



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ella

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-12.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pennan 20	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1983

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 1 706 kvm och 3 lokaler om 282 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1988 kvm.

Styrelsens sammansättning

Matilda Lund	Ordförande
Stefan Nygren	Avgick 2023-12-08
Martin Nilsson	Avgick 2023-12-31
Kristina Elisabeth Gardell	Styrelseledamot
Monica Alzola Lundberg	Styrelseledamot
Johanna Brismark	Styrelseledamot
Maja Jansson	Styrelseledamot
Karin Svedberg	Styrelseledamot

Valberedning

Johanna Brismark

Maja Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lars Daniel Andreas Boström Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Balkongbygge - Enskilda medlemmar, 2 stycken
- 2022** ● Omdränering av innergård - Dränering, nya avloppsbrunnar och nya plattor
- 2021-2022** ● OVK
- 2021** ● Fiberinstallation - Ingår numera i avgiften
- 2019-2020** ● Fasadrenovering
- 2019** ● Fönsterrenovering
Balkongbygge - Enskilda medlemmar, 12 stycken
Stamspolning
- 2018** ● Installation av automatisk portöppnare samt brytskydd
Byte av dörr i källaren - Byte av gallerdörr
Byte av torkskåp och torktumlare
- 2017** ● Byte entré- och fönsterpartier hos 3i - Under 2016 bygglov ansökas, renovering senareläggs till vår 2017.
Omdränering av gården - Dräneringsproblem ligger hos grannfastigheten, endast kosmetiskt åtgärd på vår sida.
Ny port
- 2016** ● Nät över friskluftsintag
Besiktning av hyresbostäder - Genomgång och utvärdering av skick
Renovering av hyresbostäder - Målning av vägg samt tak. Golvslipning och köksrenovering
- 2015** ● Omläggning av del av yttertak
- 2014-2015** ● Injustering av värmesystem - Byte radiatorventiler och montering termostater
- 2014** ● 3st nya tvättmaskiner i tvättstugan

2014	● Ommålning entré + nya entrémattor Byte fastighetslås- och nycklar Byte hjälpfläkt i självdragssystemet Rensning av till- och frånluftdon och kanaler samt genomförd OVK - Fastigheten är godkänd utan anmärkningar Byte fjärrvärmeundercentral - Avslutat Radonmätning - Fastigheten ligger klart under gränsvärdet
2013	● Renovering av trappräcke Spolning av samtliga köks- och avloppsstammar
2012	● Renovering av vattenskada i restaurang 3 Indier
2010	● Installation av sopsug
2009-2010	● Fönsterrenovering, ytterbåge + utsida karm
2009	● Balkongbygge, enskilda medlemmar + 1 hyresrätt
2005-2006	● Trapphusmålning
2005	● Nyinstallation hiss - Totalrenoverad, inkl maskinbyte Omläggning av tak - Delvis gjort ism vindsvåningar
2004-2006	● Elstambyte - Vissa ritningar saknas
2004-2005	● Rörstambyte - Färdigt
1996	● Omputsning av fasad Renovering av balkonger

Avtal med leverantörer

Städpoolen AB
Kone
JP Schweiz
Cortea
SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft en del oförutsedda driftkostnader samt uppkomna kostnader i samband med juridisk rådgivning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året bytte föreningen teknisk Förvaltning, från Cortea till SBC.

Övriga uppgifter

Slutbesiktning av åtgärder från OVK 2022 genomfördes och godkändes för husets lägenheter under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 371 024	1 966 291	1 868 248	1 828 905
Resultat efter fin. poster	33 711	-1 040 409	-114 983	-31 158
Soliditet (%)	64	-	-	-
Yttre fond	546 875	748 240	539 706	350 000
Taxeringsvärde	87 428 000	87 428 000	64 945 000	64 945 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 606	7 606	7 606	7 606
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 141	6 141	6 141	6 141
Sparande per kvm totalyta, kr	93	-112	177	272
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	39	26	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	177	175	184
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	42	39	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	258	240	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	1,78	-	-
Räntekänslighet (%)	10,22	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft oväntade kostnader som uppstått i samband med fastighetens underhåll.

Föreningen påverkades av räntehöjningar i samband med omläggning av lån.

Åtgärder:

Styrelsen har beslutat om en höjning av föreningens avgifter med 15% från den 2024-04-01.

