

Årsredovisning 2025

Brf Ellensro

769622-0602



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ellensro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Hägersten, Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hucket 1	2012	Stockholm
Plymen 3	2012	Stockholm

Föreningens mark innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avgälden gäller oförändrat t.o.m. 31 mars 2031. Cirka 15–18 månader före slutet på avgäldsperioden skickar exploateringskontoret ut ett brev om att avgälden ska regleras. De nya villkoren regleras i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet och är sedan oförändrade under nästa avgäldsperiod, normalt tio år. Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om 60 år, räknat från och med 2011-04-01. och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år. Därmed blir det första tillfället som styrelsen kan säga upp föreningens tomträtt 2069-03-31 (uppsägningen måste ske två år innan 60-årsperiodens utgång).

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam, genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och avtal med Anticimex vad avser sanering av ohyra i bostadslägenheterna.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 664 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 853 kvm.

Markarealen uppgår till 2 153 kvm.

Lägenheterna fördelas enligt:

2 rok 12 st

3 rok 26 st

4 rok 10 st

Lägenhetsförråd finns i bostaden och föreningen har 40 vindsförråd till uthyrning, 20 stycken högst upp i respektive hus. För uthyrning disponerar föreningen även nio garageplatser i bottenplanet på respektive hus, totalt 18 stycken försedda med installationer för elbilsaddning samt 16 parkeringsplatser utomhus vid gaveln Ellen Keys gata 64.

Styrelsens sammansättning

Joakim Pragsten	Ordförande
Tommy Sandqvist	Sekreterare, vice ordförande
Eva Einarsdotter	Ekonomiansvarig
Elisabeth Linde	Ledamot

Valberedning

Annika Julin, Sammankallande
Kerstin Sjöblom

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ronja Persson	Auktoriserad revisor	Parameter Revision AB
Kerstin Bogren	Internrevisor	
Margareta Stridh	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Styrelsen tecknade under hösten 2025 avtal om utarbetande av en ny 50-årig underhållsplan anpassad till K3-regelverket, med leverans under kvartal 1 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte backup-batterier till passagesystem/rökluckor.
Livstidsförlängning av fastighetens fjärrvärmeanläggning, genom konvertering från ett system med öppet expansionskärl till ett system med slutet expansionskärl och avgasare med magnetfilter.
Moss-/alg behandling yttertak.
- 2025** ● OVK (plus rensning av im- och frånluftskanaler samt byte av spiralslang spiskåpa).
Moss-/algbehandling yttertak
Långtidsmätning radon påbörjats.

Planerade underhåll

- 2026** ● Långtidsmätning radon slutförs.
Utvändigt underhåll entréportar.
Slamsugning dagvattenbrunnar.
- 2027** ● Moss-/alg behandling yttertak.
Byte ställdon för värme/tappvatten.
Service ventilationsaggregat
Periodisk säkerhetskontroll elcentraler.
- 2028** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Stamspolning samtliga lägenheter och berörda fastighetsutrymmen..
- 2029** ● Periodisk säkerhetskontroll elcentraler.
Utvändigt underhåll entréportar.
Besiktiga taksäkerhet, inkl. efterdragning vajer- och stegfästen.
Byte backup-batterier till passagesystem/rökluckor
- 2030** ● Moss-/alg behandling yttertak.

Årligen genomförs besiktning av hissar, garageportar och brandsäkerhet (rökluckor, nödbelysning och brandsläckare).

Avtal med leverantörer

Årskontroll av fastighetens brandskydd / Årligt underhåll av brandskyddsmateriel	Driftia Förvaltning AB
Bevakningsavtal snö och is, takskottning, borttagning istappar	A.W. Jonaeson Plåtslageri AB
Bredband, IP tfn och Tv grundpaket	Ownit Broadband AB
Dörröppnare entréportar, tillsyn/skötsel	Assa Abloy Entrance Systems
Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB
Elsäkerhet. Service och underhåll av elcentraler	Driftia Förvaltning AB
Entrémattor, hydr- och serviceavtal	CWS Sweden Hygiene
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Garageportar, tillsyn/skötsel	Assa Abloy Entrance Systems
Individuell mätning av hushållsel varmvatten och el för fordonsladdning i garage	Infometric AB
Kärلتvätt	Miljöhuset i Stockholm AB
Service hissar	Kone AB
Snöröjning, vinterrenhållning	AB Energibevakning MCF
Trädgårdsskötsel	AB Energibevakning MCF
Trappstädning	KEAB Gruppen AB
Vår- och höstöversyn yttertak.	A.W. Jonaeson Plåtslageri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt ansvara för att föreningens ekonomi är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera framtida underhåll. Därför utarbetar styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

I Brf Ellensro tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två, driftkostnader och underhåll. Under 2025 har avgifterna för drift och underhåll höjts i genomsnitt med 9,64 %.

