



Välkommen till årsredovisningen för Brf Elefanten

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

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. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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	
Hawar Ramazanalı	Styrelseledamot	Avgått under hösten 2024
Ulla Nyberg	Styrelseledamot	
Zarina Virsholm Ackerman	Styrelseledamot	

Valberedning

Sten Hjelmqvist
Mattias Högberg
Haidar Alsaraj

Firmateckning

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

Revisorer

Amanda Stommendal Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-20. Höstmöte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av fasadsten på Herkulesgatan 22
- Byte av tätlist (LB206 VG13), Irisspjäll (LB203 HG22) och lager (LB204 KTG3) i föreningens fläktsystem
- Installation av ny takvärmeanläggning och byte av trasiga värmeslingor
- Byte av elslutsbleck och kortläsare till förrådsdörr på Herkulesgatan 26
- Byte och riktning av gångjärn för soprumsdörr på Klara Tvärgränd 5
- Installation av lister och mattor för ljuddämpning i stora soprummet på Klara Tvärgränd 5
- Plantering av växter och blommor och beskärning av träd i innergården
- Byte av sand i sandlådan
- Målning av gemensamma utrymmen
- Spolning av balkonger och hängrännor
- Byte av 16 trasiga lysrör i källarförråd
- Byte av kortläsare till soprummet på Herkulesgatan 24
- Byte av elslutsbleck till soprummet på Vattugatan 13

Planerade underhåll

- 2025 ● Målning, upprustning och rengöring av allmänna ytor och gård
- Modernisering av hissar
- Modernisering av låssystem
- Renovering av föreningens allmänna terrasser
- Spolning av avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Elavtal	Eskilstuna Energi och Miljö
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Fastighetsförvaltning och fastighetskötsel	Nytorget Fastigheter AB
Mattor och lokalvård	Jama Service AB
Hissar	Kone

Lås	Byggbeslag Lås & Säkerhet
Dörrautomatik	Assa Abloy AB
Dörrar	ABAX Dörrsystem AB
Värme och ventilation	Siemens AB
Innergård	En Trädgårdsmästare

Övrig verksamhetsinformation

- Styrelsen letar efter en ny hyresgäst till lokalen på Vattugatan 15 då det befintliga avtalet löpte ut från och med 2024-11-01
- Efterbesiktning av Vattugatan 15 samt Herkulesgatan 26 efter de vibrationsalstrande arbeten som Skanska har utfört vid Snäckan 8
- Utredning, utrivning och uttorkning samt byte av brunn och anslutning till tätskikt i samband med vattenskada i hyreslokalen på Klara Tvärgränd 3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Styrelsen har bundit räntan för 54 310 000 kr av föreningens lån på ett år med en ränta på 2,73 % fram till 2025-10-24. Amortering under perioden blir på 425 000 kr per kvartal och 1 700 000 kr per år.
- Avtalstillägg gällande veckovis maskinskurning av stora soprummet på Klara Tvärgränd 5.
- Stockholms Exergi höjde kostnaden för fjärrvärme med 12% för 2024.

Förändringar i avtal

Nytorget Fastigheter ansvarar för fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, drift och optimering samt systematiskt brandskydds arbete.

Jama Service ansvarar för lokalvård och mattor.

Dimson ansvarar för service och underhåll av takvärmeanläggning.

Avtal med SBC gällande ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 215 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 220 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 767 102	11 426 863	10 118 501	9 889 617
Resultat efter fin. poster	226 907	1 073 095	-854 228	-4 158 871
Soliditet (%)	87	86	86	86
Yttre fond	4 413 038	2 000 000	672 000	1 682 363
Taxeringsvärde	809 200 000	809 200 000	809 200 000	594 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	709	660	678
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	72,8	77,2	79,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 914	5 056	5 199	5 341
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 666	4 801	4 936	5 071
Sparande per kvm totalyta, kr	374	355	265	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	40	36	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	98	104	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	40	28	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	178	167	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	0,68	-	-
Räntekänslighet (%)	6,91	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	405 122 000	-	-	405 122 000
Fond, yttre underhåll	2 000 000	-86 962	2 500 000	4 413 038
Balanserat resultat	-1 047 634	1 160 057	-2 500 000	-2 387 577
Årets resultat	1 073 095	-1 073 095	226 907	226 907
Eget kapital	407 147 461	0	226 907	407 374 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	112 423
Årets resultat	226 907
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 500 000
Totalt	-2 160 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	777 150
Balanseras i ny räkning	-1 383 520

