



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ella

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 via Bostadsrätterna och S&P Insurance Consulting AB.

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

Freja Modig	Ordförande
Martin Nilsson	Kassör
Andreas Hjälms	Styrelseledamot
Karin Svedberg	Styrelseledamot
Maja Jansson	Styrelseledamot
My Klintebjer	Suppleant
Ibrahim Gomina	Suppleant
Kristina Elisabeth Gardell	Suppleant

Valberedning

Jonathaan Alexandersson och Monica Alzola

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter

Revisorer

Lars Daniel Andreas Boström Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-13 med anledning av nyval av ledamöter.

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 2024.

Utförda historiska underhåll

1996	● Renovering av balkonger Omputsning av fasad
2004-2005	● Rörstambyte - Färdigt
2004-2006	● Elstambyte - Vissa ritningar saknas
2005	● Omläggning av tak - Delvis gjort ism vindsvåningar Nyinstallation hiss - Totalrenoverad, inkl maskinbyte
2005-2006	● Trapphusmålning
2009	● Balkongbygge, enskilda medlemmar + 1 hyresrätt
2009-2010	● Fönsterrenovering, ytterbåge + utsida karm
2010	● Installation av sopsug
2012	● Renovering av vattenskada i restaurang 3 Indier
2013	● Spolning av samtliga köks- och avloppsstammar Renovering av trappräcke
2014	● 3st nya tvättmaskiner i tvättstugan Radonmätning - Fastigheten ligger klart under gränsvärdet Byte fjärrvärmeundercentral - Avslutat Rensning av till- och frånluftdon och kanaler samt genomförd OVK - Fastigheten är godkänd utan anmärkningar Byte hjälpfläkt i självdragssystemet Byte fastighetslås- och nycklar Ommålning entré + nya entrémattor
2014-2015	● Injustering av värmesystem - Byte radiatorventiler och montering termostater

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

Avtal med leverantörer

Städning	Städpoolen AB
Hiss	Kone
Takskottning	JP Schweiz
Fastighetsförvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 309 345	2 095 511	1 966 291	1 868 248
Resultat efter fin. poster	-406 028	33 711	-1 040 409	-114 983
Soliditet (%)	64	64	-	-
Yttre fond	799 882	546 875	748 240	539 706
Taxeringsvärde	87 428 000	87 428 000	87 428 000	64 945 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	744	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,5	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	50	237	-112	177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	33	39	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	232	192	177	175
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	63	42	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	343	288	258	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	2,98	-	-
Räntekänslighet (%)	9,19	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

RÄntekostnaderna har varit högre än normalt. Föregående år kompenserades det med intäkter från medlemmar relaterade till fel vid tidigare inbetalningar för balkongbygge. Avgifterna höjdes något 2024 och det tillsammans med räntesänkningar 2025 gör att föreningen beräknas göra positivt resultat 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	28 515 301	-	-	28 515 301
Upplåtelseavgifter	7 433 847	-	-	7 433 847
Fond, yttre underhåll	546 875	-9 277	262 284	799 882
Balanserat resultat	-13 436 810	42 988	-262 284	-13 656 107
Årets resultat	33 711	-33 711	-406 028	-406 028
Eget kapital	23 092 923	0	-406 028	22 686 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 392 822
Årets resultat	-406 028
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 284
Totalt	-14 062 135
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	74 909
Balanseras i ny räkning	-13 987 226

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 309 345	2 095 511
Övriga rörelseintäkter	3	2 687	355 414
Summa rörelseintäkter		2 312 032	2 450 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 396 330	-1 207 264
Övriga externa kostnader	9	-296 066	-296 595
Personalkostnader	10	-130 886	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 040	-428 272
Summa rörelsekostnader		-2 254 322	-2 063 551
RÖRELSERESULTAT		57 709	387 374
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 759	10 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-480 496	-364 336
Summa finansiella poster		-463 737	-353 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-406 028	33 711
ÅRETS RESULTAT		-406 028	33 711

