



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ella



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ella

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Rasmus Emanuel Palm | Ordförande |
| Hanna Robertsdotter Jansson | Ledamot |
| Matilda Ulrica Lund | Ledamot |
| Karin Margareta Randahl | Ledamot |
| Ann-Sofie Widberg | Suppleant |
| Britt Inger Kristina Widell | Suppleant |
| ViRedo AB | Revisor |
| Jessica Marie Eleonor Svensson | Huvudansvarig revisor |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------------------------|------------------|-----------|
| Jessica Marie Eleonor Svensson | Ordinarie Extern | ViRedo AB |
|--------------------------------|------------------|-----------|

Valberedning

Daniel Brandt
Karin Perak

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Pennan 20 | 2003 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

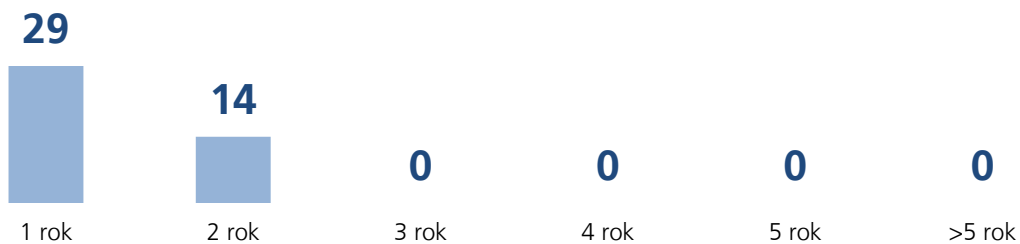
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 988 m², varav 1 706 m² utgör lägenhetsyta och 282 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Restaurang | 214 m ² | 3 år |
| Kontor | 33 m ² | 3 år |
| Tobaksaffär | 35 m ² | 3 år |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Fasadrenovering | 2019 - 2020 | |
| Fönsterrenovering | 2019 | |
| Stamspolning | 2019 | |
| Balkongbygge | 2019 | Enskilda medlemmar, 12 stycken |
| Byte av torkskåp och torktumlare | 2018 | |
| Byte av dörr i källaren | 2018 | Byte av gallerdörr |
| Installation av automatisk portöppnare samt brytskydd | 2018 | |
| Byte entré- och fönsterpartier hos 3i | 2017 | Under 2016 bygglov ansökas, renovering senareläggs till vår 2017. |
| Omdräning av gården | 2017 | Dräneringsproblem ligger hos grannfastigheten, endast kosmetiskt åtgärd på vår sida. |
| Ny port | 2017 | |
| Nät över friskluftsintag | 2016 | |
| Besiktning av hyresbostäder | 2016 | Genomgång och utvärdering av skick |
| Renovering av hyresbostäder | 2016 | Målning av vägg samt tak. Golvslipning och köksrenovering |
| Omläggning av del av yttertak | 2015 | |
| Byte fastighetslås- och nycklar | 2014 | |
| 3st nya tvättmaskiner i tvättstugan | 2014 | |
| Ommålning entré + nya entrémattor | 2014 | |
| Byte hjälpfläkt i självdragssystemet | 2014 | |
| Injustering av värmesystem | 2014 - 2015 | Byte radiatorventiler och montering termostater |
| Byte fjärrvärmeundercentral | 2014 | Avslutat |
| Radonmätning | 2014 | Fastigheten ligger klart under gränsvärdet |
| Rensning av till- och frånluftdon och kanaler samt genomförd OVK | 2014 | Fastigheten är godkänd utan anmärkningar |
| Renovering av trappräcke | 2013 | |
| Spolning av samtliga köks- och avloppsstammar | 2013 | |
| Renovering av vattenskada i restaurang 3 Indier | 2012 | |
| Installation av sopsug | 2010 | |
| Fönsterrenovering, ytterbåge + utsida karm | 2009 - 2010 | |
| Balkongbygge, enskilda medlemmar + 1 hyresrätt | 2009 | |
| Trapphusmålning | 2005 - 2006 | |
| Elstambyte | 2004 - 2006 | Vissa ritningar saknas |
| Rörstambyte | 2004 - 2005 | Färdigt |
| Renovering av balkonger | 1996 | |
| Omputsning av fasad | 1996 | |
| Omläggning av tak | | Delvis gjort ism vindsvåningar |
| Nyinstallation hiss | | Totalrenoverad, inkl maskinbyte |

| Planerat underhåll | År |
|---------------------------|-----------|
| OVK | 2021 |
| Besiktning gasledning | 2022 |
| Stampolning | 2023 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

