



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 2019.

---

## 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 att höjas.

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 2018-11-29 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

Pia Marie Cervin	Ledamot
Hanna Robertsdotter Jansson	Ledamot
Bengt Per Johan Johansson	Ledamot
Rasmus Emanuel Palm	Ledamot
Karin Margareta Randahl	Ledamot
Kajsa Johanna Tallberg	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

Emma Back  
Karin Perak

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### 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

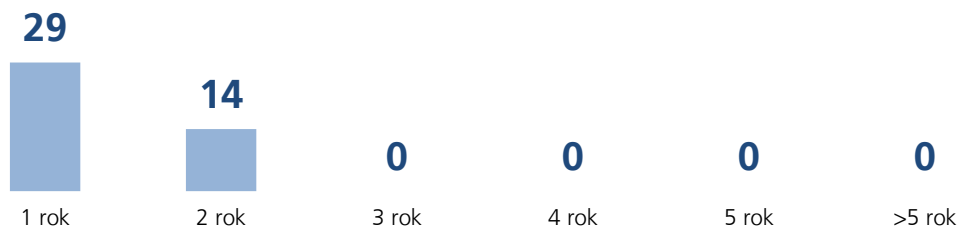
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

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	
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Besiktning gasledning	2022	
Stamspolning	2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel och tekniskt underhåll	Driftia
Städning	Städpoolen
Försäkring	Söderberg & Partners
Snöröjning	JP Schweitz

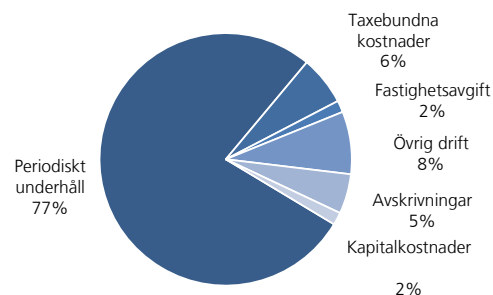
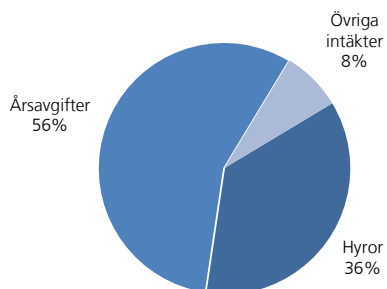
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>958 742</b>	<b>1 364 984</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 876 419	1 872 237
Finansiella intäkter	111	52
Kapitaltillskott	1 453 436	0
Ökning av långfristiga skulder	4 259 830	0
Ökning av kortfristiga skulder	58 029	0
	<b>7 647 825</b>	<b>1 872 289</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 893 956	1 510 282
Finansiella kostnader	135 363	93 556
Ökning av kortfristiga fordringar	1 171	2 175
Minskning av långfristiga skulder	0	160 680
Minskning av kortfristiga skulder	0	511 839
	<b>8 030 490</b>	<b>2 278 532</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>576 077</b>	<b>958 742</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-382 665</b>	<b>-406 243</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 1 377 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

2019 var ett händelserikt år i Brf Ella. Året började med att vi utförde en stamspolning för att hålla stammarna i fortsatt gott skick.

Vi fick sedan efter överklagan ett mycket efterlängtat bygglov för nya balkonger mot Åsögatan samt Möregatan.

Tidig vår renoverade vi alla fönster utvändigt och därefter drog en omfattande fasadrenovering igång. Fasaden visade sig vara i sämre skick än vad som uppskattas i vår underhållsplan och mycket behövde därför bilas ner. Projektet drog därav ut en del på tiden, men vi är nu glada att ha en fin fasad som står pall i flera årtionden.

I samband med renoveringen byggdes även 12 nya balkonger.

Inför vintern bytte vi samarbetspartner för snöskottning och uppdaterade då även taksäkerheten.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	658	658	658	658
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 761	1 790	1 780	1 736
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 606	4 952	5 052	5 152
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	21	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	185	188	192	194
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	35	33	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	47	44	56
Soliditet (%)	65	78	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 583	-171	-721	-145
Nettoomsättning (tkr)	1 818	1 819	1 813	1 782

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	1 453 436	0	677 001
Fond för yttre underhåll	436 697	350 000	-263 303	350 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 909 250</b>	<b>1 803 436</b>	<b>-263 303</b>	<b>34 369 117</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 557 552	-350 000	92 770	-5 300 322
Årets resultat	-6 582 531	-6 582 531	170 533	-170 533
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 140 083</b>	<b>-6 932 531</b>	<b>263 303</b>	<b>-5 470 855</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 769 167</b>	<b>-5 129 095</b>	<b>0</b>	<b>28 898 262</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 582 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 207 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 140 083</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

