

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Ellensro**

769622-0602

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll göres av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ellensro, 769622-0602, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-19.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsfakta

Föreningen är innehavare av tomträtten till fastigheterna Plymen 3 och Hucklet 1 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns två flerfamiljshus om sex våningsplan, med ett underliggande garage i entréplanet till respektive hus, på adress Ellen Keys gata 64 och 68 i Hägersten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och avtal med Anticimex vad avser sanering av ohyra bostadslägenheterna.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att själva teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

#### Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttens värdeår är 2012. Ny tomträttsavgäld, fr.o.m. 2021-04-01 på 291 400 kr/år, gäller fram till 2031-03-31.

#### Byggnad och ytor

Byggnadernas totalyta bostadsyta är 3 664 kvm. Markarealen uppgår till 2 153 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	12 st
3 rok	26 st
4 rok	10 st
<b>Totalt</b>	<b>48 st</b>

Lägenhetsförråd finns i bostaden och föreningen har 40 stycken förråd till uthyrning, 20 stycken högst upp i respektive hus.



### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad vilken årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet avsätts medel via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Se även information under punkt "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

### **Förvaltningsavtal**

Fastighetsförvaltningen har Driftia Förvaltning AB hand om, med rondering varannan vecka.

Markskötseln, både sommar och vinter (snöröjning) handhas av AB Energibevakning MCF.

KEAB Gruppen AB städar föreningens gemensamma utrymmen. Under perioden oktober - april sker städning varje vecka respektive under perioden maj - september varannan vecka.

Nordomatic AB har hand om individuell mätning för uppvärmning av varmvatten och hushållsel.

Årlig översyn av systematiskt brandskyddsarbete (SBA) och rökluckeservice genomförs tillsammans med Presto Brandsäkerhet AB.

Årlig garagestädning handhas av Städpoolen Scandinavia AB via avrop.

A.W. Jonaeson Plåtslageri AB genomför vår- och höstöversyn av fastigheternas yttertak samt ansvarar för bevakning snö och is samt skottning av yttertak.

Serviceavtal för tillsyn/skötsel är tecknat med Assa Abloy Entrance Systems Sweden AB avseende garageportar respektive dörröppnare entréportar.

Serviceavtal hissar är tecknat med Kone AB.

Serviceavtal med förhyrning av entrémattor (miljömattor) finns tecknat med CWS-Bocco Sweden AB.

Avtal om ekonomisk förvaltning och arkivering, finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Utöver ovan finns avtal för kabel-TV, bredband, sopsortering, utsortering av matavfall m.m.

Föreningen är, tillsammans med cirka 8 800 andra bostadsrättsföreningar, medlemmar i Bostadsrätterna. Styrelsen får genom medlemskapet bland annat tillgång till kostnadsfri juridisk rådgivning och ett omfattande kostnadsfritt utbildningsprogram.



### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 69 (fg. år 68).  
Överlåtelse under året: 3 (fg. år 3).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, f.n. 1 208 kr  
Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet, f.n. 483 kr

## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med ingen eller högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2021 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marcus Magnusson	Ordförande från 22-01-24	Nyvald 1 år
Joakim Pragsten	Sekreterare från 22-01-24	Omvald 1 år
Leif Dässman	Kassör från 22-01-24	Omvald 1 år
Anna-Karin Welander	Ordförande (avgick 22-01-23)	
Mikael Sundström	Kassör (avgick 22-01-23)	

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet.

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Martin Rana, Parameter Revision AB	Ordinarie revisor
Kerstin Bogren, nyvald på ett (1) år	Föreningens internrevisor

### Valberedning

Annika Julin, nyvald på ett (1) år	Sammanställande
Eva Einarsdotter, på ett (1) år	

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Justerat stegar på taken som satt för nära väggen

Tagit fram välkomstpaket med trivselregler för nyinflyttade, tryckt upp trivselregler och delat ut till alla hushållen.

Felsökt med Nordomatic, mätare i lägenheter som slutat fungera. Lägenhetsförbrukning av individuellt uppmätt förbrukning som visas på Nordomatics styrportal har slutat att fungera vid två tillfällen under året.



