

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Ellenborg
Org nr: 746000-1535



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ellenborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-18.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 250 % till 295 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 292 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bragden 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter samt 2 st. lokaler. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 35 A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
---------------	---

Total bostadsarea 1 140 m²

Total lokalarea 123 m²

Årets taxeringsvärde 15 240 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 240 000 kr

Rikshbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Grubits	Trappstädning
Ownit	Bredband
Telenor	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2024. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 376 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 738 tkr (584 kr/m²).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 439 tkr (385 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Elrenovering	2003
Fasadputsning	2004
Gårdsanläggning	2005
Relining, sophus, ren.källare	2008
Takrenovering	2015
Bostäder	2015
Säkerhetsdörrar	2015
Trappmålning	2018
Stentrappa	2019
Ventilationskanaler	2020
Installation tvättmaskin	2021
Byte värmeväxlare	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning, uppdatering säkringsskåp	30 191
Ombyggnad lägenhetsdörrar	16 075

Planerat underhåll

	År
Tak	2025
Fasader, balkonger fönster m.m.	2027

Enligt underhållsplan från november 2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Wallin	Ordförande	2025
Björn Nilsson	Sekreterare	2025
Claire Chardet	Vice ordförande	2025
Joel Fast	Ledamot	2026
David Sundqvist	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Steiner	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Carlson	Förtroendevald revisor	2025
Tor Frimanson (tidigare Bratt)	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Katarina Löfstedt	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-01-01. Från februari månad 2025 höjdes även vattenavgiften med 50 %. Detta för att möta VA-Syds kommande höjningar under 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 563 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

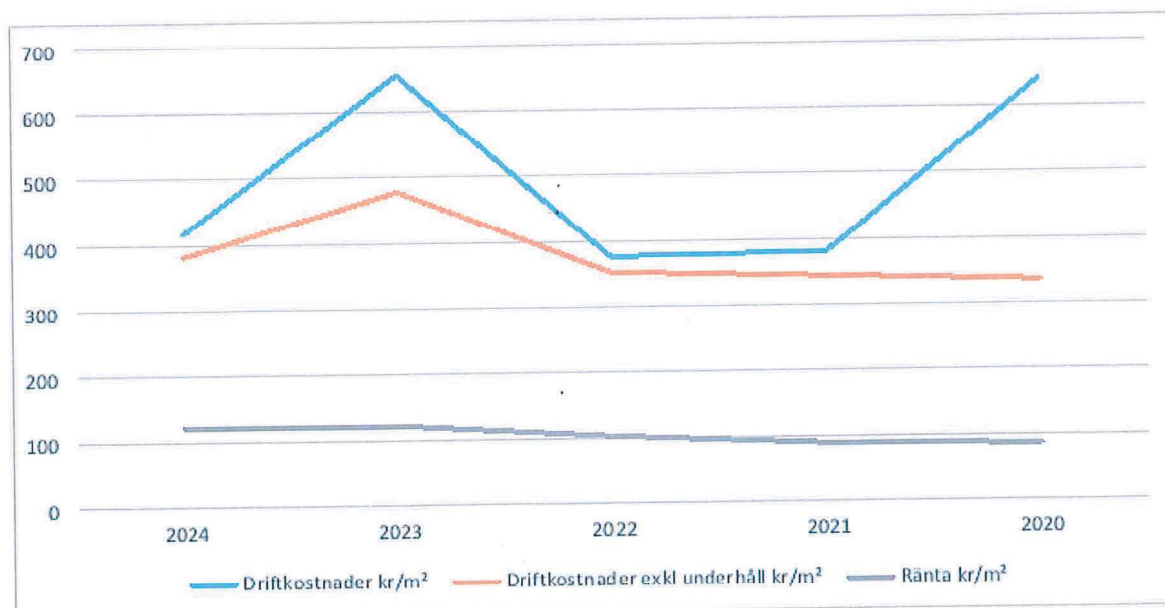
- Elhandelsavtalet AktivEl är tecknat med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 099	1 032	953	934	908
Resultat efter finansiella poster*	171	-158	111	133	-209
Årets resultat	171	-158	111	133	-209
Resultat exkl avskrivningar	292	-38	248	270	-71
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-196	-477	-169	-137	-481
Balansomslutning	6 668	6 639	6 896	6 933	6 890
Årets kassaflöde	165	-144	82	180	-223
Soliditet %*	17	15	16	15	13
Likviditet %	37	124	129	37	278
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	295	250	303	291	278
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	863	811	747	733	716
Driftkostnader kr/kvm	416	653	375	381	639
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	380	477	350	344	333
Energikostnad kr/kvm*	211	204	175	176	163
Underhållsfond kr/kvm	2 034	1 684	1 512	1 206	912
Reservering till underhållsfond kr/kvm	386	348	330	322	325
Sparande kr/kvm*	268	146	221	251	249
Ränta kr/kvm	120	120	100	88	84
Skuldsättning kr/kvm*	4 219	4 331	4 442	4 554	4 665
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 219	4 331	4 442	4 554	4 665
Räntekänslighet %*	4,9	5,3	5,9	6,2	6,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 200	2 126 747	-1 024 051	-157 736
Disposition enl. årsstämmobeslut			-157 736	157 736
Reservering underhållsfond		488 000	-488 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 266	46 266	
Årets resultat				171 492
Vid årets slut	22 200	2 568 481	-1 623 521	171 492

