

# STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING ELLINOR



Org. nr: 769618-5474

**får härmed avge årsredovisning för föreningens**

**verksamhet under räkenskapsåret**

**2024.01.01 - 2024.12.31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ellinor med säte i Göteborg org.nr. 769618-5474 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborgs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 72:1	2008-03-18	2012

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 545
1	lokaler (hyresrätt)	54
<b>Totalt 51 objekt</b>		<b>3 599</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 26 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Marie Fisker Losenborg	Ordförande
Gunilla Larsson	Ledamot
Jan Dahl	Ledamot
Monika Lammer	Ledamot
Linda Nylund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Marie Fisker Losenborg, Gunilla Larsson, Jan Dahl, Monika Lammer samt Linda Nylund.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ann-Marei Fisker Losenborg, Jan Dahl samt Linda Nylund. Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Morgan Henriksson med Bernt Wingård som suppleant valda av föreningen, samt Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bernt Wingård (sammankallande) och Carl-Henrik Bratt, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 22 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Även år 2024 präglades av ökande kostnader. Räntekostnaderna minskade dock något i slutet av oktober då två lån lades om till en lägre ränta. Kassaflödet under år 2024 är negativt med cirka 23 tkr, vilket främst beror på investering i åtta nya elboxar i Eriksbergsgaraget samt amortering på föreningens lån. Fr o m år 2025 ökar taxan för sophantering med 19%, kostnaden för vatten och avlopp med 18% och anslutningskostnaden med 10%. Kostnaden för ekonomisk förvaltning via HSB har stigit med index 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 4% från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-09.

Under 2024 har följande åtgärder genomförts:

- Slutfört utbyte till LED belysning på fastighetens alla gemensamma armaturer inomhus och utomhus .
- Utfört rensning av frånluftskanaler för att säkerställa korrekt ventilation.
- Genomfört Energibalansberäkning och OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).
- Förstärkt häckarna med påfyllning av jord.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Brf Ellinor är en relativt ung förening och mycket har gjorts och görs för att värna om huset som stod klart oktober 2012.

Till och med 2022 har följande åtgärder genomförts:

- Ombyggnaden av stenfasaderna på plan 1 och nya cylindrar till låssystemet. Åtgärderna bekostades av Riksbyggen.
- Spolning/rengöring av hela avloppssystemet inklusive stammar och anslutning till kommunens avlopp.
- Ombyggnad av insamlingsystemet för mätning av individuell förbrukning av el och vatten.
- Översyn av balkongglaserna i samtliga lägenheter.
- Ommålning av ståldörrarna på utsidan av huset.

Under 2023 har följande åtgärder genomförts:

- Ombyggnad av båda altanerna på plan 14. Åtgärden bekostades av Riksbyggen.
- Byte av dörr till cykelrummet.
- Ny bäddsoffa i gästrummet.
- För att förbättra pålitligheten i IMD-systemet har lägenhetsnoderna bytts ut till fem fastighetsnoder.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Utöver åtgärder enligt underhållsplanen finns inget speciellt underhåll eller speciella åtgärder planerade för de närmaste fem åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	191	270	225	320
Skuldsättning, kr/kvm	7 061	7 200	7 422	7 700	7 700
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 169	7 310	7 535	7 817	7 817
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	192	191	161	166	123
Årsavgifter, kr/kvm	909	848	721	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	77	86	92	81
Totala intäkter, kr/kvm	929	1 080	848	798	908
Nettoomsättning, tkr	3 339	3 121	2 860	2 866	2 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	-537	-507	-567	-415	-22
Soliditet, %	83	83	82	82	82

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift ingår även IMD el samt vatten från och med år 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvudsak har uppstått på grund av stora årliga avskrivningar på fastigheten. Föreningen ser löpande över sina intäkter och kostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	132 760 000	0	0	132 760 000
Underhållsfond, kr	2 097 270	0	556 157	2 653 427
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>134 857 270</b>	<b>0</b>	<b>556 157</b>	<b>135 413 427</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 788 243	-507 121	-556 157	-6 851 521
Årets resultat, kr	-507 121	507 121	-536 724	-536 724
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 295 364</b>	<b>0</b>	<b>-1 092 881</b>	<b>-7 388 245</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>128 561 906</b>	<b>0</b>	<b>-536 724</b>	<b>128 025 182</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 843 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 295 364
Årets resultat, kr	-536 724
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 843
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 388 245</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 388 245</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 338 578	3 121 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 400	764 040
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 341 978</b>	<b>3 885 388</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 739 386	-2 216 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 784	-177 378
Personalkostnader	Not 6	-182 203	-165 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 101 287	-1 101 287
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 144 660</b>	<b>-3 660 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>197 318</b>	<b>224 927</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 715	15 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-760 756	-748 031
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-734 041</b>	<b>-732 048</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-536 724</b>	<b>-507 121</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-536 724</b>	<b>-507 121</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-536 724</b>	<b>-507 121</b>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	152 021 965	153 116 891
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	27 421	33 782
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	164 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>152 213 886</b>	<b>153 150 673</b>