Under 2024 justeras och fastställs en uppdaterad Underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	28 097 316	-	417 985	28 515 301
Upplåtelseavgifter	7 433 847	-	-	7 433 847
Fond, yttre underhåll	748 240	-463 649	262 284	546 875
Balanserat resultat	-12 597 767	-576 760	-262 284	-13 436 811
Årets resultat	-1 040 409	1 040 409	33 711	33 711
Eget kapital	22 641 227	0	451 696	23 092 923

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 174 527
Årets resultat	33 711
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 284
Totalt	-13 403 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	9 277
Balanseras i ny räkning	-13 393 823

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 095 511	1 966 291
Övriga rörelseintäkter	3	355 414	65 009
Summa rörelseintäkter		2 450 925	2 031 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 207 264	-1 941 402
Övriga externa kostnader	9	-296 595	-360 499
Personalkostnader	10	-131 420	-132 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 272	-422 758
Summa rörelsekostnader		-2 063 551	-2 857 240
RÖRELSERESULTAT		387 374	-825 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 672	3 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-364 336	-217 785
Summa finansiella poster		-353 664	-214 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 711	-1 040 409
ÅRETS RESULTAT		33 711	-1 040 409

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	34 711 634	34 724 734
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 711 634	34 724 734
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 711 634	34 724 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 363	12 557
Övriga fordringar	14	1 143 597	893 555
Summa kortfristiga fordringar		1 174 960	906 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 174 960	906 112
SUMMA TILLGÅNGAR		35 886 593	35 630 846

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 342 116	33 342 116
Fond för yttre underhåll		546 875	748 240
Kapitaltillskott		2 607 032	2 189 047
Summa bundet eget kapital		36 496 023	36 279 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 436 810	-12 597 767
Årets resultat		33 711	-1 040 409
Summa fritt eget kapital		-13 403 100	-13 638 175
SUMMA EGET KAPITAL		23 092 923	22 641 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 132 428	7 432 428
Summa långfristiga skulder		3 132 428	7 432 428
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 075 475	4 775 475
Leverantörsskulder		109 201	330 189
Skatteskulder		282 204	267 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194 362	183 742
Summa kortfristiga skulder		9 661 242	5 557 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 886 593	35 630 846

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387 374	-825 940
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	428 272	422 758
	815 646	-403 183
Erhållen ränta	10 672	3 317
Erlagd ränta	-363 283	-210 854
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 036	-610 720
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 372	-14 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-197 001	237 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 662	-387 029
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-415 172	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-415 172	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	417 985	58 610
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	417 985	58 610
ÅRETS KASSAFLÖDE	237 475	-328 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	764 265	1 092 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 001 741	764 265

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ella har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	0,5 %
Byggnad	1 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 194 227	1 142 238
Hysesintäkter bostäder	149 334	138 069
Hysesintäkter lokaler	594 312	606 625
Deb. fastighetsskatt	65 592	0
Vatten	15 000	15 000
Varmvatten	54 996	55 000
Påminnelseavgift	600	0
Pantsättningsavgift	5 250	6 521
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	9 635	2 848
Öres- och kronutjämning	0	-8
Summa	2 095 511	1 966 291

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	275 513	0
Elstöd	11 233	0
Övriga intäkter	21 151	65 009
Försäkringsersättning	47 517	0
Summa	355 414	65 009

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	27 497	200 058
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 758	5 429
Städning enligt avtal	37 136	37 993
Hissbesiktning	0	1 958
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 888	0
Sophantering	6 357	1 166
Snöröjning/sandning	30 121	13 135
Serviceavtal	33 480	24 596
Förbrukningsmaterial	4 805	981
Summa	179 042	285 316

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 990	0
Hyreslägenheter	0	55 251
Hyreslokaler	2 563	0
Tvättstuga	12 852	5 231
Källarutrymmen	0	4 376
Sophantering/återvinning	0	1 166
Dörrar och lås/porttele	9 558	7 095
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 294
VVS	806	25 004
Värmeanläggning/undercentral	9 464	9 291
Ventilation	61 040	65 510
Elinstallationer	2 264	4 681
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 830
Hissar	29 413	6 050
Tak	11 380	0
Mark/gård/utemiljö	0	35 369
Vattenskada	0	149 868
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 400
Summa	145 330	388 416

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	68 570
Entr/trapphus	9 277	0
Hiss	0	6 841
Balkonger/altaner	0	67 013
Mark/gård/utemiljö	0	321 225
Summa	9 277	463 649