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 181 787
Årets resultat	171 492
Årets fondreservering enligt stadgarna	-488 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 266
Summa	-1 452 029

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 452 029

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 098 756	1 031 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3		300
Summa rörelseintäkter		1 098 756	1 031 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-525 855	-824 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 372	-94 448
Personalkostnader	Not 6	-31 500	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-120 197	-120 197
Summa rörelsekostnader		-775 924	-1 038 881
Rörelseresultat		322 832	-6 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	98	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-151 438	-151 872
Summa finansiella poster		-151 340	-150 789
Resultat efter finansiella poster		171 492	-157 736
Årets resultat		171 492	-157 736

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 659 705	5 779 902
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 659 705	5 779 902
Summa anläggningstillgångar		5 659 705	5 779 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 909	5 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 189	56 390
Summa kortfristiga fordringar		47 098	61 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	961 601	797 088
Summa kassa och bank		961 601	797 088
Summa omsättningstillgångar		1 008 699	858 746
Summa tillgångar		6 668 404	6 638 648

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 200	22 200
Fond för yttre underhåll		2 568 481	2 126 747
Summa bundet eget kapital		2 590 681	2 148 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 623 521	-1 024 051
Årets resultat		171 492	-157 736
Summa fritt eget kapital		-1 452 029	-1 181 787
Summa eget kapital		1 138 652	967 160
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 801 150	4 976 620
Summa långfristiga skulder		2 801 150	4 976 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 527 470	492 880
Leverantörsskulder	Not 15	34 329	44 183
Skatteskulder	Not 16	3 004	4 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	163 799	153 034
Summa kortfristiga skulder		2 728 602	694 869
Summa eget kapital och skulder		6 668 404	6 638 648

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	322 832	-6 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	120 197	120 197
	443 029	113 249
Erhållen ränta	98	1 084
Erlagd ränta	-152 129	-150 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 998	-36 458
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	14 560	-7 141
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-166	40 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 392	-3 352
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-140 880	-140 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 880	-140 880
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	164 512	-144 232
Likvida medel vid årets början	797 088	941 321
Likvida medel vid årets slut	961 601	797 088

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	641 424	583 080
Årsavgifter, lokaler	80 220	72 924
Hyror, bostäder	0	357
Hyror, lokaler	1 212	855
Bränsleavgifter, bostäder	157 596	157 596
Vattenavgifter	60 228	60 228
Kabel-tv-avgifter	35 280	35 280
Övriga lokalintäkter (trappstädningsavgift)	26 880	26 880
Balkonginglasning	88 920	88 920
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	6 996	5 514
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Summa nettoomsättning	1 098 756	1 031 633

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	300
Summa övriga rörelseintäkter	0	300

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-46 266	-221 369
Reparationer	-10 559	-13 949
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 370	-38 591
Försäkringspremier	-23 295	-19 455
Kabel- och digital-TV	-61 484	-56 988
Obligatoriska besiktningar	0	-112 274 *
Snö- och halkbekämpning	-4 688	-6 250
Förbrukningsinventarier	0	-19 524 □
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 938
Vatten	-82 853	-73 652
Fastighetsel	-43 198	-41 591
Uppvärmning	-140 431	-141 928
Sophantering och återvinning	-25 546	-30 991
Förvaltningsarvode drift	-48 166	-45 736
Summa driftskostnader	-525 855	-824 236