**Summa Anläggningstillgångar****152 213 886****153 150 673**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		13	50 622
Aktuell skattefordran		302	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	953 297	1 145 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288 861	256 143
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 242 473</b>	<b>1 452 595</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	900 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>900 000</b>	<b>600 000</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		1 292	135 177
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 292</b>	<b>135 177</b>

**Summa Omsättningstillgångar****2 143 765****2 187 772****Summa Tillgångar****154 357 651****155 338 445**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	132 760 000	132 760 000
Fond för yttre underhåll	2 653 427	2 097 270
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>135 413 427</b>	<b>134 857 270</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 851 521	-5 788 243
Årets resultat	-536 724	-507 121
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 388 245</b>	<b>-6 295 364</b>

### Summa Eget kapital

**128 025 182**      **128 561 906**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 713 000	8 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 713 000</b>	<b>8 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 700 000	17 913 000
Leverantörsskulder		328 687	252 455
Skatteskulder		0	6 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	26 395	20 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		564 387	584 821
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>17 619 469</b>	<b>18 776 539</b>

### Summa Skulder

**26 332 469**      **26 776 539**

### Summa Eget kapital och skulder

**154 357 651**      **155 338 445**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	197 318	224 927
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 101 287	1 101 287
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 101 287</b>	<b>1 101 287</b>
Erhållen ränta	21 533	15 983
Erlagd ränta	-822 937	-707 597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>497 200</b>	<b>634 600</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 070	47 858
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 111	-149 958
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>144 181</b>	<b>-102 100</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>641 382</b>	<b>532 500</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-164 500	-24 500
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-164 500</b>	<b>-24 500</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-800 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-23 118</b>	<b>-292 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 873 673</b>	<b>2 165 673</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 850 554</b>	<b>1 873 673</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	121 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga kommentarer**

Då ny bokslutsmall använts i år avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 002 112	2 801 486
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	220 039	205 670
	Hyror lokaler	90 088	87 890
	Hyror övrigt	8 500	3 600
	Övriga primära intäkter	17 839	22 702
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 338 578</b>	<b>3 121 348</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 338 578</b>	<b>3 121 348</b>

null

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter*	3 400	764 040
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 400</b>	<b>764 040</b>

\*) intäkter år 2023 avser främst ersättning från Riksbyggen 441 660:-, elstöd 127 639:- samt försäkringsersättning 120 374:-.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-337 542	-359 422
	Snö och halk-bekämpning	-57 174	-18 780
	Reparationer	-149 536	-576 139
	Planerat underhåll	-43 844	-94 432
	EI	-398 716	-443 140
	Uppvärmning	-174 556	-138 461
	Vatten	-116 764	-106 250
	Sophämtning	-90 928	-110 370
	Fastighetsförsäkring	-43 042	-40 607
	Kabel-TV och bredband	-144 615	-167 312
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 570	-36 570
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 099	-120 846
	Övriga driftkostnader	0	-3 990
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 739 386</b>	<b>-2 216 317</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 797
	Administrationskostnader	-26 765	-20 718
	Extern revision	-20 000	-15 332
	Konsultkostnader	-56 240	-109 367
	Föreningsverksamhet	-17 216	-14 862
	Övriga förvaltningskostnader	-1 563	-11 302
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-121 784</b>	<b>-177 378</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-105 000
	Revisionsarvode	-6 876	-6 300
	Övriga arvoden	-30 323	-25 329
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 375
	Sociala avgifter	-30 404	-27 475
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-182 203</b>	<b>-165 479</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 090 000	-1 090 000
	Avskrivning på markanläggning	-4 926	-4 926
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 361	-6 361
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 101 287</b>	<b>-1 101 287</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	22 587	13 705
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 128	2 278
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>26 715</b>	<b>15 983</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-760 596	-747 364
	Övriga räntekostnader	-160	-667
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-760 756</b>	<b>-748 031</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 800 000	130 800 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 200 000	33 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	49 259	49 259
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 049 259</b>	<b>164 049 259</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 932 368	-9 837 442
	Årets avskrivningar	-1 094 926	-1 094 926
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 027 294</b>	<b>-10 932 368</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>152 021 965</b>	<b>153 116 891</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	550 000	550 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	117 000	117 000
	<b>Summa</b>	<b>130 667 000</b>	<b>130 667 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 240 000	31 240 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>31 240 000</b>	<b>31 240 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	44 054	19 554
	Årets investeringar	0	24 500
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 054</b>	<b>44 054</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 272	-3 911
	Årets avskrivningar	-6 361	-6 361
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 633</b>	<b>-10 272</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 421</b>	<b>33 782</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	164 500	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>164 500</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	949 262	1 138 496
Skattekonto	4 035	7 334
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>953 297</b>	<b>1 145 830</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	900 000	600 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>900 000</b>	<b>600 000</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,61%	2025-10-30	8 700 000	0
Nordea Hypotek AB	0,68%	2025-12-17	8 000 000	0
Stadshypotek	2,61%	2026-10-30	8 713 000	0
			<b>25 413 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	8 713 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 700 000
Kortfristig del	16 700 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	19 196	16 223
Övriga kortfristiga skulder	7 199	3 874
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>26 395</b>	<b>20 097</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ellinor, org.nr. 769618-5474