436 697
<b>-11 703 386</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 818 389	1 819 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 030	52 766
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 876 419</b>	<b>1 872 237</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 390 392	-1 156 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 410	-249 499
Personalkostnader	Not 6	-133 154	-104 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 742	-438 984
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 323 698</b>	<b>-1 949 266</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 447 279</b>	<b>-77 029</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 363	-93 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 252</b>	<b>-93 504</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 582 531</b>	<b>-170 533</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 582 531</b>	<b>-170 533</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	35 740 965	36 152 223
Inventarier	Not 9	0	18 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 740 965</b>	<b>36 170 707</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 740 965</b>	<b>36 170 707</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		546	121
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	688 008	1 069 927
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>688 554</b>	<b>1 070 048</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>688 554</b>	<b>1 070 048</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 429 519</b>	<b>37 240 755</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 342 116	33 342 116
Kapitaltillskott		2 130 437	677 001
Fond för yttre underhåll	Not 11	436 697	350 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 909 250</b>	<b>34 369 117</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 557 552	-5 300 322
Årets resultat		-6 582 531	-170 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 140 083</b>	<b>-5 470 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 769 167</b>	<b>28 898 262</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 207 903	7 787 393
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 207 903</b>	<b>7 787 393</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	160 680
Leverantörsskulder		98 921	85 128
Skatteskulder		235 852	221 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	117 676	87 856
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>452 449</b>	<b>555 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 429 519</b>	<b>37 240 755</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 anspråktagande 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>2019</b>	<b>2018</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/terasser	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 056 766	1 056 766
Hyror bostäder	133 230	130 171
Hyror lokaler	541 245	555 584
Vattenintäkter	15 000	15 000
Varmvattenintäkter	55 000	55 000
Avgift andrahandsuthyrning	17 033	6 825
Öresutjämning	115	125
	<b>1 818 389</b>	<b>1 819 471</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga intäkter	58 030	52 766
	<b>58 030</b>	<b>52 766</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 933	59 577
	Fastighetsskötsel beställning	4 947	25 734
	Snöröjning/sandning	13 075	15 663
	Städning entreprenad	32 435	32 948
	Städning enligt beställning	0	1 240
	Hissbesiktning	1 839	1 721
	Sophantering	0	1 090
	Serviceavtal	17 040	15 923
	Förbrukningsmateriel	187	0
		<b>131 456</b>	<b>153 896</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	12 704	0
	Sophantering/återvinning	0	2 180
	Entré/trapphus	0	40 425
	Lås	1 841	4 698
	VVS	7 555	10 379
	Värmeanläggning/undercentral	10 883	8 309
	Elinstallationer	15 750	4 590
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 250	0
	Hiss	0	6 463
	Fönster	1 272	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 873	0
		<b>53 128</b>	<b>77 044</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	3 284 213	0
	Lokaler	0	91 000
	Tvättstuga	6 250	72 053
	Entré/trapphus	285 516	0
	Lås	0	19 000
	VVS	39 431	0
	Tak	87 500	61 250
	Fasad	1 453 177	0
	Balkonger/altaner	1 354 917	20 000
		<b>6 511 004</b>	<b>263 303</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 488	46 499
	Värme	368 121	373 827
	Vatten	70 399	68 813
	Sophämtning/renhållning	25 061	18 165
	Grovsopor	16 419	6 031
		<b>529 488</b>	<b>513 335</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 845	25 086
	Kabel-TV	12 810	12 545
		<b>40 655</b>	<b>37 631</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>124 661</b>	<b>111 191</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 390 392</b>	<b>1 156 400</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	513
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Juridiska åtgärder	14 359	6 625
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	10 625
	Föreningskostnader	406	563
	Styrelseomkostnader	0	700
	Fritids- och trivselkostnader	0	399
	Förvaltningsarvode	76 582	99 990
	Administration	37 618	1 942
	Konsultarvode	212 117	110 760
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 540
		<b>370 410</b>	<b>249 499</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	103 500	80 000
	Sociala kostnader	29 654	24 383
		<b>133 154</b>	<b>104 383</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	150 420	150 420
	Förbättringar	260 838	260 838
	Inventarier	18 484	27 727
		<b>429 742</b>	<b>438 984</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 261 083	-4 849 825
	Årets avskrivningar enligt plan	-411 258	-411 258
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 672 341</b>	<b>-5 261 083</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 740 965</b>	<b>36 152 223</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 347 476	11 347 476
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 268 000	21 625 000
	Taxeringsvärde mark	40 677 000	28 345 000
		<b>64 945 000</b>	<b>49 970 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 400 000	44 600 000
	Lokaler	6 545 000	5 370 000
		<b>64 945 000</b>	<b>49 970 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade 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>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 017	-119 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 484	-27 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-165 501</b>	<b>-147 017</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>18 484</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	111 657	110 911
	Klientmedel hos SBC	576 077	958 742
	Fordringar kreditfakturor	274	274
		<b>688 008</b>	<b>1 069 927</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	350 000	838 862
	Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-263 303	-838 862
	<b>Vid årets slut</b>	<b>436 697</b>	<b>350 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	SEB	1,470 %	1 000 000	1 000 000	2021-05-28
	SEB	1,490 %	3 132 428	3 172 598	2020-05-28
	SEB	1,380 %	3 775 475	3 775 475	2020-05-28
	SEB	0,920 %	4 300 000	0	2021-05-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 207 903</b>	<b>7 948 073</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-160 680	
			<b>12 207 903</b>	<b>7 787 393</b>	