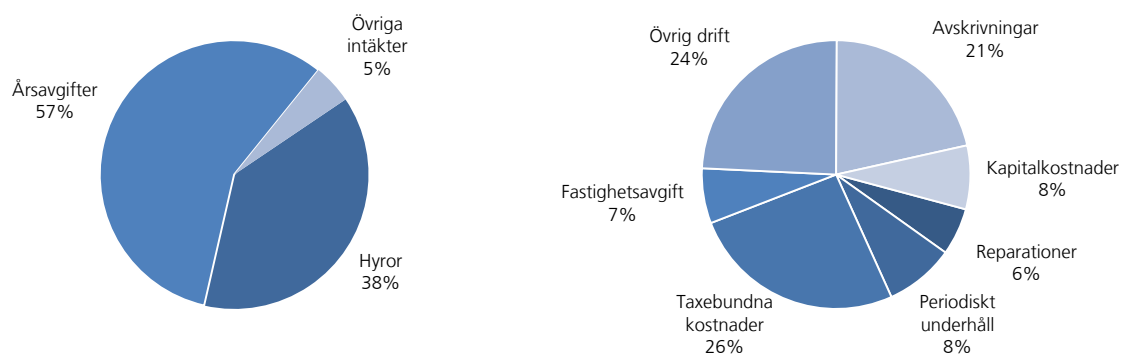
| Avtal | Leverantör |
|---|-------------------------------------|
| Internetleverantör | ComHem |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetskötsel och tekniskt underhåll | Cortea |
| Städning | Städpoolen |
| Försäkring | Söderberg & Partners |
| Snöröjning | JP Schweiz |

Föreningens ekonomi

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 576 077 | 958 742 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 889 034 | 1 876 419 |
| Finansiella intäkter | 422 | 111 |
| Kapitaltillskott | 0 | 1 453 436 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 4 259 830 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 41 821 | 58 029 |
| | 1 931 277 | 7 647 825 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 361 654 | 7 893 956 |
| Finansiella kostnader | 147 702 | 135 363 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 16 034 | 1 171 |
| | 1 525 390 | 8 030 490 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 981 963 | 576 077 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 405 887 | -382 665 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2020 var ett annorlunda år på många sätt, när samhället både i Sverige och världen drabbades av pandemin Covid-19. För styrelsen i Brf Ella försvårade det inte arbetet men förändrade arbetssättet till helt digitalt, en snabb övergång då stora delar av sysslor och kommunikationen redan skedde via digitala verktyg.

För huset började året med ett avslut av det omfattande arbetet med renovering av fönster, fasad samt både renovering och nybyggnation av balkonger som utfördes till stor del under 2019.

Föreningen ansökte om statligt stöd för att ha gett lokalhyresgästen Indian Ocean 3 Indier AB (restaurang och kiosk) rabatt på hyran med anledning av Covid-19. Föreningen beviljades stödet av Länsstyrelsen Stockholm. Stödet täcker hälften av den rabatt som föreningen gav hyresgästen.

Under hösten rensades cykelförrådet på kvarlämnade cyklar för att lämna plats för de som tillhör och används av de boende i huset.

