



Välkommen till årsredovisningen för Brf Elefanten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-16 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Elefanten 16	2002	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB/Gallagher.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 150 bostadsrätter om totalt 11 982 kvm och 9 lokaler om 577 kvm. Byggnadernas totalyta är 12619 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kane Neman	Ordförande
Berit Holmgren	Styrelseledamot
Sten Hjelmqvist	Styrelseledamot
Ulla Nyberg	Styrelseledamot
Zarina Virsholm Ackerman	Styrelseledamot
Mattias Högberg	Suppleant
Predrag Milanovic	Suppleant

Valberedning

Leo Sutic
Yara Montin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (ordinarie styrelseledamöter). Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening (ordinarie styrelseledamöter).

Revisorer

KPMG AB med huvudansvarig revisor Amanda Berntsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23. Informationsmöte till medlemmarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Service av maskinerna i tvättstugan
 - Byte av frånluftsfläkt på Klara Tvärgränd 5 (LB205)
 - Byte av filter i alla föreningens fläktrum och anläggning som servar Klara Tunnel
 - Renovering av soprumsgolv på Vattugatan 13
 - Byte av elmätare på Vattugatan 13 och Vattugatan 15
 - Byte av elslutsbleck samt styrenhet i dörren till trapphuset på Herkulesgatan 22
 - Polering av golvet i huvudentrén på Klara Tvärgränd 5
 - Uppgradering av mjukvara till låssystemet
 - Byte av drivmodul i hissen på Herkulesgatan 24
 - Årlig servicekontroll av ventilationsaggregat och fläktar
 - Byte av vattenmätare i undercentralen på Vattugatan 13
 - Ny låscylinder till gemensam terrass på Vattugatan 15
 - Byte av batteri för nödtelefon i motalahissen
 - Byte av backupbatterier till passagesystemet
 - Installation av draghandtag, byte av låscylinder och tätning av fönsterlister i restauranglokalen

Planerade underhåll

- 2024**
- Renovering av takvärmeanläggning och eventuellt värmeslingor
 - Utbyte av lysrör till LED i allmänna utrymmen
 - Byte av termostater och ventiler i radiatorer
 - Målning, upprustning och rengöring av allmänna ytor och gård

Avtal med leverantörer

Elavtal Eskilstuna Energi och Miljö
Bredband Bahnhof

Övrig verksamhetsinformation

Besiktning av fastigheten i syfte att upprätta en digital underhållsplan i Planima som sträcker sig för perioden 2023-2072

Stockholm Exergi höjer fjärrvärmepriset med 12% för 2024 och har därmed på två år höjt fjärrvärmekostnaderna med 20% under två år.

För 2024 har styrelsen förberett för åtgärder som kommer att finansieras med föreningens överlikviditet, främst den rörliga delen på ca 2 MKR.

En utredning avseende hissrenovering har påbörjats under 2023 och fortsätter under 2024 genom en dedikerad arbetsgrupp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god med hög likviditet. Styrelsen har under året valt att binda 8,1 MKR till 4% ränta from 1 september 2023 för 3 månader. Därefter har sparatet förlängts med 6 månader och 3,9% ränta. Ytterligare ca 2 MKR är placerat till 2,15% ränta med full rörlighet.

Årets investeringar har främst bestått i en större utgift för en av föreningens hissar, ca 200 000 kr. Föreningens bundna avtal med leverantörerna ses över löpande och sägs upp för omförhandling för prisreduktion.

Inga avgiftshöjningar för medlemmar för år 2023 och 2024.

Föreningens hyresgästers hyror räknas upp med KPI årligen.

Förändringar i avtal

Nytt bredbandsavtal med Bahnhof som sträcker sig till 2025

Ny hyresgäst till stora restauranglokalen på Klara Tvärgränd 3

Ny hyresgäst till Herkulesgatan 26 (Lemogé of Sweden)

Uppsägning av föreningens checkkredit hos Nordea per september 2023

Nytt elavtal med Eskilstuna Energi per den 25 september

Uppsägning av trygghetsjournsavtalet hos Securitas

Uppsägning av Fastighetsägarnas avtal som omfattar lokalvård, hyra av entrémattor, fastighetsförvaltning samt systematiskt brandskydd för omförhandling

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 222 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 217 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 426 863	10 118 501	9 889 617	10 333 303
Resultat efter fin. poster	1 073 095	-854 228	-4 158 871	-1 296 917
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	2 000 000	672 000	1 682 363	3 127 534
Taxeringsvärde	809 200 000	809 200 000	594 000 000	594 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	660	678	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	77,2	79,6	76,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 056	5 199	5 341	5 482
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 801	4 936	5 071	5 205
Sparande per kvm totalyta, kr	355	265	277	328
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	36	27	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	104	90	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	28	27	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	178	167	145	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,13	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	405 122 000	-	-	405 122 000
Fond, yttre underhåll	672 000	-	1 328 000	2 000 000
Balanserat resultat	1 134 594	-854 228	-1 328 000	-1 047 634
Årets resultat	-854 228	854 228	1 073 095	1 073 095
Eget kapital	406 074 367	0	1 073 095	407 147 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	952 366
Årets resultat	1 073 095
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
Totalt	25 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	86 962
Balanseras i ny räkning	112 423