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	11 767 102	11 426 863
Övriga rörelseintäkter	3	-103 223	236 117
Summa rörelseintäkter		11 663 879	11 662 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 850 152	-6 290 765
Övriga externa kostnader	9	-351 178	-447 141
Personalkostnader	10	-243 330	-293 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 318 636	-3 318 636
Summa rörelsekostnader		-10 763 296	-10 349 798
RÖRELSERESULTAT		900 583	1 313 181
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		434 442	178 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 108 115	-418 480
Summa finansiella poster		-673 673	-240 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		226 909	1 073 095
ÅRETS RESULTAT		226 909	1 073 095

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	18		
Byggnad och mark	12, 18	456 145 575	459 464 211
Summa materiella anläggningstillgångar		456 145 575	459 464 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		456 145 575	459 464 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		118 619	210 487
Övriga fordringar	14	76 088	64 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	396 288	48 365
Summa kortfristiga fordringar		590 995	323 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 568 761	11 264 626
Summa kassa och bank		13 568 761	11 264 626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 159 756	11 587 998
SUMMA TILLGÅNGAR		470 305 331	471 052 208

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 122 000	405 122 000
Fond för yttre underhåll		4 413 038	2 000 000
Summa bundet eget kapital		409 535 038	407 122 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 387 577	-1 047 634
Årets resultat		226 907	1 073 095
Summa fritt eget kapital		-2 160 670	25 461
SUMMA EGET KAPITAL		407 374 368	407 147 461
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	58 885 000	55 585 000
Leverantörsskulder		1 233 598	730 713
Skatteskulder		26 652	76 046
Övriga kortfristiga skulder		1 101 475	1 088 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 684 236	1 424 217
Summa kortfristiga skulder		62 930 961	58 904 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 305 329	471 052 208

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	900 583	1 313 181
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 318 636	3 318 636
	4 219 219	4 631 817
Erhållen ränta	434 442	178 394
Erlagd ränta	-902 204	-420 818
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 751 456	4 389 393
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-267 624	278 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	520 302	528 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 004 135	5 196 472
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	2 304 135	3 496 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 324 023	7 827 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 628 158	11 324 023

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 410 752	8 310 057
Hysesintäkter lokaler, moms	2 505 707	2 339 810
Deb. fastighetsskatt, moms	444 050	440 366
Bredband	117 000	116 993
Bredband moms	624	624
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 650
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-184 716	-228 246
Vatten, moms	12 048	11 304
El, moms	0	-3 600
Uppvärmning	0	-9 390
Uppvärmning, moms	254 475	262 590
Serviceavgifter, moms	34 643	32 070
Nycklar/lås vidarefakturering	4 800	2 400
Påminnelseavgift	3 600	2 520
Dröjsmålsränta	1 530	4 520
Pantsättningsavgift	9 693	6 300
Överlåtelseavgift	14 210	11 502
Administrativ avgift, moms	343	0
Administrativ avgift	2 156	0
Andrahandsuthyrning	26 660	0
Vidarefakturerade kostnader	5 530	40 065
Vidarefakturerade kostnader, moms	103 999	88 628
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	11 767 102	11 426 863

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	54 720	0
Övriga intäkter	-163 712	141 463
Försäkringsersättning	0	88 885
Övriga intäkter, moms	5 769	5 769
Summa	-103 223	236 117

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	319 760	378 961
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 715	8 952
Fastighetsskötsel gård enl avtal	62 032	65 913
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 412	0
Larm och bevakning	0	13 330
Städning enligt avtal	384 354	480 469
Städning utöver avtal	14 580	7 424
Besiktningar	2 710	0
Hissbesiktning	10 416	15 526
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	-50 303
Brandskydd	20 565	14 271
Bevakning	1 855	312
Myndighetstillsyn	11 198	14 300
Gårdkostnader	189	4 388
Gemensamma utrymmen	849	12 564
Sophantering	77 885	71 102
Snöröjning/sandning	3 711	26 438
Serviceavtal	224 723	584 092
Mattvätt/Hyrmattor	73 301	73 438
Förbrukningsmaterial	8 790	14 957
Summa	1 275 045	1 736 134

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	2 563
Tvättstuga	0	18 747
Trapphus/port/entr	0	9 097
Sopphantering/återvinning	8 023	27 234
Dörrar och lås/porttele	92 992	80 080
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 136
VVS	9 624	122 825
Värmeanläggning/undercentral	2 032	11 700
Ventilation	19 256	205 480
Elinstallationer	48 727	58 018
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 545	39 051
Hissar	21 439	196 400
Fönster	0	86 746
Balkonger/altaner	0	9 718
Mark/gård/utemiljö	65 467	0
Vattenskada	100 704	72 244
Summa	381 809	944 038

