

STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING ELLINOR



Org. nr: 769618-5474

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2025.01.01 - 2025.12.31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ellinor med säte i Göteborg org.nr. 769618-5474 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 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. 2026-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Lammer och Linda Nylund.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ann-Marie 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 2025-05-15. På stämman deltog 30 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

Även år 2025 präglades av ökade kostnader. Fr o m år 2026 ökar taxan för sophantering med 12% och taxan för vatten och avlopp med 7%.

Kostnaden för ekonomisk förvaltning via HSB har stigit enligt index med 5%.

Kassaflödet under år 2025 är negativt med cirka 338 tkr vilket främst beror på en amortering på ett av föreningens lån med 1 000 tkr.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 2,5% från 2026-01-01.

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 2024-01-02.

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

- Bytt teknisk fastighetsförvaltare. Från HSB till Nabo.
- Gjort om grusytorna på plan 1. Planterat perenner i fyra stora nya "oaser" och i två befintliga "rondeller".
- Bytt DUCar i värmecentralen.
- Bytt DUC för styrning av rökdetektor.
- Uppgraderat nödtelefoni i hissarna till 4 G-system.

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 stenfasaden 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 insamlingssystemet för mätning av individuell förbrukning av el och vatten.
- Översyn av balkongglasen 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.

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.

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 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	264	169	191	270	225
Skuldsättning, kr/kvm	6 783	7 061	7 200	7 422	7 700
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 887	7 169	7 310	7 535	7 817
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	192	192	191	161	166
Årsavgifter, kr/kvm	950	909	848	721	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	77	86	92
Totala intäkter, kr/kvm	980	929	1 080	848	798
Nettoomsättning, tkr	3 505	3 339	3 121	2 860	2 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	-422	-537	-507	-567	-415
Soliditet, %	84	83	83	82	82

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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

Årets negativa resultat beror främst på stora årliga avskrivningar på fastigheten. Föreningen ser löpande över sina intäkter och kostnader och för att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2,5% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	132 760 000	0	0	132 760 000
Underhållsfond, kr	2 653 427	0	542 115	3 195 542
S:a bundet eget kapital, kr	135 413 427	0	542 115	135 955 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 851 521	-536 724	-542 115	-7 930 359
Årets resultat, kr	-536 724	536 724	-421 572	-421 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 388 245	0	-963 687	-8 351 931
S:a eget kapital, kr	128 025 182	0	-421 572	127 603 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 257 885 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	-7 388 244
Årets resultat, kr	-421 572
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 885
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 351 931

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 351 931
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 505 270	3 338 578
Övriga rörelseintäkter		20 011	3 400
Summa Rörelseintäkter		3 525 281	3 341 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 076 782	-1 739 386
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 169	-121 784
Personalkostnader	Not 5	-184 310	-182 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 113 237	-1 101 287
Summa Rörelsekostnader		-3 451 498	-3 144 660
Rörelseresultat		73 783	197 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 770	26 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-513 125	-760 756
Summa Finansiella poster		-495 355	-734 041
Resultat efter finansiella poster		-421 572	-536 724
Resultat före skatt		-421 572	-536 724
Årets resultat		-421 572	-536 724

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	151 034 589	152 021 965
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	21 060	27 421
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	164 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		151 055 649	152 213 886
Summa Anläggningstillgångar		151 055 649	152 213 886

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13
Aktuell skattefordran		992	302
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	924 586	953 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 223	288 861
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 159 801	1 242 473
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 297	1 292
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 297	1 292
Summa Omsättningstillgångar		1 761 098	2 143 765
Summa Tillgångar		152 816 747	154 357 651

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 760 000	132 760 000
Fond för yttre underhåll	3 195 542	2 653 427
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	135 955 542	135 413 427
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 930 360	-6 851 521
Årets resultat	-421 572	-536 724
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-8 351 931	-7 388 245
Summa Eget kapital	127 603 611	128 025 182

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 138 700 000	8 713 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	8 700 000	8 713 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 713 000	16 700 000
Leverantörsskulder	174 986	328 687
Övriga kortfristiga skulder	Not 14743	26 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15624 407	564 387
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	16 513 136	17 619 469
Summa Skulder	25 213 136	26 332 469
Summa Eget kapital och skulder	152 816 747	154 357 651



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 783	197 318
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 113 237	1 101 287
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 113 237	1 101 287
Erhållen ränta	21 931	21 533
Erlagd ränta	-512 802	-822 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	696 150	497 200
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 269	26 070
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-119 656	118 111
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-79 387	144 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	616 763	641 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	45 000	-164 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	45 000	-164 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-500 000
Årets kassaflöde	-338 237	-23 118
Likvida medel vid årets början	1 850 554	1 873 673
Likvida medel vid årets slut	1 512 317	1 850 554