Bredband, IP-telefoni och TV

Föreningen har ett gruppabonnemang via Ownit Broadband AB (för bredband, IP-telefoni och TV) som är ett obligatoriskt tillägg och tillförs på månadsavgiften.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel, uppvärmning av varmvatten och el för fordonsladdning i garage.

Normalt är kostnaden för varmvattnet stabilt över samma kalenderår, då uppvärmning av varmvattnet sker via fjärrvärme. Däremot varierar elkostnaden månadsvis. Kostnaden för individuell förbrukning aviseras månadsvis i efterskott. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten (läs: äger en andel i föreningen och därmed har nyttjanderätten till lägenheten) då aviseringen sker.

Extra amortering av föreningens lån

Efter styrelsebeslut genomfördes 2025-12-28 en extra amortering av föreningens lån om 200 000 kronor, i syfte att minska föreningens belåningsgrad. Samtidigt beslutade styrelsen att den extra amorteringen inte ska påverka avgiften för andelstalet kapital.

Förändringar i avtal

- En ny 50-årig underhållsplan anpassad till K3-regelverket har upphandlats. Planen levereras under kvartal 1 2026. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att över tid hålla fastigheterna i gott skick, men även för att avskrivningarna av fastighetens olika komponenter ska genomföras på ett korrekt sätt från och med årsredovisningen 2026. Till det planerade underhållet avsätts medel bokföringsmässigt via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplanen. Fonden för yttre underhåll redovisas under "Bundet eget kapital" i Balansräkningen.
- Ett avtal avseende årlig tvätt av föreningens kärl för mat-, hushållsavfall respektive återvinning har upphandlats.
- Bredbandsavtalet med Ownit Broadband AB har omförhandlats.
- Avtalet för ekonomisk förvaltning har omförhandlats till ett avtal med Nabo Group AB vilket träder i kraft från den 1 januari 2026. Under kalenderåret 2025 har det ursprungliga avtalet med Brf Ekonomen i Stockholm AB fortsatt gälla som grund för Nabo Group AB genomförande av föreningens ekonomiska förvaltning.

Övriga uppgifter

- Med anledning av nya föreskrifter och allmänna råd för starkströmsanläggningar (läs: föreningens fyra elcentraler, två i vardera hus 64 och hus 68) har statuskontroll IN elkontroll, med efterföljande åtgärder, genomförts.
- Byte av det elektroniska styrsystemet till centralventilationen i hus 64 har genomförts.
- Anmärkningar efter årskontrollen av brandskyddet i hus 64 och 68 har åtgärdats.
- Byte av fläktmotor till frånluften i garaget hus 68 har genomförts.
- Felen avseende fyra belysningsstolpar på föreningens parkeringsplats i anslutning till hus 64 har avhjälpts genom Nordrs försorg.
- Ett flertal åtgärder har vidtagits beträffande stängningsproblem soprumsdörren hus 68.
- Dörrautomatiken till entréporten hus 64 har reparerats.
- Låscylindrarna i entréportarna hus 64 och 68 har bytts.
- Entrétaken hus 64 och 68 har tätats mot fasaden.
- Glaskupolen till rökluckan hus 68 har bytts och låset justerats.
- Styrelsen har under året fortsatt arbeta för att Nordr Sverige AB ska åtgärda kvarstående problem med ventilationen i hus 68 och dränering/fuktisolering runt båda hus 64 och 68. Bland annat genomförde styrelsen tillsammans med föreningens juridiska ombud ett uppföljningsmöte med Nordr Sverige AB den 29 oktober. Syftet med mötet var att följa upp status och vad som hänt sedan mötet den 21 augusti 2024. Vid mötet avhandlades främst två områden, ventilationen i hus 68 respektive fuktskydd/dränering runt hus 64 och hus 68. Mötet resulterade i kompletterande verksamheter som redovisats för medlemmarna i ordinarie månadsinformationer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 70 st och vid dess slut 68 st. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 941 801	3 580 768	3 383 133	3 249 402
Resultat efter fin. poster	-504 757	-938 385	-1 139 739	-640 716
Soliditet (%)	77	76	76	76
Taxeringsvärde	127 146 000	122 400 000	122 400 000	122 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	865	703	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,0	78,4	75,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 724	7 888	7 997	8 079
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 345	7 888	7 997	8 079
Sparande / kvm totalyta, kr	234	200	209	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	53	87	90
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	69	77	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	23	27	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	162	155	190	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,39	2,59	-
Räntekänslighet (%)	7,98	9,12	11,4	12,1