Brf Ella fick även en ny teknisk fastighetsförvaltare, Cortea, som inför 2021 och framöver kommer att stötta i arbetet att ta hand om huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 673 | 658 | 658 | 658 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 876 | 1 761 | 1 790 | 1 780 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 606 | 7 606 | 4 952 | 5 052 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 21 | 25 | 23 | 21 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 184 | 185 | 188 | 192 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 31 | 35 | 35 | 33 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 74 | 68 | 47 | 44 |
| Soliditet (%) | 65 | 65 | 78 | 76 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -31 | -6 583 | -171 | -721 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 829 | 1 818 | 1 819 | 1 813 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 706 m² bostäder och 282 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 25 908 269 | 0 | 0 | 25 908 269 |
| Upplåtelseavgifter | 7 433 847 | 0 | 0 | 7 433 847 |
| Kapitaltillskott | 2 130 437 | 0 | 0 | 2 130 437 |
| Fond för yttre underhåll | 350 000 | 350 000 | -436 697 | 436 697 |
| S:a bundet eget kapital | 35 822 553 | 350 000 | -436 697 | 35 909 250 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -12 053 386 | -350 000 | -6 145 834 | -5 557 552 |
| Årets resultat | -31 158 | -31 158 | 6 582 531 | -6 582 531 |
| S:a ansamlad förlust | -12 084 544 | -381 158 | 436 697 | -12 140 083 |
| S:a eget kapital | 23 738 009 | -31 158 | 0 | 23 769 167 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -31 158 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 703 386 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-350 000</u> |
| summa balanserat resultat | -12 084 544 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| <u>160 294</u> |
| -11 924 250 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 828 905 | 1 818 389 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 60 129 | 58 030 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 889 034 | 1 876 419 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 106 606 | -7 390 392 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -122 234 | -370 410 |
| Personalkostnader | Not 6 | -132 814 | -133 154 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -411 258 | -429 742 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 772 912 | -8 323 698 |
| RÖRELSERESULTAT | | 116 122 | -6 447 279 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 422 | 111 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -147 702 | -135 363 |
| Summa finansiella poster | | -147 280 | -135 252 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -31 158 | -6 582 531 |
| ÅRETS RESULTAT | | -31 158 | -6 582 531 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 35 329 707 | 35 740 965 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 35 329 707 | 35 740 965 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 35 329 707 | 35 740 965 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 126 | 546 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 110 348 | 688 008 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 110 474 | 688 554 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 110 474 | 688 554 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 440 182 | 36 429 519 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 342 116 | 33 342 116 |
| Kapitaltillskott | | 2 130 437 | 2 130 437 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 350 000 | 436 697 |
| Summa bundet eget kapital | | 35 822 553 | 35 909 250 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -12 053 386 | -5 557 552 |
| Årets resultat | | -31 158 | -6 582 531 |
| Summa fritt eget kapital | | -12 084 544 | -12 140 083 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 738 009 | 23 769 167 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 12 207 903 | 12 207 903 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 207 903 | 12 207 903 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 63 737 | 98 921 |
| Skatteskulder | | 251 558 | 235 852 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 178 975 | 117 676 |
| Summa kortfristiga skulder | | 494 270 | 452 449 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 440 182 | 36 429 519 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 200 år | 200 år |
| Standardförbättringar | 20 år | 20 år |
| Hissanläggning | 30 år | 30 år |
| Soprum/sophus | 30 år | 30 år |
| Stambyte | 50 år | 50 år |
| Balkonger/terrasser | 100 år | 100 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 080 863 | 1 056 766 |
| Hyror bostäder | 135 179 | 133 230 |
| Hyror lokaler | 583 274 | 541 245 |
| Hysesrabatt | -59 423 | 0 |
| Vattenintäkter | 15 000 | 15 000 |
| Varmvattenintäkter | 55 000 | 55 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 18 986 | 17 033 |
