

Årsredovisning 2024

Brf Ellensro

769622-0602



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ellensro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 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 förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plymen 3	2012	Stockholm
Hucket 1	2012	Stockholm

Marken 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 tomträtten 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.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam, genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring 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.

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 förråd 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 vid gaveln Ellen Keys gata 64.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Annika Julin	Sammanställande
Kerstin Sjöholm	

Firmateckning

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

Revisorer

Kerstin Bogren	Internrevisor	Föreningens internrevisor
Margareta Stridh	Revisorssuppleant	Föreningens internrevisorssuppleant
Martin Rana	Auktoriserad revisor	Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-05, då föreningens nya stadgar antogs.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2044. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Moss-/alg behandling yttertak.
Särskild golv- och trappvård i entréer och trapphus.
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.

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK (plus rensning av im- och frånluftskanaler samt byte av spiralslang spiskåpa).
- 2026** ● Utvändigt underhåll entréportar.
- 2027** ● Moss-/alg behandling yttertak.
Byte backup-batterier till passagesystem/rökluckor.

2028 ● OVK

Särskild golv- och trappvård i entréer och trapphus.

Stamspolning samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB från 2025-01-01 (tidigare Brf Ekonomen i Stockholm AB)
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Trappstädning	KEAB Gruppen AB
Bredband, IP tfn och Tv grundpaket	Ownit Broadband AB
Individuell mätning av hushållsel, varmvatten och el för fordonsladdning i garage	Infometric AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 2024 har avgifterna höjts i genomsnitt med 9,12 %. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med i genomsnitt 9,64 %. Samtidigt beslutade styrelsen att inte höja hyrorna för förråd, parkerings- eller garageplatser.

Bredband, IP-telefoni och TV

Föreningen har ett gruppabonnemang via Ownit (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 då aviseringen sker.

Övriga uppgifter

- Belysningen på fasaden hus 64 och 68 samt lyktbelysningen på parkeringen vid gaveln hus 64 har konverterats till ledbelysning. Förutom att leva upp till nya krav från Energimyndigheten kommer åtgärden även att resultera i minskad elförbrukning.

- Installation av laddstationer har genomförts på samtliga 18 p-platser i föreningens båda garage.

- Uppgradering till 4G har genomförts av nödtelefonen i hissen hus 64 och hus 68. Bakgrunden är att mobilnäten 2G och 3G håller på att stängas ned. Genomförd uppgradering till 4G säkerställer att nödtelefonerna fortsatt kommer att fungera efter nedstängningen av de äldre mobilnäten.

- Elslutbleck i entréportarna hus 64 och hus 68 har bytts.

- Fotocellerna tillhörande garageporten hus 64 har bytts.
- Byte fasbrottsrelä i styrningen av fläktaggregatet hus 68 har genomförts.
- Utvändig öppnarknapp till entréporten hus 64 har bytts.
- Avtalet med Presto avseende systematiskt brandskyddsarbete och årligt underhåll av brandskyddsmaterial har sagts upp. Nytt avtal har tecknats med Driftia Förvaltning AB.
- Avropsavtalet med Städpoolen Scandinavia AB avseende garagestädning har sagts upp. Garagestädningen 2025 kommer att genomföras av KEAB Gruppen AB.
- Låsanordningen till rökluckan i hus 68 har, p.g.a. kortslutning vid åskoväder, reparerats.
- Manöverdonet i entrén hus 64 och hus 68, vilket visar om rökluckan är öppen eller stängd, har bytts i syfte att återställa kravställd funktionalitet.
- Den 21 augusti genomfördes ett möte med Nordr under vilket åtgärdandet av kvarstående byggfel avhandlades. Mötet resulterade i att föreningen under hösten lät genomföra ett antal efterbesiktningar, som resulterade i:
 - EL, Nordr/Veidekke ska åtgärda vissa anmärkningar på den utvändiga belysningen på parkeringsplatsen.
 - BYGG, Nordr/Veidekke ska åtgärda ett antal kvarstående anmärkningar
 - LUFTBEHANDLINGSSYSTEM, matosspredning via ventilationssystemets tilluft kvarstår i hus 68, i enlighet med föreningens rapportsammanställning av de boendes observationer från två perioder, april respektive maj 2024. Det åligger Nordr/Veidekke att fortsatt utreda vidare åtgärder.
 - MARKARBETEN undantogs under höstens besiktningar.
- På grund av uppkomna fasadskador orsakade av hackspett har förebyggande åtgärder genomförts, i form av uppsättning av rovfågelattrapper i takhöjd på både hus 64 och hus 68.
- Reparation av hackspettsrelaterade fasadskador har genomförts i olika omgångar.
- Tillstånd till skyddsjakt efter hackspett har sökts hos Stockholms Stad (markägaren) och hos Länsstyrelsen. Efter beviljat tillstånd har skyddsjakt på en hackspett framgångsrikt genomförts.
- Med anledning av nya föreskrifter och allmänna råd för starkströmsanläggningar (läs: föreningens fyra elcentraler, två i vardera hus 64 och hus 68) har ett service- och underhållsavtal IN elkontroll tecknats med Driftia AB.
- Upphandling av ny energideklaration för fastigheten har genomförts (enligt lagkrav måste den förnyas vart 10:e år). Den nya energideklarationen gäller t.o.m. 2034-11-20.
- Kodläsarna till entréporten hus 64 respektive hus 68 har bytts.
- Efter styrelsebeslut genomfördes 2024-12-28 en extra amortering om 100 000 kronor, i syfte att minska föreningens belåningsgrad. Samtidigt beslutade styrelsen att den extra amorteringen inte ska påverka avgiften för andelstalet kapital.
- Styrelsen beslutade att öka den kvartalsvisa amorteringens av föreningens lån till 100 000 kr (tidigare 75 000 kr) från och med kvartal 1 2025. Samtidigt beslutade styrelsen att den kvartalsvisa amorteringen utgör en avräkning från en större extra amortering vid årets slut, varför den inte ska påverka avgiften för andelstalet kapital.