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 tkr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 122 280	3 002 112
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	246 149	220 039
	Hyror lokaler	92 712	90 088
	Hyror övrigt	13 000	8 500
	Övriga primära intäkter	31 129	17 839
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 505 270	3 338 578
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 505 270	3 338 578
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-515 147	-483 641
	Snö och halk-bekämpning	-40 773	-57 174
	Reparationer	-210 436	-149 536
	Planerat underhåll	-257 886	-43 844
	El	-360 120	-398 716
	Uppvärmning	-187 322	-174 556
	Vatten	-144 712	-116 764
	Sophämtning	-115 946	-90 928
	Fastighetsförsäkring	-49 497	-43 042
	Kabel-TV och bredband	-159 063	-144 615
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 880	-36 570
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 076 782	-1 739 386
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 739	0
	Administrationskostnader	-28 042	-26 765
	Extern revision	-19 625	-20 000
	Konsultkostnader	-3 125	-56 240
	Medlemsavgifter	-200	0
	Föreningsverksamhet	-19 437	-17 216
	Övriga förvaltningskostnader	-3 001	-1 563
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 169	-121 784

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-7 500	-6 876
	Övriga arvoden	-32 549	-30 323
	Löner och övriga ersättningar	-890	0
	Sociala avgifter	-25 771	-30 404
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 310	-182 203
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 090 000	-1 090 000
	Avskrivning på markanläggning	-16 876	-4 926
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 361	-6 361
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 113 237	-1 101 287
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	17 501	22 587
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	269	4 128
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 770	26 715
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-512 355	-760 596
	Övriga räntekostnader	-770	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-513 125	-760 756

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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
	Årets investeringar	119 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	164 168 759	164 049 259
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 027 294	-10 932 368
	Årets avskrivningar	-1 106 876	-1 094 926
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 134 170	-12 027 294
	<i>Utgående redovisat värde</i>	151 034 589	152 021 965
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	590 000	550 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	123 000	117 000
	<i>Summa</i>	119 713 000	130 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 240 000	31 240 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 240 000	31 240 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	44 054	44 054
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 054	44 054
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 633	-10 272
	Årets avskrivningar	-6 361	-6 361
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 994	-16 633
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 060	27 421

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	911 020	949 262
Övriga fordringar	13 566	4 035
<i>Summa Övriga fordringar</i>	924 586	953 297

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

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

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,61%	2026-10-30	8 713 000	0
Nordea Hypotek AB	2,13%	2026-12-18	7 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,48%	2027-10-20	8 700 000	0
			24 413 000	0

Långfristig del	8 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 713 000
Kortfristig del	15 713 000
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	2,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	19 196
Övriga kortfristiga skulder	743	7 199
<i>Summa Övriga skulder</i>	743	26 395

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	294 828	282 968
	Upplupna räntekostnader	79 296	78 973
	Övriga upplupna kostnader	250 283	202 446
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	624 407	564 387

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23.

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 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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. 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Ellinor signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Marie Losenborg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:43:10



Monika Lammer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:17:29



Jan Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 03:14:48



Linda Nylund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:38:04



Morgan Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:22:54



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:03:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Ellinor signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Morgan Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:24:32



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:02:44





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. Utöver skötsel av planteringar ansvarar gruppen för pyntning inför påsk och jul, ordnar städdagar och glöggmingel. Under sommarsäsongen hjälps medlemmar åt med vattning av planteringar. Det mesta av övrig skötsel, både inomhus och utomhus, ingår i förvaltningsavtalet med Nabo.

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

Medlemmarnas önskningar beaktas så långt det är möjligt. Under åren har bland annat följande åtgärder har gjorts:

- Gruppmöblerna på 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.
- Julbelysning har satts upp i enen på uteplatsen.

Fastigheten miljöcertifierades på silvernivå vid byggnation. Certifieringen 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.

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.

- Separat avtal tecknat med HSB gällande övervakning av fastighetens energiförbrukning. Detta för att upptäcka eventuella avvikelser i fastighetens energiförbrukning.
- Återvinningskärl utöver fastighetens fasta sopnedkast till Eriksbergs Samfällighets sopsug. Föreningen uppfyller därför redan lagkravet för fastighetsnära insamling (FNI) som börjar gälla 2027-01-01.

ÖVRIG INFORMATION

Föreningen har sedan 2026-01-01 Nabo som teknisk förvaltare och som tidigare HSB för det administrativa 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 och bytte samtidigt mailadress till info@brfellinor.se. 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.

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.