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	34 280 594	34 711 634
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 280 594	34 711 634
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 280 594	34 711 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 596	31 363
Övriga fordringar	14	1 295 391	1 143 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24 408	0
Summa kortfristiga fordringar		1 337 395	1 174 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 337 395	1 174 960
SUMMA TILLGÅNGAR		35 617 989	35 886 593

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 342 116	33 342 116
Fond för yttre underhåll		799 882	546 875
Kapitaltillskott		2 607 032	2 607 032
Summa bundet eget kapital		36 749 030	36 496 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 656 107	-13 436 810
Årets resultat		-406 028	33 711
Summa fritt eget kapital		-14 062 135	-13 403 100
SUMMA EGET KAPITAL		22 686 895	23 092 923
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 132 428
Summa långfristiga skulder		0	3 132 428
Kortfristiga skulder			
	16, 18		
Skulder till kreditinstitut		12 207 903	9 075 475
Leverantörsskulder		134 662	108 401
Skatteskulder		286 977	282 204
Övriga kortfristiga skulder		0	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	301 552	194 362
Summa kortfristiga skulder		12 931 094	9 661 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 617 989	35 886 593

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	57 709	387 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	431 040	428 272
	488 749	815 646
Erhållen ränta	16 759	10 672
Erlagd ränta	-472 696	-363 283
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 812	463 036
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 448	-31 372
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 624	-197 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 988	234 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-415 172
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-415 172
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	417 985
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	417 985
ÅRETS KASSAFLÖDE	148 988	237 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 001 741	764 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 150 728	1 001 741

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 328 577	1 194 227
Hysesintäkter bostäder	149 340	149 334
Hysesintäkter lokaler	629 772	594 312
Deb. fastighetsskatt	65 592	65 592
Vatten	15 000	15 000
Varmvatten	54 996	54 996
Intäkter solel, moms	1 010	0
Drift	30 000	0
Påminnelseavgift	360	600
Pantsättningsavgift	11 460	5 250
Överlåtelseavgift	12 897	6 565
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	9 560	9 635
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	2 309 345	2 095 511

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	0	275 513
Elstöd	0	11 233
Övriga intäkter	2 687	21 151
Försäkringssättning	0	47 517
Summa	2 687	355 414

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	58 987	27 497
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 989	30 758
Städning enligt avtal	40 608	37 136
Besiktningar	20 125	0
Hissbesiktning	2 326	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 888
Myndighetstillsyn	9 760	0
Sophantering	0	6 357
Snöröjning/sandning	14 071	30 121
Serviceavtal	0	33 480
Förbrukningsmaterial	43	4 805
Summa	157 909	179 042

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 500	5 990
Hyseslokaler	0	2 563
Tvättstuga	0	12 852
Dörrar och lås/porttele	1 250	9 558
VVS	40 666	806
Värmeanläggning/undercentral	7 532	9 464
Ventilation	0	61 040
Elinstallationer	0	2 264
Hissar	45 854	29 413
Tak	3 510	11 380
Vattenskada	3 908	0
Skador/klotter/skadegörelse	50 677	0
Summa	163 897	145 330

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	300	0
Entr/trapphus	0	9 277
VVS	14 140	0
Ventilation	60 469	0
Summa	74 909	9 277

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	62 665	65 006
Uppvärmning	460 727	382 456
Vatten	157 517	125 348
Sophämtning/renhållning	57 966	40 293
Grovsopor	13 952	0
Summa	752 827	613 103

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 507	38 997
Markhyra/väavgift/avgälder	200	0
Kabel-TV	11 820	15 052
Bredband	47 892	63 856
Fastighetsskatt	144 370	142 607
Summa	246 789	260 512