| Öresutjämning | 27 | 115 |
| | 1 828 905 | 1 818 389 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Extra statligt stöd | 29 709 | 0 |
| Övriga intäkter | 30 420 | 58 030 |
| | 60 129 | 58 030 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 75 370 | 61 933 |
| | Fastighetskötsel beställning | 5 312 | 4 947 |
| | Snöröjning/sandning | 10 500 | 13 075 |
| | Städning entreprenad | 35 032 | 32 435 |
| | Hissbesiktning | 1 890 | 1 839 |
| | Myndighetstillsyn | 12 600 | 0 |
| | Garage | 700 | 0 |
| | Sophantering | 1 146 | 0 |
| | Serviceavtal | 26 023 | 17 040 |
| | Förbrukningsmateriel | 498 | 187 |
| | | 169 071 | 131 456 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 12 704 |
| | Sophantering/återvinning | 5 476 | 0 |
| | Entré/trapphus | 1 000 | 0 |
| | Lås | 1 990 | 1 841 |
| | VVS | 3 269 | 7 555 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 2 125 | 10 883 |
| | Elinstallationer | 3 943 | 15 750 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 050 | 1 250 |
| | Hiss | 35 056 | 0 |
| | Fönster | 54 000 | 1 272 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 973 | 1 873 |
| | | 108 882 | 53 128 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 3 284 213 |
| | Tvättstuga | 0 | 6 250 |
| | Entré/trapphus | 0 | 285 516 |
| | VVS | 0 | 39 431 |
| | Värmeanläggning | 124 544 | 0 |
| | Tak | 0 | 87 500 |
| | Fasad | 35 750 | 1 453 177 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 1 354 917 |
| | | 160 294 | 6 511 004 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 41 885 | 49 488 |
| | Värme | 364 872 | 368 121 |
| | Vatten | 61 493 | 70 399 |
| | Sophämtning/renhållning | 25 551 | 25 061 |
| | Grovsopor | 3 921 | 16 419 |
| | | 497 722 | 529 488 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 30 769 | 27 845 |
| | Kabel-TV | 12 972 | 12 810 |
| | | 43 741 | 40 655 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 126 897 | 124 661 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 106 606 | 7 390 392 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 5 061 | 4 936 |
| | Juridiska åtgärder | 15 469 | 14 359 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 800 | 2 975 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 0 | 10 625 |
| | Föreningskostnader | 2 541 | 406 |
| | Förvaltningsarvode | 77 788 | 76 582 |
| | Administration | 2 398 | 37 618 |
| | Konsultarvode | 6 233 | 212 117 |
| | Föreningsavgifter | 5 184 | 5 142 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 760 | 5 650 |
| | | 122 234 | 370 410 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 103 000 | 103 500 |
| | Sociala kostnader | 29 814 | 29 654 |
| | | 132 814 | 133 154 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 150 420 | 150 420 |
| | Förbättringar | 260 838 | 260 838 |
| | Inventarier | 0 | 18 484 |
| | | 411 258 | 429 742 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 41 413 306 | 41 413 306 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 41 413 306 | 41 413 306 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 672 341 | -5 261 083 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -411 258 | -411 258 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -6 083 599 | -5 672 341 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 35 329 707 | 35 740 965 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 11 347 476 | 11 347 476 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 24 268 000 | 24 268 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 40 677 000 | 40 677 000 |
| | | 64 945 000 | 64 945 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 58 400 000 | 58 400 000 |
| | Lokaler | 6 545 000 | 6 545 000 |
| | | 64 945 000 | 64 945 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 165 501 | 165 501 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 165 501 | 165 501 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -165 501 | -147 017 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -18 484 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -165 501 | -165 501 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 125 050 | 111 657 |
| | Klientmedel hos SBC | 981 963 | 576 077 |
| | Inkasso | 3 061 | 0 |
| | Fordringar kreditfakturor | 274 | 274 |
| | | 1 110 348 | 688 008 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 436 697 | 350 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 350 000 | 350 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -436 697 | -263 303 |
| | Vid årets slut | 350 000 | 436 697 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | SEB | 1,140 % | 3 132 428 | 3 132 428 | 2022-06-28 |
| | SEB | 1,160 % | 3 775 475 | 3 775 475 | 2023-06-28 |
| | SEB | 1,170 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2023-10-28 |
| | SEB | 0,870 % | 4 300 000 | 4 300 000 | 2021-05-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 12 207 903 | 12 207 903 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 12 207 903 | 12 207 903 | |

