

Bostadsrättsföreningen

Ella Allé

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2025

Onsdagen den 4 juni kl 18.30

Plats: Tibble gymnasium, Hörsalen. Attundavägen 1. Täby. Ingång från Tibble Teater.

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande för stämman
- 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförande
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Redovisning av slutgiltig anskaffningskostnad
- 13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14 Arvode till styrelsen och revisorerna
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisor och suppleant
- 17 Tillsättande av valberedning
- 18 Proposition. Stadgeändring enl.bilaga
- 19 Stämmans avslutande

Fullmaktsröstning sker med talongen nedan. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Om flera äger en bostadsrätt gemensamt och alla inte kommer till stämman måste de(n) närvarande ha fullmakt från de(n) andra för att få rösta.

Efter stämmans avslutande finns tid för övriga frågor samt information.

Välkomna!

Styrelsen

☐ avskiljes

FULLMAKT för.....att vid

Bostadsrättsföreningen Ella Allé ordinarie stämma 2025-06-04 föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum.....

Namnteckning.....

LghNr.....

Namnförtydligande.....

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ella Allé
Org.nr. 769639-0967

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-07.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Strömmingen 3 som har andelar i gemensamhetsanläggningarna Täby Strömmingen GA:1, som förvaltar en asfalterad vägbana (Mellangatan), och GA:2 som förvaltar en dagvattenanläggning.

Inflyttningar har skett under 2024.

Fastigheten består av 127 lägenheter varav 9 st är radhus, total BOA c:a 8 891 m².

Föreningen disponerar 69 parkeringsplatser i garage varav 4 st MC-platser samt 8 st förråd för uthyrning.

I fastigheten kommer även finnas 3 st kommersiella lokaler för uthyrning, LOA 216 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2026.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda förskott.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman blev framskjuten till september på grund av osålda lägenheter.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Toni Lahdo, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-18.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Föreningens säte är Täby.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	0	0	0	0
Soliditet (%)	71,84	20,8	0,5	0,4
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	0	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 8 891 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 11 251 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	181
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	69
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	173

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	101 142 500	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	362 362 500	0			
Omfördelning	-136 955 000	136 955 000	0	0	0
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	326 550 000	136 955 000	0	0	0

Resultatdisposition

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	0	0
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	576 219 990 576 219 990	382 894 206 382 894 206
Summa anläggningstillgångar		576 219 990	382 894 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 132 932	78 713 750
Övriga fordringar	5	7 707 888	722 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	9 175 61 849 995	0 79 436 351
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 114 684 7 114 684	9 844 329 9 844 329
Summa kassa och bank		7 114 684	9 844 329
Summa omsättningstillgångar		68 964 679	89 280 680
SUMMA TILLGÅNGAR		645 184 669	472 174 886

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital
Medlemsinsatser

Summa eget kapital

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Förskott från kunder
Leverantörsskulder
Skulder till koncernföretag
Aktuell skatteskuld
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

463 505 000	101 142 500
463 505 000	101 142 500
463 505 000	101 142 500
179 864 357	380 021 806
0	1 025 000
9 625	0
0	3 685 000
1 117 680	811 080
186 864	-14 538 157
501 143	27 657
181 679 669	371 032 386
645 184 669	472 174 886

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	0	0
Betald fastighetsskatt		306 600	433 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		306 600	433 790
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		24 580 818	-78 713 750
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 847 373	-722 601
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 015 375	-535 438
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		11 366 418	-16 285 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 391 088	-95 823 841
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-193 325 784	-234 894 206
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 325 784	-234 794 206
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		362 362 500	100 442 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-200 157 449	237 854 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		162 205 051	338 297 251
Förändring av likvida medel		-2 729 645	7 679 204
Likvida medel vid årets början		9 844 329	2 165 125
Likvida medel vid årets slut		7 114 684	9 844 329

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen.		
Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen.		

Noter till balansräkningen

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	382 894 206	148 000 000
	Inköp	193 325 784	234 894 206
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 219 990	382 894 206
	Utgående redovisat värde	576 219 990	382 894 206

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenad- och köpekontrakten till 551 113 807 kr.

NOTER

Not 5	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Entreprenör	0	14 538 805
	Moms SKV	7 236 763	719 987
	Aimo Park	71 362	1 573
	Skattekontot	4 763	1 041
	Fordran lgh	395 000	0
		7 707 888	15 261 406
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald moms lokalhyror	9 175	0
		9 175	0
Not 7	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skuld förutbetald avgift	0	648
	Byggekreditiv	179 864 357	380 021 806
	Deposition lokaler	36 662	0
	Entreprenör	150 202	0
		180 051 221	380 022 454
	Byggnadskreditiv SHB 862 187 141		
	Rörlig referensränta + 1,71%		
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Månadsavgifter	501 143	26 399
	Aimo park	0	1 258
		501 143	27 657

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	115 380 000	115 380 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under mars månad kommer fastighetslånen att slutplaceras.

Under våren 2025 kommer byggnadsentreprenaden att slutfaktureras om kronor 31 460 000.

Täby, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Toni Lahdo
Styrelseledamot
Ordförande

Henrietta Ludwig
Styrelseledamot

Hans Svedberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Hans Svedberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 09:44:26 GMT+02:00
Transaktions-ID: 82e54ef95008435785742ab12d155608

Underskrift 2

Namn: Toni Lahdo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 11:12:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6be43090bdda4788ab04e129bee8526e

Underskrift 3

Namn: Henrietta Ludwig
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 14:57:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9effdd11815f478dbaba9acf345ee181

Underskrift 4

Namn: Pontus Ohlsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 16:22:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5ec7311ad3074e42a434abf6357bd4be

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."

PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 14:19:26 UTC



Dokumentets identitet: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.