Medlemsinformation

Föreningen hade 70 (fg. år 69) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 8 (fg. år 4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 581	3 383	3 249	3 100
Resultat efter fin. poster	-938	-1 139	-641	-709
Soliditet (%)	76	76	76	76
Taxeringsvärde	122 400	122 400	122 400	104 400
Årsavgifter per kvm, bostadsrätt, kr	865	703	666	645
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	88,0	78,4	75,1	75,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 888	7 997	8 079	8 154
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 888	7 997	8 079	8 154
Sparande per kvm totalyta, kr	200	209	206	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	87	90	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	77	71	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	27	15	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	155	190	176	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	2,59	-	-
Räntekänslighet (%)	9,12	11,4	12,1	12,6

Nyckeltalet för Årsavgifter per kvm, bostadsrätt,kr, Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) respektive Räntekänslighet (%) har mot bakgrund av lagändring en förändrad beräkningsgrund från 2024 i förhållande till tidigare år.

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.

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

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

Årsavgifter per kvm bostadsrätt - Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

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

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 förlits. Styrelsen ambition är därför att åstadkomma ett sparande lägst i den övre delen av intervallet 250-300 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 det löpande åldersrelaterade, som det onormalt uppkomna reparationsbehovet. Styrelsens ambition är också att årligen amortera minst 1,5% av föreningens totala låneskuld, i syfte att minska föreningens räntekänslighet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	105 762	-	-	105 762
Fond, yttre underhåll	1 308	-	-380	929
Balanserat resultat	-9 417	-1 140	380	-10 177
Årets resultat	-1 140	1 140	-938	-938
Eget kapital	96 514	0	-938	95 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 177
Årets resultat	-938
Totalt	-11 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	128
Att från yttre fond i anspråk ta	-268
Balanseras i ny räkning	-10 975
	-11 115

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 581	3 383
Övriga rörelseintäkter	3	20	89
Summa rörelseintäkter		3 601	3 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 964	-2 196
Övriga externa kostnader	9	-337	-220
Personalkostnader	10	-129	-92
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408	-1 398
Summa rörelsekostnader		-3 839	-3 906
RÖRELSERESULTAT		-238	-434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-744	-748
Summa finansiella poster		-700	-705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-938	-1 140
ÅRETS RESULTAT		-938	-1 140

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	123 245	124 463
Summa materiella anläggningstillgångar		123 245	124 463
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 245	124 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	13
Övriga fordringar	13	0	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	217	177
Summa kortfristiga fordringar		235	253
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 787	1 919
Summa kassa och bank		1 787	1 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 022	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR		125 267	126 635

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 762	105 762
Fond för yttre underhåll		929	1 308
Summa bundet eget kapital		106 691	107 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 177	-9 417
Årets resultat		-938	-1 140
Summa fritt eget kapital		-11 115	-10 557
SUMMA EGET KAPITAL		95 575	96 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	20 000	25 000
Summa långfristiga skulder		20 000	25 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 900	4 300
Leverantörsskulder		237	279
Övriga kortfristiga skulder		2	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	553	528
Summa kortfristiga skulder		9 691	5 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 267	126 635

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-238	-434
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 408	1 398
	1 170	964
Erhållen ränta	44	43
Erlagd ränta	-744	-748
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469	259
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18	-74
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29	144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458	329
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-190	-140
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190	-140
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400	-300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-132	-111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 919	2 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 787	1 919

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ellensro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna) kompletterad med BFAR 2023:1.