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 973
Tele- och datakommunikation	9 538	9 236
Juridiska åtgärder	5 438	29 907
Inkassokostnader	1 029	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5
Revisionsarvoden extern revisor	23 625	21 563
Styrelseomkostnader	2 033	0
Fritids och trivselkostnader	116	1 547
Föreningskostnader	0	9 666
Förvaltningsarvode enl avtal	107 184	86 687
Överlåtelsekostnad	18 054	8 258
Pantsättningskostnad	17 200	7 880
Övriga förvaltningsarvoden	29 876	0
Korttidsinventarier	0	2 076
Administration	42 287	49 637
Konsultkostnader	20 903	56 018
Vidarefakturerade kostnader	13 102	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 900
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	296 066	296 595

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	30 886	31 420
Summa	130 886	131 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	477 339	363 634
Dröjsmålsränta	66	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 091	554
Övriga räntekostnader	0	148
Summa	480 496	364 336

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 058 478	41 643 306
Årets inköp	0	415 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 058 478	42 058 478
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 346 844	-6 918 572
Årets avskrivning	-431 040	-428 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 777 884	-7 346 844
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 280 594	34 711 634
<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	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	144 663	141 856
Transaktionskonto	269 621	207 503
Borgo räntekonto	881 108	794 237
Summa	1 295 391	1 143 597

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 397	0
Förutbet bredband	16 011	0
Summa	24 408	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,80 %	3 132 428	3 132 428
SEB	2025-07-28	3,00 %	3 775 475	3 775 475
SEB	2025-10-28	3,00 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-06-28	3,03 %	4 300 000	4 300 000
Summa			12 207 903	12 207 903
Varav kortfristig del			12 207 903	9 075 475

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-47	0
Uppl kostn el	5 332	0
Uppl kostnad Värme	47 787	0
Uppl kostn räntor	22 963	15 163
Uppl kostn vatten	23 186	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 908	0
Förutbet hyror/avgifter	194 423	179 199
Summa	301 552	194 362

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000

Underskrifter

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

Stockholm

Andreas Hjälms
Styrelseledamot

Freja Modig
Ordförande

Karin Svedberg
Styrelseledamot

Maja Jansson
Styrelseledamot

Martin Nilsson
Styrelseledamot

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 12:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.05.2025 14:45

DOCUMENT ID:

rkZnLA1CZlx

ENVELOPE ID:

ry3lRyAbgl-rkZnLA1CZlx

DOCUMENT NAME:

Brf Ella, 769607-6129 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

f46b0966393d9b6484a9942b34bbaf2df58def6cabfb1d2
a0d31ec1f0047d3339e236c69fe0ae8c3f3c93daf8084c3
c1a9abf9f372a7e65f3403e67052dbf180

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVEDBERG sundet.karin@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 14:59 23.05.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.43
2. MARTIN NILSSON ekomartin@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 15:50 23.05.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.126
3. MAJA JANSSON maja.ak.jansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 15:56 23.05.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.249
4. Freja Modig freja.modig@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 16:22 25.05.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.84
5. ANDREAS HJÄLM andreas.hjalm1@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 11:48 24.05.2025 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 45.14.193.74
6. Lars Daniel Andreas Boström daniel.bostrom@bl-revision.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 12:31 26.05.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.28.50

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2024.

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 2024 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 upphöra med 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. 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.



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 2024 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 min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 12:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.05.2025 14:45

DOCUMENT ID:

S1ETgCyAWxl

ENVELOPE ID:

Syl3e0kRWgx-S1ETgCyAWxl

DOCUMENT NAME:

ÅR-24 Revisionsberättelse Brf Ella.pdf

2 pages

SHA-512:

08328f82846d88d39bf8f49f2440df51c93aee3474da9bd
a86adc539d2193bda78748088e3870ae8d5d2b413184d
da7a9fee82fc9f44a53853f0bdd63c6e0261

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Andreas Boström	Signed	26.05.2025 12:32	eID	Swedish BankID
daniel.bostrom@bl-revisio n.se	Authenticated	26.05.2025 12:32	Low	IP: 135.225.28.50

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

Attachments

No attachments 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

 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