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ellinor för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Ellinor för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Morgan Henriksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ellinor signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-MARIE FISKER LOSENBORG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:23:00



**MONIKA LAMMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 15:20:39



**JAN DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:42:49



**GERD GUNILLA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 19:22:32



**LINDA NYLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:37:44



**MORGAN HENRIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:19:05



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:31:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ellinor signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MORGAN HENRIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:17:19



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:32:07





# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Bostadsrättsföreningen Ellinors mål och vision är att alla boende ska vara trygga och stolta över Brf Ellinor. Styrelsen kommer tillsammans med medlemmar med olika ansvar i föreningen att verka för att förvalta och sköta om vår fastighet och vår förening på bästa sätt.

Information om vad som ska hända eller har hänt i huset är viktigt. Styrelsen fortsätter att informera medlemmarna genom nyhetsbrev, mail alternativt SMS via hemsidan men även anslag i hissarna och vid behov utdelning av information i postboxarna.

## DET GODA BOENDET

Brf Ellinor är en relativt ung förening och mycket har gjorts och görs för att värna om vårt hus. Alla boende medverkar till trivseln och att det är en bra social stämning i huset.

Föreningens Trivselgrupp bidrar till att skapa en bra miljö. Gruppen har ansvar för säsongsplantering och skötsel av desamma på husets gemensamma ytor. Gruppen pyntar också inför påsk, jul, ordnar städdagar och glöggmingel. Det mesta av övrig skötsel, både inomhus och utomhus, ingår i förvaltningsavtalet med HSB.

Föreningens "flaggeneral" ansvarar för flaggning på allmänna flaggdagar och sätter varje år upp julbelysning i flaggstången och på träden på husets framsida. Medlemmarna som önskar kan flagga själva om de vill.

Medlemmarnas önskningar beaktas så långt det går. Följande åtgärder har gjorts:

- Gruppmöblerna på den uteplatsen har kompletterats med bänk, stolar, grill och parasoll.
- Sandlådan på uteplatsen har ersatts med en plantering.
- Stolpar för gästparkering av cyklar har satts upp på husets framsida.
- Bänk har placerats utanför huvudentrén.
- Insynsskyddande film har satts upp på fönster i mopedförrådet, cykelförrådet och källarförråd med fönster ut mot gatan.
- Hjärtstartare finns uppsatt i entréplan.
- Ny informationstavla har satt upp i entrén.
- Ny matta är lagd i entrén.

Fastigheten är miljöcertifierad på silvernivå. Certifieringen förlängdes 2016 och varar i 10 år vilket visar att byggnaden är mycket bra miljömässigt. Certifieringen är uppdelad i olika delar där Energiområdet uppnår nivån guld och områdena Innemiljö och Material uppnår nivån silver. Certifieringen kan bidra till att medlemmarna får rabatt på bolån.

Föreningen arbetar aktivt med sitt miljöavtryck i syfte att underlätta för alla boende att vara hållbara i sin vardag. Detta främjas genom:

- Automatisk rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen.
- Förbrukningen av vatten och elektricitet mäts individuellt per lägenhet vilket bidrar till att medlemmarna på ett miljömedvetet sätt själva kan påverka sin förbrukning.
- Återvinningskärl utöver fastighetens fasta sopnedkast till Eriksbergs Samfällighets sopsug.

## ÖVRIG INFORMATION

Föreningen har HSB som förvaltare för både det administrativa avtalet och det tekniska avtalet.

Föreningen fastighetsförsäkring är tecknad inom HSBs ramavtal med Länsförsäkringar vilket ger Brf Ellinor bra villkor, låg premie och återbäring.

Föreningen lanserade sommaren 2021 en egen hemsida med adress [www.brfellinor.se](http://www.brfellinor.se) och bytte samtidigt mailadress till [info@brfellinor.se](mailto:info@brfellinor.se). Styrelsen sänder all information till medlemmarna via mail alternativt SMS genom hemsidan. På hemsidan har medlemmarna tillgång till nödvändiga dokument, allmän information, möjlighet att boka gästlägenheten och göra felanmälan. På sidan finns också information som är tänkt för mäklare och andra intresserade.

Föreningens stadgar reviderades 2023 utifrån ändringar i Bostadsrättslagen. Samtidigt anpassades de tidigare stadgarna till att bättre passa Brf Ellinors behov. Bolagsverket godkände stadgarna 2024-01-02.

Föreningen har en lokal som hyrs ut till Galleri AH.

Styrelsen tackar för förtroendet det gångna året. Tillsammans med medlemmarna vill vi fortsätta att skapa en bra bostadsrättsförening där boende i Brf Ellinor känner sig trygga och stolta.

Ann-Marie Losenborg, ordförande

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.