*2023 OVK och skyddsrumsinventering

□2023inköp till gym + gräsklippare

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 149	-68 788
IT-kostnader	-2 059	-1 721
Övriga förvaltningskostnader	-17 105	-14 226
Kreditupplysningar	0	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 157	-7 350
Bankkostnader	-2 903	-2 207
Summa övriga externa kostnader	-98 372	-94 448

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden (enligt stämmobeslut)	-31 500	0
Summa personalkostnader	-31 500	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 197	-120 197
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-120 197	-120 197

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	952
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	35
Övriga ränteintäkter	98	97
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98	1 084

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-151 438	-151 872
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-151 438	-151 872

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	374 500	374 500
Mark	4 150 000	4 150 000
Tillkommande utgifter	4 234 161	4 234 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 758 661	8 758 661
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-374 500	-374 500
Tillkommande utgifter	-2 604 258	-2 484 062
	-2 978 758	-2 858 562*
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 197	-120 197
	-120 197	-120 197
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 098 955	-2 978 759*
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 659 705	5 779 902*
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 150 000	4 150 000
Tillkommande utgifter	1 509 705	1 629 902
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 400 000	14 400 000
Lokaler	840 000	840 000
Totalt taxeringsvärde	15 240 000	15 240 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 589 000</i>	<i>9 589 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 651 000</i>	<i>5 651 000</i>

*Felaktig summa år 2023, tillrättad nu.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	24 799	24 799
	24 799	24 799
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 799	24 799
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-24 799	-24 799
	-24 799	-24 799
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 799	-24 799
	-24 799	-24 799
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 799	-24 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 062	23 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	17 787
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 127	15 308
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 189	56 390

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	29 017	29 017
Transaktionskonto	932 584	768 072
Summa kassa och bank	961 601	797 088

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 328 620	5 469 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 386 590	-416 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 880	-76 880
Långfristig skuld vid årets slut	2 801 150	4 976 620

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2025-11-25	2 444 350,00	0,00	28 880,00	2 415 470,00
SWEDBANK	4,23%	2026-04-24	468 000,00	0,00	48 000,00	420 000,00
SWEDBANK	3,97%	2027-06-23	2 141 150,00	0,00	0,00	2 141 150,00
SWEDBANK	3,06%	2029-11-23	416 000,00	0,00	64 000,00	352 000,00
Summa			5 469 500,00	0,00	140 880,00	5 328 620,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 880 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 563 520 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 624 220 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 386 590 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	34 329	44 183
Summa leverantörsskulder	34 329	44 183

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	3 004	457
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	38 591
Debiterad preliminärskatt	0	-34 276
Summa skatteskulder	3 004	4 772

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	9 365	10 056
Upplupna elkostnader	3 918	3 750
Upplupna vattenavgifter	20 868	18 811
Upplupna värmekostnader	18 755	19 646
Upplupna kostnader för renhållning	3 584	4 868
Upplupna revisionsarvoden	31 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 665	4 398
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 143	90 980
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 799	153 034

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 350 000	6 350 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

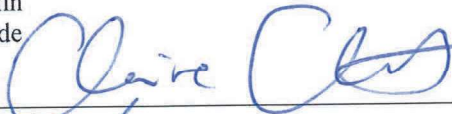
MALMÖ 2025-03-21
Ort och datum



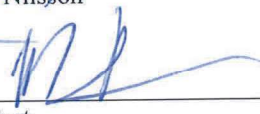
Sara Wallin
Ordförande



Björn Nilsson



Claire Chardet

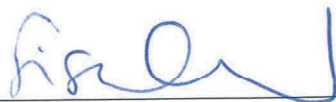


Joel Fast

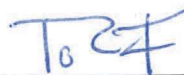


David Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats



Lisa Carlsson
Förtroendevald revisor



Tor Frimanson
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Ellenborg
Rapport från lekmannarevisorer

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024 för Brf Ellenborg. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

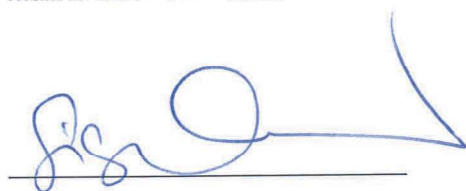
Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 21/3 2025



Lisa Carlsson



Tor Frimanson

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränta- och dividendintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Ellenborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ellenborg i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