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	208 297	0
Tvättstuga	33 750	1 608
Entr/trapphus	346 451	0
Ventilation	170 916	69 043
Elinstallationer	189 632	0
Fasader	58 606	0
Fönster	0	16 312
Summa	1 007 653	86 962

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	725 458	502 188
Uppvärmning	1 362 925	1 235 648
Vatten	582 028	506 514
Sophämtning/renhållning	506 247	391 995
Summa	3 176 659	2 636 345

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	155 165	25 719
Markhyra/vägavgift/avgälder	1 701	1 080
Kabel-TV	67 587	86 877
Bredband	98 033	93 260
Fastighetsskatt	686 500	680 350
Summa	1 008 986	887 285

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 320	0
Tele- och datakommunikation	14 054	3 019
Juridiska åtgärder	0	38 209
Inkassokostnader	14 487	10 676
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	13 596	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 738	57 956
Styrelseomkostnader	5 415	0
Fritids och trivselkostnader	3 014	4 675
Föreningskostnader	28 960	36 577
Förvaltningsarvode enl avtal	150 494	144 459
Överlåtelsekostnad	18 630	6 565
Pantsättningskostnad	9 168	3 675
Korttidsinventarier	0	11 460
Administration	18 394	15 762
Konsultkostnader	28 264	114 107
Föreningsavgifter	5 643	0
Summa	351 178	447 141

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	192 550	242 400
Övriga arvoden	0	1 000
Arbetsgivaravgifter	50 780	49 857
Summa	243 330	293 257

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 106 866	418 430
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 249	50
Summa	1 108 115	418 480

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	498 520 024	498 520 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	498 520 024	498 520 024
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 055 813	-35 737 177
Årets avskrivning	-3 318 636	-3 318 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 374 449	-39 055 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	456 145 575	459 464 211
<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	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 691	5 122
Transaktionskonto	59 397	59 397
Summa	76 088	64 519

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	247 685	-3 072
Förutbet försäkr premier	51 862	51 437
Förutbet kabel-TV	22 644	0
Förutbet bredband	18 577	0
Upplupna intäkter	55 520	0
Summa	396 288	48 365

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	-	-	-	16 700 000
Nordea	-	-	-	18 040 000
Nordea	-	-	-	20 845 000
Nordea	2025-10-15	0,75 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2025-10-24	2,73 %	53 885 000	
Summa			58 885 000	60 585 000
Varav kortfristig del			58 885 000	55 585 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 385 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	106 604	52 066
Uppl kostnad Fastskött entrepr	6 245	0
Uppl kostn el	75 654	108 708
Uppl kostnad Värme	175 514	185 711
Uppl kostn räntor	289 111	83 200
Uppl kostn vatten	49 143	39 381
Uppl kostnad Sophämtning	30 141	0
Förutbet hyror/avgifter	951 824	955 151
Summa	1 684 236	1 424 217

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	96 000 000	96 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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

Ulla Nyberg
Styrelseledamot

Zarina Virsholm Ackerman
Styrelseledamot

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

KPMG
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.05.2025 09:47

DOCUMENT ID:

HyVY77Vogxe

ENVELOPE ID:

BkQFQ74slgx-HyVY77Vogxe

DOCUMENT NAME:

Brf Elefanten, 769606-9447 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zarina Rebecca Virsholm Ackerman zarina.virsholm@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	09.05.2025 09:55 09.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.41.176
2. Berit Elvine Holmgren berit.holmgren@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	09.05.2025 10:24 09.05.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.41.228
3. KANE NEMAN kane.neman@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	09.05.2025 10:36 09.05.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.230.4
4. Ulla Birgitta Nyberg ulla.nyberg@brf-elefanten.se	Signed Authenticated	09.05.2025 11:08 09.05.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.41.244
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2025 11:18 09.05.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Elefanten för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Elefanten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad det datum som framgår av min elektroniska signatur

Amanda Stommendal

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.05.2025 09:47

DOCUMENT ID:

HyUt7XNjeel

ENVELOPE ID:

ryGFQQ4jlll-HyUt7XNjeel

DOCUMENT NAME:

RB BRF Elefanten 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	09.05.2025 11:18	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@kpmg.se	Authenticated	09.05.2025 11:18	Low	IP: 195.84.56.2

* 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