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	65 006	76 818
Uppvärmning	382 456	352 857
Vatten	125 348	83 929
Sophämtning/renhållning	40 293	39 278
Summa	613 103	552 882

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 997	33 910
Kabel-TV	15 052	13 715
Bredband	63 856	63 916
Fastighetsskatt	142 607	139 597
Summa	260 512	251 138

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 973	313
Tele- och datakommunikation	9 236	6 648
Juridiska åtgärder	29 907	56 688
Inkassokostnader	512	656
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5	360
Revisionsarvoden extern revisor	21 563	18 750
Fritids och trivselkostnader	1 547	195
Föreningskostnader	9 666	450
Förvaltningsarvode enl avtal	86 687	81 178
Överlåtelsekostnad	8 258	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Korttidsinventarier	2 076	0
Administration	49 637	61 275
Konsultkostnader	56 018	122 924
Bostadsrätterna Sverige	5 900	5 900
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	296 595	360 499

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Övriga arvoden	0	2 500
Arbetsgivaravgifter	31 420	30 082
Summa	131 420	132 582

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	363 634	217 681
Kostnadsränta skatter och avgifter	554	0
Övriga räntekostnader	148	104
Summa	364 336	217 785

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 643 306	41 643 306
Årets inköp	415 172	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 058 478	41 643 306
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 918 572	-6 495 815
Årets avskrivning	-428 272	-422 758
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 346 844	-6 918 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 711 634	34 724 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 347 476</i>	<i>11 347 476</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 498 000	30 498 000
Taxeringsvärde mark	56 930 000	56 930 000
Summa	87 428 000	87 428 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 501	165 501
Utgående anskaffningsvärde	165 501	165 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-165 501	-165 501
Utgående avskrivning	-165 501	-165 501
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	141 856	128 707
Klientmedel	0	606 986
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	583
Transaktionskonto	207 503	0
Borgo räntekonto	794 237	157 279
Summa	1 143 597	893 555

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-06-28	3,80 %	3 132 428	3 132 428
SEB	2024-07-28	4,66 %	3 775 475	3 775 475
SEB	2024-10-28	4,60 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2024-06-28	2,76 %	4 300 000	4 300 000
Summa			12 207 903	12 207 903
Varav kortfristig del			9 075 475	4 775 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 207 903 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	15 163	14 110
Förutbet hyror/avgifter	179 199	169 632
Summa	194 362	183 742

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Avgifterna har justerats med 15 % från 2024-04-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Matilda Lund
Ordförande

Kristina Elisabeth Gardell
Styrelseledamot

Monica Alzola Lundberg
Styrelseledamot

Johanna Brismark
Styrelseledamot

Maja Jansson
Styrelseledamot

Karin Svedberg
Styrelseledamot

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

Lars Daniel Andreas Boström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.05.2024 10:43

DOCUMENT ID:

Hkfo6bFhQ0

ENVELOPE ID:

Sksp-t2QR-Hkfo6bFhQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Ella, 769607-6129 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVEDBERG sundet.karin@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:37 23.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/08) IP: 155.4.222.178
2. MONICA ALZOLA LUNDBERG monicaalzola12@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 12:34 23.05.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/22) IP: 217.213.133.203
3. MAJA JANSSON Maja.ak.jansson@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 15:30 23.05.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/03/16) IP: 176.10.159.172
4. Kristina Elisabeth Gardell stina@mantarayfilm.se	Signed Authenticated	24.05.2024 07:16 23.05.2024 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/03) IP: 176.10.147.95
5. MATILDA LUND matildalund@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 08:19 24.05.2024 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/06) IP: 217.213.87.2
6. Brita Johanna Brismark johanna.brismark@outlook.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:59 24.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/15) IP: 155.4.222.183
7. Lars Daniel Andreas Boström daniel.bostrom@bl-revision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:54 24.05.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ella
Org.nr. 769607-6129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ella för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ella för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.05.2024 10:43

DOCUMENT ID:

HJgs6Zt3QR

ENVELOPE ID:

BJ9abKh7C-HJgs6Zt3QR

DOCUMENT NAME:

ÅR-23 Revisionsberättelse Brf Ella.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Andreas Boström	 Signed	24.05.2024 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09)
daniel.bostrom@bl-revision.se	Authenticated	24.05.2024 14:59	Low	IP: 185.45.120.6

* 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