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 426 863	10 118 501
Övriga rörelseintäkter	3	236 117	126 281
Summa rörelseintäkter		11 662 979	10 244 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 290 765	-6 641 554
Övriga externa kostnader	9	-447 141	-379 187
Personalkostnader	10	-293 257	-340 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 318 636	-3 318 640
Summa rörelsekostnader		-10 349 798	-10 680 262
RÖRELSERESULTAT		1 313 181	-435 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		178 394	1 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-418 480	-420 383
Summa finansiella poster		-240 086	-418 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 073 095	-854 228
ÅRETS RESULTAT		1 073 095	-854 228

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	459 464 211	462 782 847
Summa materiella anläggningstillgångar		459 464 211	462 782 847
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		459 464 211	462 782 847
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		210 487	542 573
Övriga fordringar	14	64 519	59 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 365	0
Summa kortfristiga fordringar		323 371	601 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 264 626	7 768 154
Summa kassa och bank		11 264 626	7 768 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 587 998	8 370 124
SUMMA TILLGÅNGAR		471 052 208	471 152 971

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 122 000	405 122 000
Fond för yttre underhåll		2 000 000	672 000
Summa bundet eget kapital		407 122 000	405 794 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 047 634	1 134 594
Årets resultat		1 073 095	-854 228
Summa fritt eget kapital		25 461	280 367
SUMMA EGET KAPITAL		407 147 461	406 074 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 000 000	60 585 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	60 585 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	55 585 000	1 700 000
Leverantörsskulder		730 713	468 337
Skatteskulder		76 046	60 472
Övriga kortfristiga skulder		1 088 771	1 037 768
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 424 217	1 227 027
Summa kortfristiga skulder		58 904 747	4 493 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		471 052 208	471 152 971

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 313 181	-435 480
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 318 636	3 318 640
	4 631 817	2 883 160
Erhållen ränta	178 394	1 635
Erlagd ränta	-420 818	-422 719
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 389 393	2 462 076
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	278 599	-194 690
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	528 481	632 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 196 472	2 899 430
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 700 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 700 000	-1 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 496 472	1 199 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 827 551	6 628 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 324 023	7 827 551

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Elefanten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 310 057	8 010 204
Hysesintäkter lokaler, moms	2 339 810	2 188 938
Deb. fastighetsskatt, moms	440 366	0
Bredband	116 993	117 904
Bredband moms	624	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 650	-424 312
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-228 246	0
Vatten	0	10 200
Vatten, moms	11 304	0
El, moms	-3 600	0
Uppvärmning	-9 390	156 928
Uppvärmning, moms	262 590	0
Serviceavgifter	0	34 225
Serviceavgifter, moms	32 070	0
Nycklar/lås vidarefakturering	2 400	1 200
Påminnelseavgift	2 520	0
Dröjsmålsränta	4 520	0
Pantsättningsavgift	6 300	23 184
Överlåtelseavgift	11 502	0
Vidarefakturerade kostnader	40 065	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	88 628	0
Öres- och kronutjämning	-0	30
Summa	11 426 863	10 118 501

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	50 337
Övriga intäkter	141 463	75 944
Försäkringsersättning	88 885	0
Övriga intäkter, moms	5 769	0
Summa	236 117	126 281

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	378 961	333 974
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 952	17 074
Fastighetsskötsel gård enl avtal	65 913	41 647
Larm och bevakning	13 330	11 174
Städning enligt avtal	480 469	467 320
Städning utöver avtal	7 424	3 290
Hissbesiktning	15 526	9 592
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-50 303	0
Brandskydd	14 271	29 449
Bevakning	312	12 068
Myndighetstillsyn	14 300	1 740
Gårdkostnader	4 388	0
Gemensamma utrymmen	12 564	6 040
Sophantering	71 102	61 881
Snöröjning/sandning	26 438	7 553
Serviceavtal	584 092	520 551
Mattvätt/Hyrmattor	73 438	69 475
Förbrukningsmaterial	14 957	5 391
Summa	1 736 134	1 598 218

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	5 027
Huskropp utvändigt	0	2 470
Bostadsrättslägenheter	2 563	16 344
Hyseslokaler	0	33 279
Tvättstuga	18 747	1 713
Trapphus/port/entr	9 097	55 385
Sophantering/återvinning	27 234	8 093
Dörrar och lås/porttele	80 080	59 404
Övriga gemensamma utrymmen	4 136	0
VVS	122 825	42 623
Värmeanläggning/undercentral	11 700	43 395
Ventilation	205 480	205 191
Elinstallationer	58 018	30 763
Tele/TV/bredband/porttelefon	39 051	29 963
Hissar	196 400	95 176
Fasader	0	1 235
Fönster	86 746	3 731
Balkonger/altaner	9 718	0
Mark/gård/utemiljö	0	12 996
Vattenskada	72 244	34 514
Summa	944 038	681 302