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 294 265 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Genomsnittlig skuldränta (%) - Räntekostnader / (IB Lån – UB lån/2) +UB Lån

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen avser fortsatt stegvis anpassa årsavgifterna till de rådande driftskostnaderna och i syfte att skapa förutsättningar för finansiering av de framtida underhållskostnaderna som kommer att uppstå efterhand fastigheten förslits. Styrelsens ambition är därför att över tid åstadkomma ett stabilt långsiktigt sparande till framtida större underhåll på lägst 300 kr/kvm och år. Utöver det långsiktiga sparandet till det framtida underhållet avser styrelsen säkerställa att föreningen disponerar ett fritt eget kapital som i det korta perspektivet årligen kan bekosta såväl de löpande åldersrelaterade, som de onormalt uppkomna reparationsbehoven. Styrelsens ambition är också att årligen amortera minst 1,5% av föreningens totala låneskuld, i syfte att minska föreningens räntekänslighet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	105 762 000	-	-	105 762 000
Fond, yttre underhåll	928 658	-	-139 915	788 743
Balanserat resultat	-10 176 817	-938 385	139 915	-10 975 287
Årets resultat	-938 385	938 385	-504 757	-504 757
Eget kapital	95 575 456	0	-504 757	95 070 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 975 287
Årets resultat	-504 757
Totalt	-11 480 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	128 000
Balanseras i ny räkning	-11 608 044
	-11 480 044

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 941 801	3 580 768
Övriga rörelseintäkter	3	7 183	19 794
Summa rörelseintäkter		3 948 984	3 600 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 985 931	-1 964 024
Övriga externa kostnader	9	-260 579	-337 500
Personalkostnader	10	-132 970	-129 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 405 392	-1 407 795
Summa rörelsekostnader		-3 784 872	-3 838 531
RÖRELSERESULTAT		164 113	-237 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 239	43 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-687 108	-744 103
Summa finansiella poster		-668 869	-700 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-504 757	-938 385
ÅRETS RESULTAT		-504 757	-938 385

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	121 678 187	123 064 595
Markanläggningar	13	161 402	180 386
Summa materiella anläggningstillgångar		121 839 589	123 244 981
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 839 589	123 244 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	17 643
Övriga fordringar	14	98 065	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	179 855	217 324
Summa kortfristiga fordringar		277 920	235 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 039 620	1 786 922
Summa kassa och bank		2 039 620	1 786 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 317 540	2 021 922
SUMMA TILLGÅNGAR		124 157 129	125 266 903

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 762 000	105 762 000
Fond för yttre underhåll		788 743	928 658
Summa bundet eget kapital		106 550 743	106 690 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 975 287	-10 176 817
Årets resultat		-504 757	-938 385
Summa fritt eget kapital		-11 480 044	-11 115 202
SUMMA EGET KAPITAL		95 070 699	95 575 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 300 000	8 900 000
Leverantörsskulder		132 315	236 691
Skatteskulder		11 460	0
Övriga kortfristiga skulder		756	1 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	641 899	553 034
Summa kortfristiga skulder		14 086 430	9 691 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 157 129	125 266 903

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164 113	-237 968
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 405 392	1 407 795
	1 569 505	1 169 827
Erhållen ränta	18 239	43 686
Erlagd ränta	-687 066	-744 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	900 677	469 020
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 920	18 394
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 059	-29 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	852 698	458 165
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-189 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-189 880
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	252 698	-131 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 786 922	1 918 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 039 620	1 786 922

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ellensro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,00 %
Markanläggningar	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 089 832	2 815 329
Hysesintäkter, p-platser	291 700	291 549
Hysesintäkter, lokaler	114 889	0
Övriga intäkter	15 646	117 561
Kabel-TV/Bredband	160 512	153 792
Vatten	140 622	44 995
El	117 717	155 637
Laddbox, moms	10 883	1 905
Summa	3 941 801	3 580 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	6
Erhållna bidrag	6 480	0
Övriga intäkter	180	0
Övriga rörelseintäkter	531	19 788
Summa	7 183	19 794

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 456	125 117
Städning	111 692	124 126
Besiktning och service	245 359	90 905
Trädgårdsarbete	40 077	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	31 621
Snöskottning	65 691	57 053
Övrigt	912	13 559
Summa	510 187	442 380

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 191	0
Bostäder	12 538	7 378
Trapphus/port/entr	0	31 948
Soprum/miljöanläggning	2 488	0
Dörrar och lås/porttele	41 678	0
Värme	675	0
Ventilation	83 184	7 035
El	18 866	0
Fasader	18 779	0
Garage och p-platser	4 594	0
Summa	192 994	46 361

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	4 506
VA	0	145 000
Ventilation	0	20 959
Hissar	0	27 500
Fasader	0	69 950
Summa	0	267 915