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 %
Markanläggningar	10 %

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

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 156 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 815	2 577
Hysesintäkter, p-platser	292	284
Övriga intäkter	118	118
Kabel-TV/Bredband	154	150
Intäktssreduktion	0	-5
Vatten	45	95
El	156	163
Laddbox, moms	2	0
Summa	3 581	3 383

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Påminnelseavgift	1	1
Pantförskrivningsavgift	3	2
Överlåtelseavgift	10	5
Andrahandsuthyrning	6	12
Övriga fakturerade kostnader	0	3
Öres- och kronutjämning	0	-0
Erhållna statliga bidrag	0	65
Summa	20	89

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	125	61
Städning	124	104
Besiktning och service	91	105
Mark/gård/utemiljö Planteringar	32	27
Snöskottning	57	65
Övrigt	14	10
Summa	442	371

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	7	0
Trapphus/port/entr	32	3
Dörrar och lås/porttele	0	2
Ventilation	7	6
El	0	10
Summa	46	21

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	5	67
VA	145	62
Ventilation	21	10
El	0	98
Hissar	28	0
Tak	0	272
Fasader	70	0
Summa	268	508

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	194	319
Uppvärmning	291	281
Vatten	84	97
Sophämtning	42	36
Återvinning	100	70
Summa	710	803

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	12
Fastighetsförsäkringar	37	33
Individuell mätning av förbrukningar	14	5
Tomträttsavgälder	293	293
Bredband/Kabeltv	153	151
Summa	497	493

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	86	75
Förbrukningsmaterial	29	0
Revisionsarvoden	39	34
Ekonomisk förvaltning	95	94
Konsultkostnader	89	17
Summa	337	220

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105	72
Övriga arvoden	3	0
Sociala avgifter	21	20
Summa	129	92

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	744	748
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	744	748

NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 641	138 501
Årets inköp	190	140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 831	138 641
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 178	-12 780
Årets avskrivning	-1 407	-1 398
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 585	-14 178
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 245	124 463
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000	84 000
Taxeringsvärde mark	38 400	38 400
Summa	122 400	122 400

Under året har en investering i laddstolpar genomförts. Den totala kostnaden uppgick till 380 000 kronor, varav 50 % har reducerats genom ett stöd om 190 000 kronor från Naturvårdsverket.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	0
Skattefordringar	0	63
Summa	0	63

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192	177
Förvaltning	25	0
Summa	217	177

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,34 %	3 900	4 300
Swedbank	2026-09-25	2,29 %	10 000	10 000
Swedbank	2027-09-24	2,77 %	10 000	10 000
Swedbank	2025-09-25	0,91 %	5 000	5 000
Summa			28 900	29 300
Varav kortfristig del			8 900	4 300

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	140
Uppkost städ	9	0
El	14	0
Uppkost fjärrvärme	37	0
Vatten	26	0
Utgiftsräntor	124	124
Förutbetalda avgifter/hyror	294	264
Beräknat revisionsarvode	30	0
Summa	553	528

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 739 000	32 739 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifter 2025

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.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med i genomsnitt 9,64 % (fg. år 9,12 %). Samtidigt beslutade styrelsen att inte höja hyrorna för förråd, parkerings- eller garageplatser. Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 843 kr/kvm (fg. år 810 kr/kvm).

Individuell mätning

Från och med 2025-01-01 kommer alla avgifter att aviseras månadsvis. Kostnaden för hushållsel, varmvatten och el för fordonsladdning i garagen aviseras som tidigare i efterskott.

Kommande framöver

- Styrelsen kommer med stöd av föreningens juridiska ombud fortsatt arbeta för att kvarstående anmärkning efter höstens genomförda efterbesiktningar åtgärdas av Nordr/Veidekke. Resterande anmärkningar avser EL, BYGG respektive LUFTBEHANDLINGSSYSTEM i hus 68. Styrelsen avser även låta genomföra efterbesiktning av MARKARBETEN, som var undantaget höstens efterbesiktningsverksamhet.

Underskrifter

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 ordf.

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

Föreningens internrevisor
Kerstin Bogren
Revisor

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 11:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 15:49

DOCUMENT ID:

HyWwhrSC1g

ENVELOPE ID:

BkNevhBB0yg-HyWwhrSC1g

DOCUMENT NAME:

Brf Ellensro, 769622-0602 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Einarsdotter e.einarsdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 16:30 10.04.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.70
2. Tommy Sandqvist tommy.sandqvist@ownit.nu	 Signed Authenticated	10.04.2025 16:36 10.04.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.71
3. ELISABETH LINDE elisabeth.linde@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 17:06 10.04.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.36
4. Joakim Pragsten joakim.pragsten@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:13 11.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.6.93
5. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	11.04.2025 11:02 11.04.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.138.163
6. Kerstin Elisabet Bogren kerstin.bogren@ownit.nu	 Signed Authenticated	11.04.2025 11:48 11.04.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.67

* 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