

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ella

769640-5120

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ella får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet har ej del i samfällighet. Föreningen har ej ännu en underhållsplan, denna ska upprättas före utgången av garantitiden.

Föreningen har sitt säte i Tanum.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Simon Johansson

Jesper Hansson

Liseloth Öjerhed Arkblad

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

Styrelsesuppleanter

Bertil Persson

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

Kjell Sjöberg

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Tanum Hamburgsund 3:230.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (15 mån)
Årsavgift och hyror	547	0
Resultat efter finansiella poster	2 082	-9 214
Soliditet (%)	77	6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	585	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 165	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 165	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	2 509	0
Räntekänslighet (%)	21	0

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	101	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 345 000	9 179 749		-9 213 978	2 310 771
Inbetalda insatser	36 655 000				36 655 000
Uppskrivningsfond		-9 179 749	6 828 169		-2 351 580
Disposition av föregående års resultat:			-9 213 978	9 213 978	0
Årets resultat				2 030 427	2 030 427
Belopp vid årets utgång	39 000 000	0	-2 385 809	2 030 427	38 644 618

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 385 810
årets vinst	2 030 427
	-355 383
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	37 440
	-392 823
	-355 383

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-10-29 -2022-12-31 (15 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	547 396	0
		547 396	0
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-3 008	0
Driftskostnader		-151 125	0
Övriga kostnader		-86 504	-10 080
Personalkostnader		-24 835	-24 150
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-317 812	0
		-583 284	-34 230
Rörelseresultat		-35 888	-34 230
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	2 340 580	-9 179 749
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		3 465	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 729	0
		2 066 316	-9 179 749
Resultat efter finansiella poster		2 030 428	-9 213 979
Resultat före skatt		2 030 428	-9 213 979
Årets resultat		2 030 427	-9 213 978

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	49 682 549	12 022 886
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	21 171 216
		49 682 549	33 194 102
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	25 000
		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		49 682 549	33 219 102
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 710	0
		11 710	0
<i>Kassa och bank</i>		506 620	2 344 920
Summa omsättningstillgångar		518 330	2 344 920
SUMMA TILLGÅNGAR		50 200 879	35 564 022

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 000 000	2 345 000
Uppskrivningsfond	7	0	9 179 749
		39 000 000	11 524 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 385 810	0
Årets resultat		2 030 427	-9 213 978
		-355 383	-9 213 978
Summa eget kapital		38 644 617	2 310 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	11 258 000	0
Summa långfristiga skulder		11 258 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	128 000	19 771 216
Leverantörsskulder		15 256	1 400 000
Aktuella skatteskulder		29 520	0
Övriga skulder		7 587	12 047 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 899	34 149
Summa kortfristiga skulder		298 262	33 253 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 200 879	35 564 022

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-10-29 -2022-12-31 (15 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 030 427	-9 213 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	-2 022 768	9 179 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 659	-34 229
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 710	0
Förändring av leverantörsskulder		-1 384 744	1 400 000
Förändring av kortfristiga skulder		120 856	34 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 267 939	1 399 920
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 806 259	-24 014 353
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-9 204 749
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		14 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 792 259	-33 219 102
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		11 450 000	31 819 102
Amortering av lån		-31 883 102	0
Inbetalda insatser		36 655 000	2 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 221 898	34 164 102
Årets kassaflöde		-1 838 300	2 344 920
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 344 920	0
Likvida medel vid årets slut		506 620	2 344 920

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,83%
Fasad	2,5%
Fönster	2,5%
Tak	2,5%
Värmesystem	5,0%
VVS	2,0%
El	2,0%
Hiss	3,33%
Markanläggning	2,0%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 450 000	11 450 000
	11 450 000	11 450 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2021-10-29 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	547 396	0
	547 396	0

I föreningens årsavgifter ingår parkering, vatten, värme, sophämtning och TV.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2021-10-29 -2022-12-31
Resultat vid avyttringar	-11 000	0
Nedskrivningar	0	9 179 749
Återföring av nedskrivningar	2 351 580	0
	2 340 580	9 179 749

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 843 137	0
Inköp	40 329 055	2 843 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 172 192	2 843 137
Årets avskrivningar	-317 812	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 812	0
Ingående uppskrivningar	9 179 749	0
Förändring uppskrivningsfond pga ändrad köpeskilling	-2 351 580	
Årets uppskrivningar	0	9 179 749
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 828 169	9 179 749
Utgående redovisat värde	49 682 549	12 022 886

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 171 216	0
Inköp	0	21 171 216
Omklassificeringar	-21 171 216	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 171 216
Utgående redovisat värde	0	21 171 216

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 204 749	0
Inköp	0	9 204 749
Försäljningar	-9 204 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 204 749
Ingående uppskrivningar	-9 179 749	0
Försäljningar	9 179 749	0
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	0	-9 179 749
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	-9 179 749
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	9 179 749	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	9 179 749
Korrigerig av uppskrivningsfond på grund av ändrad köpeskillig	-2 351 580	0
Omföring uppskrivningsfond för täckande av förlust	-6 828 169	0
Belopp vid årets utgång	0	9 179 749

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller om 2-5 år	11 258 000	0
Skulder som förfaller senare än om 5 år	0	0
11 258 000	0	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 386 000 (0) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 258 000	0
11 258 000	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	128 000	0
128 000	0	0

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	317 812	0
Förlust vid avyttring av dotterföretag	11 000	0
Nedskrivning på andelar i dotterföretag	-2 351 580	9 179 749
	-2 022 768	9 179 749

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Simon Johansson
Ordförande

Liseloth Öjerhed Arkblad

Jesper Hansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kjell Sjöberg
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JESPER HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: a35156689cf4a2415723b79e906185e99a8f6xxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-18 09:20:57 UTC



LISELOTT ÖJERHED ARKBLAD

Styrelseledamot

Serienummer: 5b1d2a90a459986298e0dbf50fe5c636a1a0xxx

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-04-18 10:35:02 UTC



SIMON JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 81d6ea2886c822d74f8f226f03e587dd6fbaxxx

IP: 213.204.xxx.xxx

2024-04-18 17:36:28 UTC



KJELL MICKAEL SJÖBERG

Godkänd revisor

Serienummer: ffc52bdf5f4cd73ab3248e45a270fd1af3cfxxx

IP: 84.19.xxx.xxx

2024-04-18 18:39:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>