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	211 318	193 664
Uppvärmning	306 886	290 882
Vatten	105 292	83 785
Sophämtning	45 984	42 024
Återvinning	89 868	99 521
Summa	759 347	709 876

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 488	36 800
Tomträttsavgälder	306 749	307 391
Bredband/Kabeltv	162 707	153 300
Summa	511 944	497 492

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	114 918	86 388
Förbrukningsmaterial	390	28 849
Revisionsarvoden	47 313	38 750
Ekonomisk förvaltning	97 957	94 761
Konsultkostnader	0	88 751
Summa	260 579	337 500

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Övriga arvoden	0	3 150
Sociala avgifter	18 370	21 062
Summa	132 970	129 212

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	686 438	743 952
Övriga räntekostnader	670	151
Summa	687 108	744 103

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 640 991	138 640 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 640 991	138 640 991
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 576 396	-14 178 095
Årets avskrivning	-1 386 408	-1 398 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 962 804	-15 576 396
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 678 187	123 064 595
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 146 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	38 400 000
Summa	127 146 000	122 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 880	0
Årets inköp	0	189 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 880	189 880
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 494	0
Årets avskrivning	-18 984	-9 494
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 478	-9 494
Utgående restvärde enligt plan	161 402	180 386

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	65	33
Övriga fordringar	98 000	0
Summa	98 065	33

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 309	192 239
Försäkringspremier	13 246	0
Tomträtt	72 925	0
Förvaltning	19 375	25 085
Summa	179 855	217 324

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,32 %	3 300 000	3 900 000
Swedbank	2026-09-25	2,29 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2027-09-24	2,77 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2028-09-25	2,69 %	5 000 000	5 000 000
Summa			28 300 000	28 900 000
Varav kortfristig del			13 300 000	8 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 300 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 361	18 964
Städning	8 910	8 693
El	26 449	14 078
Uppvärmning	41 563	36 957
Utgiftsräntor	124 042	124 000
Vatten	31 108	26 187
Förutbetalda avgifter/hyror	331 466	294 155
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	641 899	553 034

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 739 000	32 739 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifter 2026 Efter att styrelsens antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med i genomsnitt 9,75 % (fg. år 9,64 %) från den 1 januari 2026. Samtidigt beslutade styrelsen att inte höja hyrorna för förråd, parkerings- eller garageplatser. Kommande framöver Styrelsen kommer med stöd av föreningens juridiska ombud fortsatt arbeta för att kvarstående besiktningsanmärkningar åtgärdas av Nordr, vilka avser fuktskydd/dränering runt hus 64 och hus 68 samt ventilationen i hus 68.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Stockholm

Elisabeth Linde
Ledamot

Eva Einarsdotter
Ekonomiansvarig

Joakim Pragsten
Ordförande

Tommy Sandqvist
Sekreterare, vice ordförande

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

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Kerstin Bogren
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 12:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 12:26

DOCUMENT ID:

BJuLg8L2Wg

ENVELOPE ID:

rk_ixUln-g-BJuLg8L2Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Ellensro, 769622-0602 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

353809a211dcf2eff675df7c83c83c5488be08aaf1a81d1
23f4cf07b27a8ce2ac10c8a1e109feeb08f7b2ba05785e8
b53de84a09dfc125aff245cc29de815719

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Sandqvist tommy.sandqvist@ownit.nu	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:31 10.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.71
2. Joakim Pragsten joakim.pragsten@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:42 10.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.93
3. Eva Einarsdotter e.einarsdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:11 10.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.70
4. ELISABETH BRITA MARG ARETA LINDE elisabeth.linde@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:24 10.04.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.73
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:33 13.04.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.249.140
6. Kerstin Elisabet Bogren kerstin.bogren@ownit.nu	 Signed Authenticated	13.04.2026 12:52 13.04.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.25.117

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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



PAeS
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ellensro
Org.nr. 769622-0602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ellensro för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

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 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 upphöra med 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 revisionsssed 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. 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 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 Brf Ellensro för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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, vidtagna 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Kerstin Bogren

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 12:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 12:26

DOCUMENT ID:

SJldLILU2Zx

ENVELOPE ID:

rJuUgUU3ZI-SJldLILU2Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ellensro.pdf

2 pages

SHA-512:

202d91f63770684d166444573a96d6d1eb65180c7b328
abd7ce6eef3febe346c20c1cecf2fd12342e4d28ff0d27af
b3835549c72b7497ce132d4d31cedd848e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameter revision.se	Signed Authenticated	13.04.2026 09:33 13.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.249.140
2. Kerstin Elisabet Bogren kerstin.bogren@ownit.nu	Signed Authenticated	13.04.2026 12:34 13.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.25.117

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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