



# 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](http://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

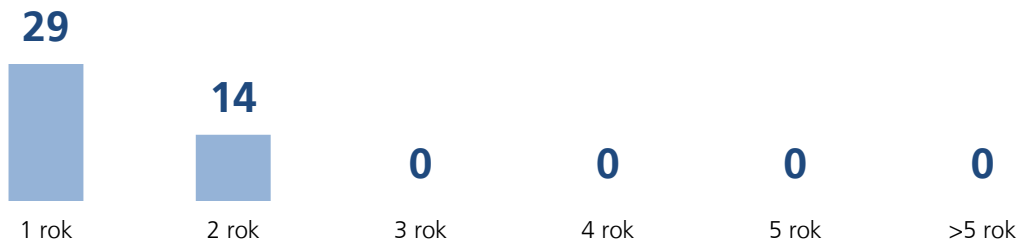
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 988 m<sup>2</sup>, varav 1 706 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 282 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	3 år
Kontor	33 m <sup>2</sup>	3 år
Tobaksaffär	35 m <sup>2</sup>	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	
Stampsolning	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
Stampsplning	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

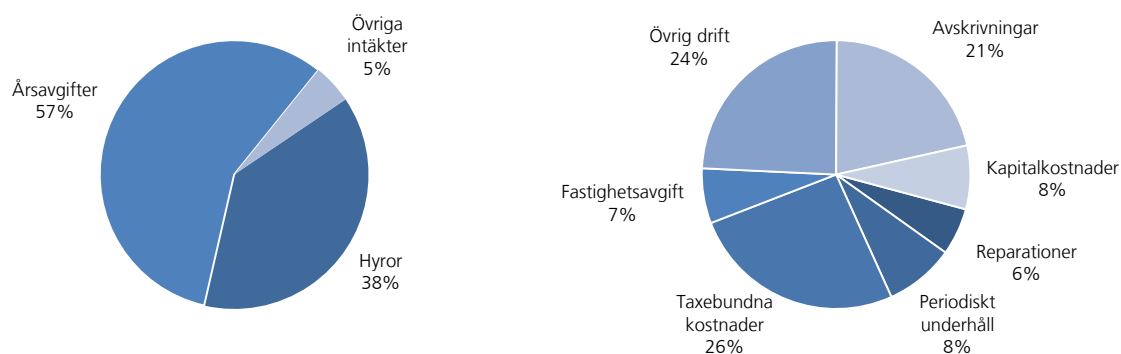
### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>576 077</b>	<b>958 742</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
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
	<b>1 931 277</b>	<b>7 647 825</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 361 654	7 893 956
Finansiella kostnader	147 702	135 363
Ökning av kortfristiga fordringar	16 034	1 171
	<b>1 525 390</b>	<b>8 030 490</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>981 963</b>	<b>576 077</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>405 887</b>	<b>-382 665</b>

\*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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	673	658	658	658
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 876	1 761	1 790	1 780
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 606	7 606	4 952	5 052
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	25	23	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	184	185	188	192
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	35	35	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 282 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 822 553</b>	<b>350 000</b>	<b>-436 697</b>	<b>35 909 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
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
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 084 544</b>	<b>-381 158</b>	<b>436 697</b>	<b>-12 140 083</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 738 009</b>	<b>-31 158</b>	<b>0</b>	<b>23 769 167</b>

## 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>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 084 544</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

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

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 828 905	1 818 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 129	58 030
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 889 034</b>	<b>1 876 419</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 772 912</b>	<b>-8 323 698</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>116 122</b>	<b>-6 447 279</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		422	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 702	-135 363
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 280</b>	<b>-135 252</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-31 158</b>	<b>-6 582 531</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-31 158</b>	<b>-6 582 531</b>



## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## 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 årsbokslutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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
Öresutjämnning	27	115
	<b>1 828 905</b>	<b>1 818 389</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Extra statligt stöd	29 709	0
Övriga intäkter	30 420	58 030
	<b>60 129</b>	<b>58 030</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	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
		<b>169 071</b>	<b>131 456</b>
	<b>Reparationer</b>		
	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
		<b>108 882</b>	<b>53 128</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	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
		<b>160 294</b>	<b>6 511 004</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	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
		<b>497 722</b>	<b>529 488</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 769	27 845
	Kabel-TV	12 972	12 810
		<b>43 741</b>	<b>40 655</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>126 897</b>	<b>124 661</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 106 606</b>	<b>7 390 392</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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
		<b>122 234</b>	<b>370 410</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	103 000	103 500
	Sociala kostnader	29 814	29 654
		<b>132 814</b>	<b>133 154</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	150 420	150 420
	Förbättringar	260 838	260 838
	Inventarier	0	18 484
		<b>411 258</b>	<b>429 742</b>

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

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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
	<b>Vid årets slut</b>	<b>350 000</b>	<b>436 697</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	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
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 207 903</b>	<b>12 207 903</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>12 207 903</b>	<b>12 207 903</b>	

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 760 000	16 760 000

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

#### **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

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
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
Hyesrabatt	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
Öresutjämnning	0	27	0
Extra statligt stöd	0	29 709	0
Övriga intäkter	30 000	30 420	30 000
	<b>1 910 000</b>	<b>1 889 034</b>	<b>1 743 120</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
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
	<b>-121 000</b>	<b>-169 071</b>	<b>-155 000</b>
<b>Reparationer</b>			
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
	<b>-74 000</b>	<b>-108 882</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	0	-124 544	0
Fasad	0	-35 750	0
	<b>0</b>	<b>-160 294</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
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
	<b>-551 000</b>	<b>-497 722</b>	<b>-533 000</b>



<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-29 000	-30 769	-29 000
Kabel-TV	-14 000	-12 972	-14 000
	<b>-43 000</b>	<b>-43 741</b>	<b>-43 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-125 000	-126 897	-124 699
	<b>-125 000</b>	<b>-126 897</b>	<b>-124 699</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
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
	<b>-123 000</b>	<b>-122 234</b>	<b>-124 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Övriga arvoden	-4 000	-3 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-34 000	-29 814	-34 000
	<b>-138 000</b>	<b>-132 814</b>	<b>-139 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-151 000	-150 420	-151 000
Förbättringar	-261 000	-260 838	-261 000
Inventarier	0	0	-19 000
	<b>-412 000</b>	<b>-411 258</b>	<b>-431 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 587 000</b>	<b>-1 772 912</b>	<b>-1 599 699</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>323 000</b>	<b>116 122</b>	<b>143 421</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	422	0
Låneräntor	-129 000	-147 625	-155 000
Räntekostnader skattekonto	0	-77	0
	<b>-129 000</b>	<b>-147 280</b>	<b>-155 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>194 000</b>	<b>-31 158</b>	<b>-11 579</b>

# 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](http://www.sbc.se)