I samarbete med byggherren Nordr (fd Veidekke) har föreningen arbetat, för att åtgärda kvarvarande garantiåtgärder;

- Mätning av ventilationen i alla lägenheter, kombihuv som satts upp på taken separerar in och från luft.
- Skötselråd rörande ventilation utdelat till alla boende.
- Vatteninträngning runt fönster åtgärdat i drabbade lägenheter.
- Markbesiktning genomförd runt båda fastigheterna.
- Fuktmätning genomförd av OCAB för att se om vatten tränger in i garage.
- Vi rensar kanal med galler utanför garaget, Ellen Keys gata 64, som uppmärksamats vara välfyllt med skräp, löv etc.
- Målning av fastigheternas fasader i marknivå. Jobb utfört utan steg.

Korrigerig av kärl för hushållssopor.

Stängt ärende om vattenskada i lägenhet. Föreningen erhöll halv självrisk från tidigare lägenhetsinnehavares försäkringsbolag.

Golvård genomförd i trapphus i båda fastigheterna. Samt större rengöring av våra soprum.

Våra brandgator har fått parkeringsförbudsskyltning. Underlättar att platsen är åtkomlig och inte hindras av bilar om något skulle hända.

Avgiftshöjning i föreningen genomförd i enlighet med plan för att komma upp till en rättvis och välmående buffert för föreningen.

Årsstämma genomförd, via poströstning ingen fysisk närvaro p g a Corona.

#### **Kommande framöver:**

- Undersöka om vi kan byta leverantör av individuell mätning av förbrukningar på el och vatten från Nordomatic till Infometric eller annan lämplig leverantör.
- Försöka avsluta alla frågor som rör Nordr (fd Veidekke) byggherren samt slutföra alla garantiåtgärder.
- Taken, vi behöver möjligtvis komplettera med ytterligare säkerhetshöjande åtgärder pga nya lagar och regler.

#### **Föreningens ekonomi**

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. Styrelsens fortsatta arbete för en god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt hur styrelsen klarar av att anpassa årsavgifterna för driftandelstalet till de rådande driftskostnaderna och till att skapa förutsättning för finansiering av de framtida underhållsåtgärderna som kommer att uppstå efterhand fastigheten förslits.

Föreningen behöver inte ta ut avgift för att fullt ut täcka upp för den ökade avskrivningen i förhållande till ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.



I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

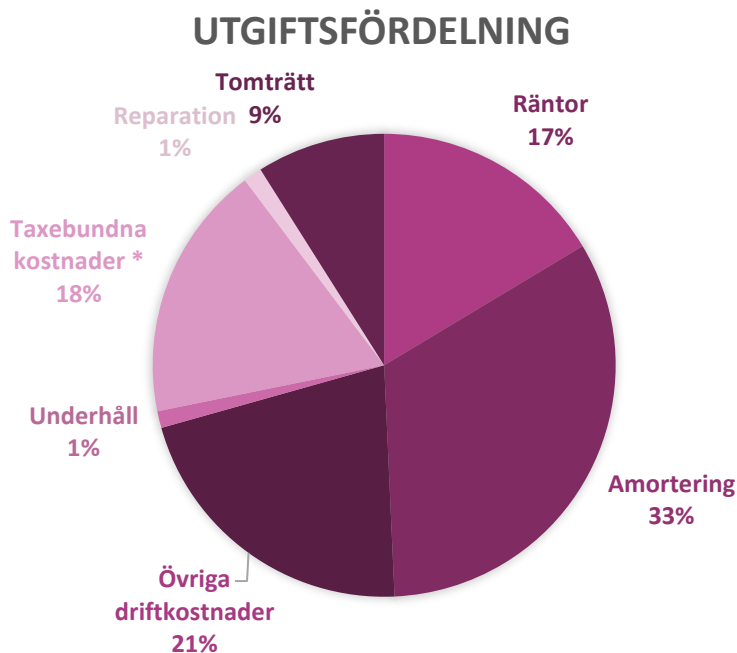
### Årsavgifter

I Brf Ellensro tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två, driftkostnader och underhåll.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat att höja avgiften med i genomsnitt 3,0 % (fg. år 6,3 %) för att anpassa avgifterna till de rådande driftkostnaderna. Årsavgiften för 2022 kommer efter höjningen i genomsnitt uppgå till 664 kr/kvm.

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter, kr/kvm	645	606	571	571	571
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	199	112	96	92	109
Driftkostnader, kr/kvm	418	491	477	477	445
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm	61	37	56	57	48
Uppvärmning, kr/kvm	71	63	67	66	66
Vatten, kr/kvm	15	18	17	17	18
Genomsnittlig låneränta, %	1,95	1,99	2,15	2,12	2,09
Fastighetslån, kr/kvm	8154	8 468	8 502	8 679	8 720
Nettoomsättning, tkr	3 100	2 932	2 817	2 802	2 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	-709	-988	-1 045	-1 061	-998
Soliditet, %	76	76	76	76	76

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

## Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Vid årets början	105 762 000	924 450	-7 683 055
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond		128 000	-128 000
Årets resultat			-709 099
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>105 762 000</b>	<b>1 052 450</b>	<b>-8 520 154</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-7 811 055
Årets resultat	-709 099
<b>Totalt</b>	<b>-8 520 154</b>
disponeras för	
Avsättning för yttre underhållsfond	128 000
Balanseras i ny räkning	-8 648 154
<b>Summa</b>	<b>-8 520 154</b>

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





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 100 446	2 932 646
Övriga rörelseintäkter	2	9 017	4 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 109 463</b>	<b>2 937 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 531 738	-1 534 361
Övriga externa kostnader	4	-227 162	-264 512
Arvoden och personalkostnader	5	-91 765	-60 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 396 903	-1 396 903
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 247 568</b>	<b>-3 256 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-138 105</b>	<b>-319 274</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 197	3 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 191	-672 237
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-709 099</b>	<b>-987 866</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-709 099</b>	<b>-987 866</b>
<b>Skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-709 099</b>	<b>-987 866</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	127 118 233	128 515 136
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>127 118 233</b>	<b>128 515 136</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 118 233</b>	<b>128 515 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 481	24 769
Övriga fordringar		2 983	11 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	156 785	182 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>167 249</b>	<b>218 772</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 585 518	2 012 785
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 585 518</b>	<b>2 012 785</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 752 767</b>	<b>2 231 557</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 871 000</b>	<b>130 746 693</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 762 000	105 762 000
Fond för yttre underhåll		1 052 450	924 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 814 450</b>	<b>106 686 450</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 811 055	-6 695 189
Årets resultat		-709 099	-987 866
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 520 154</b>	<b>-7 683 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 294 296</b>	<b>99 003 395</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	9,12	25 000 000	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		10 098	460
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10,12	4 876 500	6 026 500
Leverantörsskulder		184 616	329 319
Övriga kortfristiga skulder		389	658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	505 101	386 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 576 704</b>	<b>6 743 298</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 871 000</b>	<b>130 746 693</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-709 099	-987 866
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 396 903	1 396 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>687 804</b>	<b>409 037</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	51 524	-5 178
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 595	105 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>722 733</b>	<b>509 664</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 150 000	-125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 150 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-427 267</b>	<b>384 664</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 012 785</b>	<b>1 628 121</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 585 518</b>	<b>2 012 785</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Nyckeltal

##### Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

##### Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

##### Driftkostnader/kvm

Driftkostnader enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

##### Genomsnittlig låneränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

##### Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

##### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.



### Inkomst-/fastighetsskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fastighetskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2012. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2013 till och med 2027.

#### Uppskjuten skatt

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

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker från och med 2014 enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

## Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	2 362 395	2 220 704
Hyror	411 880	414 180
Individuellt uppmätta förbrukningar av hushållsel och varmvatten	177 563	169 026
TriplePlay	148 608	128 736
<b>Summa</b>	<b>3 100 446</b>	<b>2 932 646</b>

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vidarefakturerade övriga avgifter	4 317	3 804
Försäkringsersättning	4 700	-
Övriga intäkter	-	1 051
<b>Summa</b>	<b>9 017</b>	<b>4 855</b>



### Not 3 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskötsel och lokalvård	78 699	70 254
Vinterunderhåll	90 361	14 971
Trappstädning	108 627	73 655
Hisskostnader	34 799	37 313
Reparationer	42 377	70 676
Underhåll av mindre karaktär	40 969	62 055
Fastighetsel	223 361	136 914
Uppvärmning	260 995	231 233
Vatten	55 992	65 615
Avfallshantering	85 908	109 652
Fastighetsförsäkring	27 890	64 071
Tomträttsavgift	313 630	376 102
Kabel-TV, Bredband	136 242	161 143
Individuell mätning	18 962	45 154
Övriga utgifter köpta tjänster	12 926	15 553
<b>Summa</b>	<b>1 531 738</b>	<b>1 534 361</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningsaktiviteter	5 238	10 962
Revision	41 238	28 875
Förvaltningskostnader	98 501	93 914
Konsult-/advokatkostnader	59 292	94 688
Bankkostnad	2 789	6 136
Övriga externa kostnader	20 104	29 937
<b>Summa</b>	<b>227 162</b>	<b>264 512</b>

### Not 5 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Bokförda personalkostnader avser styrelsearvode samt förtroendevald revisor inklusive sociala avgifter.

### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 396 903	1 396 903
<b>Summa</b>	<b>1 396 903</b>	<b>1 396 903</b>



## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	138 501 241	138 501 241
<b>Vid årets slut</b>	<b>138 501 241</b>	<b>138 501 241</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 986 105	-8 589 202
-Årets avskrivning	-1 396 903	-1 396 903
Vid årets slut	-11 383 008	-9 986 105
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>127 118 233</b>	<b>128 515 136</b>
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder:	38 400 000	38 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>104 400 000</b>	<b>104 400 000</b>

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt av Stockholms kommun.

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	16 925	16 601
Tomträttsavgäld	72 925	93 750
Ekonomisk förvaltning	20 539	19 279
Fastighetsförsäkring	9 405	9 080
Bredband	12 391	-
Kostnader individuell mätning	18 740	18 139
Fastighetsskötsel	-	6 357
Övriga förutbetalda intäkter	5 860	18 843
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>156 785</b>	<b>182 049</b>

## Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank, ränta 2,29 % , 2026-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank, ränta 0,91 % , 2025-09-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank, ränta 2,77 % , 2027-09-24	10 000 000	10 000 000
	25 000 000	25 000 000
-kortfristig del av långfristig skuld	-	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.





De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2021-12-31			2020-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	15 000 000	10 000 000	25 000 000	15 000 000	10 000 000	25 000 000

## Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank, ränta 0,695%, rörligt	4 800 000	5 000 000
Swedbank, ränta 0,695 %, rörligt	76 500	1 026 500
	4 876 500	6 026 500
-kortfristig del av långfristig skuld	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 876 500</b>	<b>6 026 500</b>

Av föreningens lån förfaller 4 876 500 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår.

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. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	122 946	16 978
Förutaviserade avgifter & hyror	253 962	257 695
Elkostnad	24 261	11 206
Fjärrvärmekostnad	39 114	29 588
Vattenkostnad	17 551	16 451
Revisionskostnad	30 000	17 000
Vinterunderhåll	6 413	30 994
Övriga upplupna kostnader	10 854	6 449
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>505 101</b>	<b>386 361</b>

## Not 12 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	32 739 000	32 739 000
	<b>32 739 000</b>	<b>32 739 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Fruängen 2022 -

Marcus Magnusson  
Ordförande

Joakim Pragsten

Leif Dässman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-  
Parameter Revision AB

Martin Rana  
Auktoriserad revisor

Kerstin Bogren  
Av föreningen vald internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2022 11:54

SENT BY OWNER:

Ronja Persson · 04.04.2022 11:06

DOCUMENT ID:

B1IPfH4dQq

ENVELOPE ID:

ryDfrEdm5-B1IPfH4dQq

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Ellensro.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Pragsten joakim.pragsten@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2022 14:46 04.04.2022 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/09/1973) IP: 37.247.6.93
2. Leif Gunnar Dässman leifdessman@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2022 16:50 04.04.2022 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/02/1946) IP: 37.247.6.97
3. MARCUS MAGNUSSON Marcus.Magnusson@strukton.se	Signed Authenticated	12.04.2022 17:27 12.04.2022 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/06/1993) IP: 37.247.6.109
4. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	13.04.2022 11:12 13.04.2022 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1982) IP: 185.45.120.6
5. Kerstin Elisabet Bogren kerstin.bogren@ownit.nu	Signed Authenticated	13.04.2022 11:54 13.04.2022 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/09/1944) IP: 217.213.146.50

\* 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