Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	32 581	24 206
Vatten och avlopp	71 631	0
Värme	3 875	0
Hissar	4 668	0
Huskropp	70 298	640 459
Reparationer vattenskada i lägenheter	61 754	0
	244 807	664 665

Administrativa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon och porto	6 730	5 859
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	24 872	24 192
Ekonomiska tjänster & konsultation	750	0
Bankkostnader	2 867	12 274
Föreningsavgifter	4 130	0
Övriga kostnader	1 179	700
	53 028	55 525

Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	18 228	17 508
	18 228	17 508

MBS 30W

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 607 492	5 607 492
	<u>5 607 492</u>	<u>5 607 492</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-448 596	-392 521
-Årets avskrivning enligt plan	-56 075	-56 075
	<u>-504 671</u>	<u>-448 596</u>
Redovisat värde byggnad vid årets slut	5 102 821	5 158 896
Mark	9 547 892	9 547 892
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	14 650 713	14 706 788

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Lån med slutförfallodag senare än ett år efter bokslutsdagen		
Swedbank 2851351763, ränta 2,986%, ffd 2023-02-28	0	9 300 000
Swedbank 2954141491, ränta 2,437%, ffd 2023-01-28	0	500 000
	<u>0</u>	<u>9 800 000</u>
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
Swedbank 2851351763, ränta 2,986%, ffd 2023-02-28	9 300 000	0
Swedbank 2954141491, ränta 2,437%, ffd 2023-01-28	500 000	0
	<u>9 800 000</u>	<u>0</u>
Summa lån vid årets slut	9 800 000	9 800 000

*) Lån som har slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	9 800 000	9 800 000
Summa ställda säkerheter	9 800 000	9 800 000


Underskrifter

Stockholm



Mariell Juhlin
Ordförande

2023-05-09



Gunnar Genfors
Ledamot

2023-05-07



Max Bonnier Ahlman
Ledamot

2023-05-09

Min revisionsberättelse har lämnats 15/5 2023



Barbro Wikman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älgen 23
Org.nr 716419-6979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älgen 23 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Älgen 23 för räkenskapsåret 2022 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:

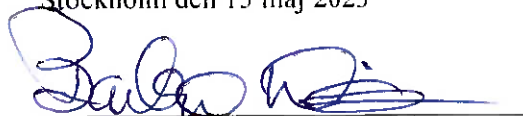
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 15 maj 2023



Barbro Wikman
Godkänd revisor