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	276 688
Tvättstuga	1 608	0
VVS	0	77 575
Ventilation	69 043	530 176
Fönster	16 312	0
Summa	86 962	884 440

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	502 188	449 905
Uppvärmning	1 235 648	1 306 342
Vatten	506 514	353 150
Sophämtning/renhållning	391 995	281 853
Grovsopor	0	1 534
Summa	2 636 345	2 392 783

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 719	210 899
Markhyra/välgavgift/avgälder	1 080	0
Kabel-TV	86 877	79 877
Bredband	93 260	124 186
Fastighetsskatt	680 350	669 850
Summa	887 285	1 084 812

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 019	35 761
Juridiska åtgärder	38 209	39 296
Inkassokostnader	10 676	4 072
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	872
Revisionsarvoden extern revisor	57 956	37 857
Styrelseomkostnader	0	3 504
Fritids och trivselkostnader	4 675	12 580
Föreningskostnader	36 577	28 118
Förvaltningsarvode enl avtal	144 459	140 588
Överlåtelsekostnad	6 565	0
Pantsättningskostnad	3 675	0
Korttidsinventarier	11 460	3 539
Administration	15 762	34 068
Konsultkostnader	114 107	29 959
Föreningsavgifter	0	5 130
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	1 848
OBS-konto	0	1 994
Summa	447 141	379 187

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	242 400	286 500
Övriga arvoden	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	49 857	54 380
Summa	293 257	340 880

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	418 430	420 256
Kostnadsränta skatter och avgifter	50	111
Övriga räntekostnader	0	16
Summa	418 480	420 383

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	498 520 024	498 520 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	498 520 024	498 520 024
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 737 177	-32 418 537
Årets avskrivning	-3 318 636	-3 318 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 055 813	-35 737 177
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	459 464 211	462 782 847
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>166 656 000</i>	<i>166 656 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	322 800 000	322 800 000
Taxeringsvärde mark	486 400 000	486 400 000
Summa	809 200 000	809 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 771 392	1 771 392
Utgående anskaffningsvärde	1 771 392	1 771 392
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 771 392	-1 771 392
Utgående avskrivning	-1 771 392	-1 771 392
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 122	0
Klientmedel	0	59 397
Transaktionskonto	59 397	0
Summa	64 519	59 397

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-3 072	0
Förutbet försäkr premier	51 437	0
Summa	48 365	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-07-22	0,66 %	16 700 000	18 400 000
Nordea	2024-07-22	0,66 %	18 040 000	18 040 000
Nordea	2024-07-22	0,66 %	20 845 000	20 845 000
Nordea	2025-10-26	0,75 %	5 000 000	5 000 000
Summa			60 585 000	62 285 000
Varav kortfristig del			1 700 000	1 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 085 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	52 066	0
Uppl kostn el	108 708	39 530
Uppl kostnad Värme	185 711	180 206
Uppl kostn räntor	83 200	85 538
Uppl kostn vatten	39 381	0
Förutbet hyror/avgifter	955 151	921 753
Summa	1 424 217	1 227 027

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	96 000 000	96 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Berit Holmgren
Styrelseledamot

Kane Neman
Ordförande

Sten Hjelmqvist
Styrelseledamot

Ulla Nyberg
Styrelseledamot

Zarina Virsholm Ackerman
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Amanda Berntsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2024 11:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 08:05

DOCUMENT ID:

HyWWrFVifC

ENVELOPE ID:

B1WHT4iG0-HyWWrFVifC

DOCUMENT NAME:

Brf Elefanten, 769606-9447 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zarina Rebecca Virsholm Ackerman zarina.virsholm@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	10.05.2024 08:08 10.05.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/13) IP: 155.4.41.176
2. Berit Elvine Holmgren berit.holmgren@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	10.05.2024 08:10 10.05.2024 08:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/21) IP: 98.98.190.54
3. Ulla Birgitta Nyberg ulla.nyberg@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	10.05.2024 09:29 10.05.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/21) IP: 90.129.194.189
4. KANE NEMAN kane.neman@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	10.05.2024 16:45 10.05.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/01) IP: 217.21.233.17
5. Sten Karl Marcus Hjelmqvist sten.hjelmqvist@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	10.05.2024 17:14 10.05.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/27) IP: 155.4.41.164
6. AMANDA BERTSSON amanda.berntsson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2024 11:35 10.05.2024 17:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/03) IP: 217.211.59.206

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Elefanten, org. nr 769606-9447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elefanten för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 2-18 i detta dokument.

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 2023 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 överträdelse 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad det datum som framgår av signeringsverifikat

KPMG AB

Amanda Berntsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2024 11:36

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 10.05.2024 08:05

DOCUMENT ID:
ry7ZHYEifR

ENVELOPE ID:
SkxWrYVsMR-ry7ZHYEifR

DOCUMENT NAME:
RB Brf Elefanten.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA BERNTSSON amanda.berntsson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2024 11:36 12.05.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/03) IP: 217.211.59.206

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed