

STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING ELLINOR



Org. nr: 769618-5474

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

2021.01.01 - 2021.12.31

Org Nr: 769618-5474

Styrelsen för Brf Ellinor

Org.nr: 769618-5474

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ellinor är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen är en privat bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Sannegården 72:1 i Göteborgs kommun med därpå uppfört ett flerbostadshus med 50 bostadslägenheter samt en lokal. Fastigheten är uppförd 2012 genom totalentreprenad av Riksbyggen men förvaltas numera av HSB. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgick till 164 000 000 kr.

Föreningen är delaktig i Samfälligheterna Eriksbergs Samfällighetsförening gällande sopsugen, Eriksbergsdockans Garagesamfällighet gällande garageplatserna, Brf Grannsamverkan Västra Eriksberg och Eriksbergs Samverkansförening.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar.

Nuvarande stadgar fastställdes 2019-05-09

Årets taxeringsvärde 122 578 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 122 578 000 kr

Totala lägenhetsytan är 3 545 m².

Totala lokalytan är 54 m² som är momsregistrerad för motsvarar 1,5 % av fastighetens uthyrningsbara yta

I fastigheten finns bostadshus med adress Monsungatan 55, 417 68 Göteborg och en lokal med adress Monsungatan 57.

Föreningens 50 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st. 2 r o k

26 st. 3 r o k 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 % och har därefter varit oförändrad. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Under och efter räkenskapsårets utgång har avgiften varit oförändrad och uppgår i genomsnitt till 719 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhåll. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som specifikt års- eller som årsintervallsberäknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen gjorde ekonomiska reserveringar enligt underhållsplanen.

Planerat underhåll för verksamhetsåret har utförts till en kostnad av 129 962 kr.

Under 2021 fortsatte vi med långsiktig ombyggnad av trädkronorna på alla fastighetens träd. Planerat underhåll och periodiska arbeten gjordes enligt underhållsplanen avseende nyplantering i rabatter och krukor, slipning och oljning av utemöbler och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

År 2022 är underhåll planerat gällande ommålning av ståldörrar samt underhållsmålning av glaspartier och fortsatt underhåll av vår utemiljö.

Miljöarbete: Fastigheten är miljöcertifierad på silvernivå till och med den 2 mars 2022, vilket visar att byggnaden är mycket bra miljömässigt. Certifieringen är uppdelad i olika delar där Energiområdet är guldcertifierat och områdena Innemiljö och Material är silvercertifierade. Föreningen arbetar aktivt med sitt miljöavtryck i syfte att underlätta för alla boende att vara mer hållbara i sin vardag. Detta främjas dels genom automatisk rörelsestyrd belysning i de allmänna utrymmena men också genom återvinningskärl. Individuell mätning av vatten och värme per lägenhet är också en del av miljöarbetet då alla boende själva kan påverka sin förbrukning.

Under året har följande reparationer gjorts

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen utförde under 2021 två större arbeten på fastigheten.

Den ena var att gräsmarken på höger sida om entrén på plan 2 visade på så kraftiga sättningar att plattorna på gången runt omkring börjat röra sig in mot gräsytan. För att förhindra vidare skador på kanten med plattor fylldes området på med jord och ny färdig gräsmatta lades på. Samtidigt förstärktes underbyggnaden för plattorna på kortsidan av gräsytan. Det andra arbetet var att de avgränsade ytorna på framsidan kompletterades med grus och stora stenar placerades ut.

Under hösten byttes även ett antal komponenter i IMD (Individuell mätning och debitering) ut för att säkerställa kommunikation för mätning i samtliga lägenheter.

I övrigt har det endast varit små underhåll gällande hissarna och värmeväxlersystemet.

I enlighet med föreningens stadgar har fortlöpande kontroller och översyn gjorts på vatten, ventilation och hissar. Det har även gjorts systematiskt brandskyddsarbete SBA (Systematiskt brandskyddsarbete). Kostnaden för årets reparationer uppgår till 212 386 kr.

Under året har följande investeringar gjorts

Inga investeringar gjordes under verksamhetsåret 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2021 efter poströstning mellan 16 april och 4 maj 2021. Antal lägenheter som representerades med svar i poströstningen för stämman uppgick till 31.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Under året har ingen lägenhet överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:		Mandat tom ordinarie stämma
Ann-Marie Losenborg	ordförande	2022
Mikael Martins Meira	vice ordförande	2023
Helene Andersson	sekreterare	2022
Jan Dahl	ledamot	2022
Göran Fäldt	ledamot	2022
Karen Askenberger	ledamot	2023

Styrelsen har under året hållit nio Styrelsemöten, ett Budgetmöte, ett Årsmöte och ett Konstituerande sammanträde. 1)

På grund av fortsatt pandemi under 2021 har alla möten varit digitala och flera beslut har fattats via mail.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening i enlighet med föreningens stadgar § 54. Enligt styrelsens beslut är dessa ordförande och vice ordförande.

Föreningens revisor under året var Bengt Eriksson med Jan Nilsson som revisorssuppleant. Redovisningsbyrån BoRevision AB var föreningens externa revisor.

Valberedningen bestod av Egon Andersson och Berndt Wingård.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 866	2 848	2 954	2 957	2 920
Resultat efter finansiella poster	-415	-22	-191	-202	-649
Balansomslutning	158 013	158 472	159 780	159 659	160 737
Soliditet (eg kap/balansomslutning)	82%	82%	81%	82%	81%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	719	719	719	719	719
Underhållsfond	1 832	1 612	1 335	1 088	841
Belåningsgrad % (låneskuld/tax värde)	23%	23%	24%	28%	29%
Belåning kr/m ²	7 700	7 700	8 092	8 092	8 287
Räntekostnad kr/m ²	68	93	94	102	225
Avsättning uh-fond kr/m ²	97	88	78	78	137 ⁿ⁾

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	132 760 000		0	132 760 000
Fond för yttre underhåll	1 611 624		0	1 831 663
S:a bundet eget kapital	134 371 624		0	134 591 663
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 298 739	-21 975	-220 038	-4 540 753
Årets resultat	-21 975	21 975	-414 794	-414 794
S:a ansamlad vinst/förlust	-4 320 714	0	-634 832	-4 955 547
S:a eget kapital	130 050 910	0	-414 794	129 636 116

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt disposition ur fond med 129 962 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de stadgar som antogs 2019-05-09 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 540 753
Årets resultat	<u>-414 794</u>
	-4 955 547

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 955 547
---------------------	------------

14)

Brf Ellinor

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 865 974	2 848 436
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 200	419 291
Summa rörelseintäkter		2 873 174	3 267 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 642 336	-1 462 384
Underhållskostnader	Not 4	-129 962	-241 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 702	-36 407
Personalkostnader	Not 6	-123 451	-120 880
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 094 926	-1 094 926
Summa rörelsekostnader		-3 038 377	-2 956 162
Rörelseresultat		-165 203	311 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	609	715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-250 200	-334 256
Summa finansiella poster		-249 591	-333 541
Årets resultat	Not 10	-414 794	-21 975

M)

Brf Ellinor

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11	<u>155 306 743</u>	<u>156 401 669</u>
	155 306 743	156 401 669

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 12	<u>75 000</u>	<u>75 000</u>
	75 000	75 000

Summa anläggningstillgångar

155 381 743 156 476 669

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13	0	18 364
--------	---	--------

Övriga fordringar

Not 14	2 182 232	1 506 839
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15	<u>244 514</u>	<u>265 740</u>
	2 426 746	1 790 943

Kassa och bank

204 860 204 251

Summa omsättningstillgångar

2 631 606 1 995 194

Summa tillgångar

158 013 349 158 471 863 ^{m)}

Brf Ellinor

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

132 760 000

132 760 000

Underhållsfond

1 831 663

1 611 624

134 591 663

134 371 624

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 540 753

-4 298 739

Årets resultat

-414 794

-21 975

-4 955 547

-4 320 714

Summa eget kapital

129 636 116

130 050 910

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

8 000 000

18 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

19 713 000

9 713 000

Leverantörsskulder

210 810

278 677

Skatteskulder

0

3 727

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

14 762

10 225

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

438 661

415 324

20 377 233

10 420 953

Summa skulder

28 377 233

28 420 953

Summa Eget kapital och skulder

158 013 349

158 471 863 ^{a)}

Brf Ellinor

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 121 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. ¹⁾

Brf Ellinor

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 550 588	2 550 588
Hyror	79 616	77 929
Elintäkter	140 121	134 313
Vattenintäkter	90 249	85 373
Övriga intäkter	5 400	233
	2 865 974	2 848 436
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	7 200	419 291
*Varav ersättning från Riksbyggen för diverse garantier	0	307 000
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	275 836	258 470
Reparationer	212 386	210 701
El	284 353	294 820
Uppvärmning	230 043	85 659
Vatten	83 498	61 464
Sophämtning	21 553	24 134
Övriga avgifter	203 167	209 764
Förvaltningsarvoden	101 640	121 379
Övriga driftskostnader	229 860	195 991
	1 642 336	1 462 384
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	29 910	0
El och tele	0	116 379
Markytor	99 625	0
Styr och övervakning	0	125 187
Utrustning	428	0
	129 962	241 566
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	30 160	30 160
Medlemsavgifter	300	300
Övriga externa kostnader	17 242	5 947
	47 702	36 407
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	71 400	70 950
Revisorsarvode	4 760	4 730
Löner och andra ersättningar	26 080	23 735
Sociala kostnader	21 211	21 465
	123 451	120 880
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 090 000	1 090 000
Markanläggningar	4 926	4 926
	1 094 926	1 094 926
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	609	715
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	245 877	333 631
Räntekostnader kortfristiga skulder	618	60
Övriga finansiella kostnader	3 705	565
	250 200	334 256
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-414 794	-21 975
Avsättning till underhållsfond	-350 000	-317 000
Disposition ur underhållsfond	129 962	241 566
Resultat efter underhållspåverkan	-634 831	-97 409

Brf Ellinor

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	130 800 000	130 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 642 664	-6 552 664
Årets avskrivningar	-1 090 000	-1 090 000
Utgående avskrivningar	-8 732 664	-7 642 664
Bokfört värde byggnader	122 067 336	123 157 336
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	49 259	0
Årets investeringar	0	49 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 259	49 259
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 926	0
Årets avskrivningar	-4 926	-4 926
Utgående avskrivningar	-9 852	-4 926
Bokfört värde markanläggningar	39 407	44 333
Bokfört värde mark	33 200 000	33 200 000
Bokfört värde byggnader och mark	155 306 743	156 401 669
Taxeringsvärde för Sannegården 72:1		
Byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	435 000	435 000
	71 435 000	71 435 000
Mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Mark - lokaler	143 000	143 000
	51 143 000	51 143 000
Taxeringsvärde totalt	122 578 000	122 578 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	31 240 000	31 240 000
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	75 000	75 000
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	0	12 814
Övriga kundfordringar	0	5 550
	0	18 364
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 174 528	1 498 063
Skattefordringar	244	0
Skattekonto	7 460	8 776
	2 182 232	1 506 839
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	155 599	157 348
Upplupna intäkter	88 915	108 392
	244 514	265 740

Brf Ellinor

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek AB	39788933319	0,79%	2022-10-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39798263650	0,68%	2025-12-17	8 000 000	0
*Swedbank Hypotek	2853174858	1,18%	2022-11-28	9 713 000	0
				27 713 000	0

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	19 713 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 713 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 000 000
--	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	27 713 000
---	------------

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	14 762	10 225
----------------	---------------	---------------

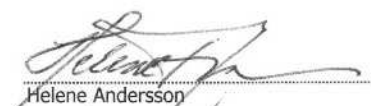
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 692	12 234
Övriga upplupna kostnader	158 613	162 892
Förutbetalda hyror och avgifter	238 356	240 198
	438 661	415 324

Göteborg 15/3 2022


Ann-Marie Fisker Losenborg


Göran Fäldt


Helene Andersson


Jan Dahl


Karen Lucia Askenberger


Mikael Martins Meira

Vår revisionsberättelse har 21-03-22 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Eriksson
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ellinor för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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.

Övrig upplysning

Undertecknad revisor från Borevision är inte med namn vald av stämman.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Ellinor för räkenskapsåret 2021 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.

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.

Grund för 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.

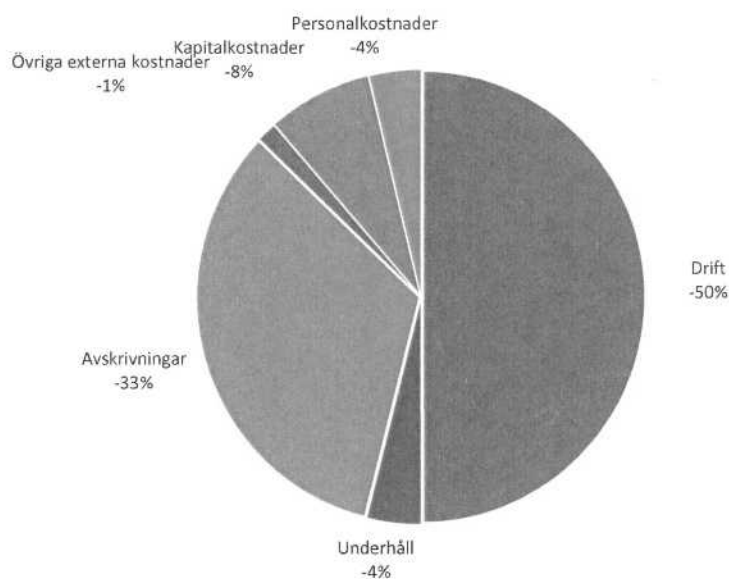
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 den 21 / 3 2022

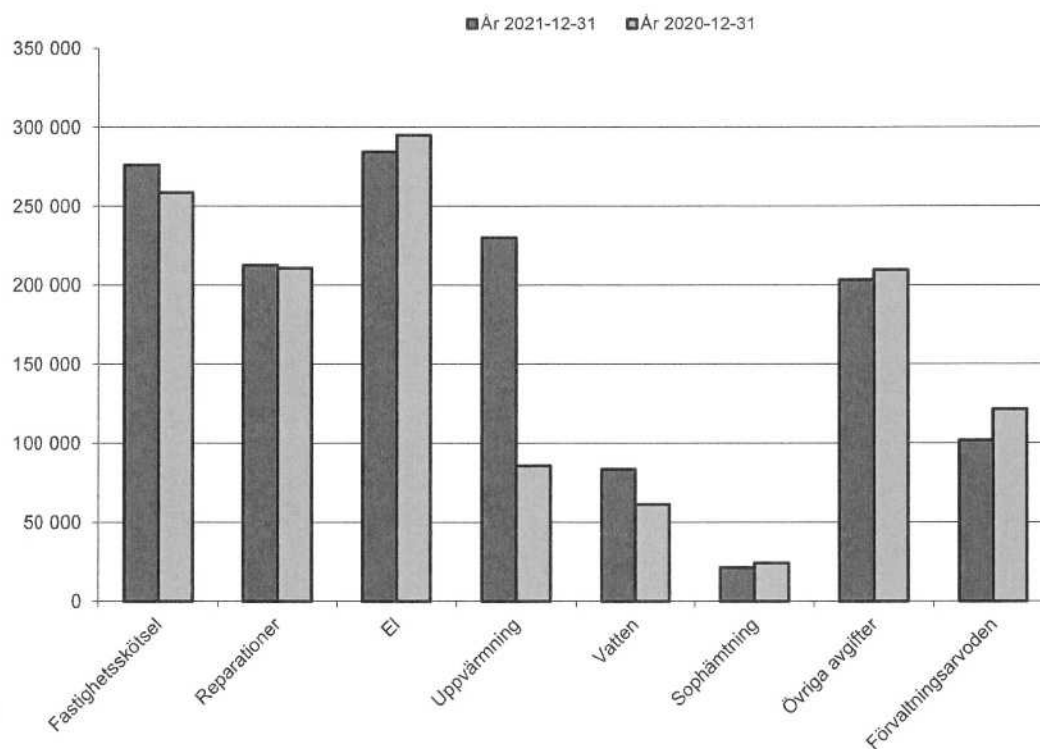

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Bengt Eriksson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Även verksamhetsåret 2021 har präglats av den pågående pandemin och styrelsen har därför endast haft digitala möten via Teams. Sammansättningen på styrelsen förnyades vid stämman i maj då två nya medlemmar valdes in. Styrelsen fortsätter att arbeta med att boende i Brf Ellinor ska vara trygga och stolta.

Målsättningen att skapa bättre kommunikationsvägar realiserades i början av sommaren då föreningens egna webbsida lanserades, www.brfellinor.se Här får alla medlemmar tillgång till nödvändiga dokument, allmän information och möjlighet att boka gästlägenheten.

Vi visar också upp hur fint vi bor till de som är intresserade och ger dem lagom med information som även är tänkt för mäklare. Sidan är också en plattform för styrelsen och målsättningen är att vi ska övergå till att via den sända all information till medlemmarna. I samband med lanseringen bytte vi också mailadress till info@brfellinor.se

Som ett led att göra vår gemensamma uteplats bättre har pergolan kompletterats med klättrväxter som ska bilda en grön och blommande vägg in mot soffor och sittgrupp och mindre träd har planterats vid sittgruppen. Utemöblerna har slipats och oljats. De avgränsade ytorna på framsidan har nödvändigt kompletterats med grus. I samband med det har stora stenar placerats ut och blomsterkrukorna placerats om för att göra ytorna mjukare och mer välkomnande. Fotskrapor har lagts ner framför båda entrédörrarna för att kunna hålla entréhallarna friare från grus, snö etc. Andra åtgärder för att bibehålla en fin utemiljö har skett löpande under året och kommer att fortsätta framöver.

Styrelsen tackar för förtroendet det gångna året och ser fram emot att, tillsammans med alla medlemmar, skapa en ännu bättre bostadsrättsförening under kommande år.

Ann-Marie Losenborg, ordförande

ORDLISTA

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

Avskrivning - Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanligt.

Balansräkning - Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening - En företagsform så som bostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Interimsfordringar - Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder - Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader - är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder - Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna.

Likviditet - Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder - Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år så som amorteringsplan.

Resultaträkning - Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader.

Skuldkvot - Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet - Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Avskrivning av byggnader - Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift - Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Skatter och avgifter - En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning 22%.

Underhållsplan - Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.