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

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 16 760 000 | 16 760 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Värme | 12 324 | 0 |
| | Vatten | 0 | 11 800 |
| | Ränta | 4 199 | 4 941 |
| | Avgifter och hyror | 162 452 | 100 935 |
| | | 178 975 | 117 676 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planerar Brf Ella att genomföra en OVK.

Brf Ella planerar även att undersöka möjlighet för att införa fiber i huset för bredband med mera.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 12 2021



Rasmus Emanuel Palm
Ordförande



Hanna Robertsdotter Jansson
Ledamot



Matilda Ulrica Lund
Ledamot



Karin Margareta Randahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

7, 5 2021



Jessica Marie Eleonor Svensson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELLA ORG NR 769607-6129

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ella för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2021


Jessica Svensson
Revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 077 000 | 1 080 863 | 1 077 120 |
| Hyror bostäder | 133 000 | 135 179 | 133 000 |
| Hyror lokaler | 583 000 | 583 274 | 426 000 |
| Hyresrabatt | 0 | -59 423 | 0 |
| Vattenintäkter | 15 000 | 15 000 | 15 000 |
| Varmvattenintäkter | 58 000 | 55 000 | 57 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 14 000 | 18 986 | 5 000 |
| Öresutjämning | 0 | 27 | 0 |
| Extra statligt stöd | 0 | 29 709 | 0 |
| Övriga intäkter | 30 000 | 30 420 | 30 000 |
| | 1 910 000 | 1 889 034 | 1 743 120 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -40 000 | -75 370 | -62 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -15 000 | -5 312 | -15 000 |
| Snöröjning/sandning | -9 000 | -10 500 | -9 000 |
| Städning entreprenad | -34 000 | -35 032 | -35 000 |
| Städning enligt beställning | -1 000 | 0 | -2 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 0 | -8 000 |
| Hissbesiktning | -2 000 | -1 890 | -2 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -12 600 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Garage | 0 | -700 | 0 |
| Sophantering | 0 | -1 146 | -3 000 |
| Serviceavtal | -18 000 | -26 023 | -17 000 |
| Förbrukningsmateriel | -1 000 | -498 | -1 000 |
| | -121 000 | -169 071 | -155 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -74 000 | 0 | -50 000 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -5 476 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -1 000 | 0 |
| Lås | 0 | -1 990 | 0 |
| VVS | 0 | -3 269 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -2 125 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 943 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -1 050 | 0 |
| Hiss | 0 | -35 056 | 0 |
| Fönster | 0 | -54 000 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -973 | 0 |
| | -74 000 | -108 882 | -50 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Värmeanläggning | 0 | -124 544 | 0 |
| Fasad | 0 | -35 750 | 0 |
| | 0 | -160 294 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -52 000 | -41 885 | -49 000 |
| Värme | -383 000 | -364 872 | -389 000 |
| Vatten | -71 000 | -61 493 | -69 000 |
| Sophämtning/renhållning | -27 000 | -25 551 | -19 000 |
| Grovsopor | -18 000 | -3 921 | -7 000 |
| | -551 000 | -497 722 | -533 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -29 000 | -30 769 | -29 000 |
| Kabel-TV | -14 000 | -12 972 | -14 000 |
| | -43 000 | -43 741 | -43 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -125 000 | -126 897 | -124 699 |
| | -125 000 | -126 897 | -124 699 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | 0 | 0 | -1 000 |
| Tele- och datakommunikation | -6 000 | -5 061 | -5 000 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -15 469 | -5 000 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -1 800 | -2 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -12 000 | 0 | -12 000 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -2 541 | -1 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 0 | -1 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | 0 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -81 000 | -77 788 | -80 000 |
| Administration | -5 000 | -2 398 | -4 000 |
| Konsultarvode | -6 000 | -6 233 | 0 |
| Föreningsavgifter | -6 000 | -5 184 | -6 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000 | -5 760 | -6 000 |
| | -123 000 | -122 234 | -124 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Övriga arvoden | -4 000 | -3 000 | -5 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -34 000 | -29 814 | -34 000 |
| | -138 000 | -132 814 | -139 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -151 000 | -150 420 | -151 000 |
| Förbättringar | -261 000 | -260 838 | -261 000 |
| Inventarier | 0 | 0 | -19 000 |
| | -412 000 | -411 258 | -431 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 587 000 | -1 772 912 | -1 599 699 |
| RÖRELSERESULTAT | 323 000 | 116 122 | 143 421 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 422 | 0 |
| Låneräntor | -129 000 | -147 625 | -155 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -77 | 0 |
| | -129 000 | -147 280 | -155 000 |
| RESULTAT | 194 000 | -31 158 | -11 579 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

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

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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

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

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

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.

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

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se