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 760 000	16 760 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vatten	11 800	0
	Ränta	4 941	3 058
	Avgifter och hyror	100 935	84 798
		<b>117 676</b>	<b>87 856</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiftern med 2,0% från och med 2020-01-01



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2 / 4 2020



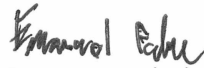
Pia Marie Cervin  
*Ledamot*



Hanna Robertsdotter Jansson  
*Ledamot*



Bengt Per Johan Johansson  
*Ledamot*



Rasmus Emanuel Palm  
*Ledamot*



Karin Margareta Randahl  
*Ledamot*



Kajsa Johanna Tallberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



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 2019. 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 revisionsred 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 redovisningsred 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 18 maj 2020

Jessica Svensson  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 077 120	1 056 766	1 056 000
Hyror bostäder	133 000	133 230	130 000
Hyror lokaler	426 000	541 245	555 000
Vattenintäkter	15 000	15 000	15 000
Varmvattenintäkter	57 000	55 000	56 000
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	17 033	5 000
Öresutjämning	0	115	0
Övriga intäkter	30 000	58 030	0
	<b>1 743 120</b>	<b>1 876 419</b>	<b>1 817 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 000	-61 933	-56 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-4 947	-10 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-13 075	-8 000
Städning entreprenad	-35 000	-32 435	-34 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-8 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 839	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-3 000	0	-2 000
Serviceavtal	-17 000	-17 040	-15 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-187	-2 000
	<b>-155 000</b>	<b>-131 456</b>	<b>-133 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-56 000
Tvättstuga	0	-12 704	0
Lås	0	-1 841	0
VVS	0	-7 555	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 883	0
Elinstallationer	0	-15 750	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 250	0
Fönster	0	-1 272	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 873	0
	<b>-50 000</b>	<b>-53 128</b>	<b>-56 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-3 284 213	-5 000 000
Tvättstuga	0	-6 250	0
Entré/trapphus	0	-285 516	0
VVS	0	-39 431	0
Tak	0	-87 500	0
Fasad	0	-1 453 177	0
Balkonger/altaner	0	-1 354 917	0
	<b>0</b>	<b>-6 511 004</b>	<b>-5 000 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-49 000	-49 488	-43 000
Värme	-389 000	-368 121	-398 000
Vatten	-69 000	-70 399	-66 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-25 061	-18 000
Grovsopor	-7 000	-16 419	-7 000
	<b>-533 000</b>	<b>-529 488</b>	<b>-532 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-29 000	-27 845	-25 000
Kabel-TV	-14 000	-12 810	-13 000
	<b>-43 000</b>	<b>-40 655</b>	<b>-38 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-124 699	-124 661	-112 000
	<b>-124 699</b>	<b>-124 661</b>	<b>-112 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Juridiska åtgärder	-5 000	-14 359	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 975	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-10 625	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-80 000	-76 582	-75 000
Administration	-4 000	-37 618	-2 000
Konsultarvode	0	-212 117	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 650	-6 000
	<b>-124 000</b>	<b>-370 410</b>	<b>-109 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-75 000
Övriga arvoden	-5 000	-3 500	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-34 000	-29 654	-24 000
	<b>-139 000</b>	<b>-133 154</b>	<b>-104 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-151 000	-150 420	-151 000
Förbättringar	-261 000	-260 838	-261 000
Inventarier	-19 000	-18 484	-28 000
	<b>-431 000</b>	<b>-429 742</b>	<b>-440 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 599 699</b>	<b>-8 323 698</b>	<b>-6 524 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>143 421</b>	<b>-6 447 279</b>	<b>-4 707 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	0
Låneräntor	-155 000	-135 361	-165 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	<b>-155 000</b>	<b>-135 252</b>	<b>-165 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-11 579</b>	<b>-6 582 531</b>	<b>-4 872 000</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)