

ÅRSREDOVISNING

för

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Ella Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den . 2024-06-12
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Borås

Leif Asp

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Borås kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 146 228	4 530 116	5 121 316	4 938 251
Resultat efter finansiella poster	-2 820 224	7 337 866	-189 780	306 815
Soliditet (%)	33,22	36,06	31,97	36,32

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	300 000	60 000	24 635 509	7 337 866	32 333 375
Balanseras i ny räkning			7 337 866	-7 337 866	0
Årets resultat				-2 820 224	-2 820 224
Belopp vid årets utgång	300 000	60 000	31 973 375	-2 820 224	29 513 151

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	31 973 375
Årets resultat	-2 820 224
	<u>29 153 151</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>29 153 151</u>
	29 153 151

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

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		5 146 228	4 530 116
Övriga rörelseintäkter		93 368	177 713
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 239 596</u>	<u>4 707 829</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-20 781	0
Fastighetskostnader		-3 761 635	-5 581 616
Övriga externa kostnader		-1 271 642	-1 228 778
Personalkostnader	2	-57 933	-57 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-961 717	-885 274
Summa rörelsekostnader		<u>-6 073 708</u>	<u>-7 752 751</u>
Rörelseresultat		-834 112	-3 044 922
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		165 382	10 663 583
Resultat från andelar i intresseföretag		0	900 000
Ränteintäkter	3	83 485	110 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 234 979	-1 291 665
Summa finansiella poster		<u>-1 986 112</u>	<u>10 382 788</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 820 224	7 337 866
Resultat före skatt		-2 820 224	7 337 866
Årets resultat		<u>-2 820 224</u>	<u>7 337 866</u>

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	50 441 870	51 352 336
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	871 274	922 525
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	5 213 721	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>56 526 865</u>	<u>52 274 861</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	5 532 597	1 750 000
Andelar i intresseföretag	8	0	3 300 489
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>5 532 597</u>	<u>5 050 489</u>

Summa anläggningstillgångar		62 059 462	57 325 350
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		163 379	20 676
Fordringar hos koncernföretag		25 299 302	25 391 832
Övriga fordringar		381 092	2 963 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	128 008
Summa kortfristiga fordringar		<u>25 843 773</u>	<u>28 503 801</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		914 157	3 827 872
Summa kassa och bank		<u>914 157</u>	<u>3 827 872</u>

Summa omsättningstillgångar		26 757 930	32 331 673
-----------------------------	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		88 817 392	89 657 023
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2024061405956

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

300 000

300 000

Reservfond

60 000

60 000

Summa bundet eget kapital

360 000

360 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

31 973 375

24 635 509

Årets resultat

-2 820 224

7 337 866

Summa fritt eget kapital

29 153 151

31 973 375

Summa eget kapital

29 513 151

32 333 375

Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

38 393 500

28 408 000

Summa långfristiga skulder

38 393 500

28 408 000

Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

17 659 827

26 312 330

Förskott från kunder

3 288

0

Leverantörsskulder

1 243 379

1 137 754

Övriga skulder

1 414 127

1 021 256

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

590 120

444 308

Summa kortfristiga skulder

20 910 741

28 915 648

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 817 392

89 657 023

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	25-50
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 3 Övriga ränteintäkter	2023	2022
Ränteintäkter som avser kortfristiga fordringar på koncernföretag	0	0

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 720 252	50 448 795
Inköp	0	8 271 457
Utgående anskaffningsvärden	58 720 252	58 720 252
Ingående avskrivningar	-7 367 916	-6 533 893
Årets avskrivningar	-910 466	-834 023
Utgående avskrivningar	-8 278 382	-7 367 916
Redovisat värde	50 441 870	51 352 336

Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 025 027	1 025 027
Utgående anskaffningsvärden	1 025 027	1 025 027
Ingående avskrivningar	-102 502	-51 251
Årets avskrivningar	-51 251	-51 251
Utgående avskrivningar	-153 753	-102 502
Redovisat värde	871 274	922 525

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

NOTER

Not 6	Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		2023-12-31	2022-12-31
	Inköp		<u>5 213 721</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden		<u>5 213 721</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde		5 213 721	0
Not 7	Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal /Kapitalandel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte		
	Aspfast i Borås AB		100	50 000
	556982-1258	Borås	100,00%	
	Ella Kile 10-11 AB		100	2 050 000
	559170-8960	Borås	100,00%	
	Söderhöjdsgatan Fastighet AB		100	25 000
	559340-1556	Borås	100,00%	
	Ella Vindrosen 10		100	125 000
	559353-3549	Borås	100,00%	
	KB Söderhöjdsgatan		100	3 282 597
	916566-3510	Borås	100,00%	
			<u>5 532 597</u>	<u>1 750 000</u>
	Ingående anskaffningsvärden		1 750 000	1 125 000
	Inköp		0	125 000
	Akieägartillskott		500 000	500 000
	Omklassificeringar		<u>3 282 597</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden		<u>5 532 597</u>	<u>1 750 000</u>
	Redovisat värde		5 532 597	1 750 000
Not 8	Andelar i intresseföretag		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		3 300 489	3 575 683
	Försäljning		0	-250 000
	Resultatandel KB Söderhöjdsgatan		165 382	329 441
	Insättning/uttag KB Söderhöjdsgatan		-183 274	-354 635
	Omklassificeringar		<u>-3 282 597</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärde		<u>0</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde		0	3 300 489
Not 9	Långfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år		6 387 500	6 637 500

NOTER

Not 10	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
	Företagets banklån om 39 642 000 kr (föregående år 29 370 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkning		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	38 393 500	28 408 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	1 248 500	962 000

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 481 000	46 015 000
	Företagsinteckningar	0	500 000
Not 12	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Ansvar som komplementär i kommanditbolag	66 660	84 254
	Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	9 280 000	15 000 000
		<u>9 346 660</u>	<u>15 084 254</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av år 2024 avyttrades dotterbolaget Ella Vindrosen 10 AB.

Not 14 Definition av nyckeltal

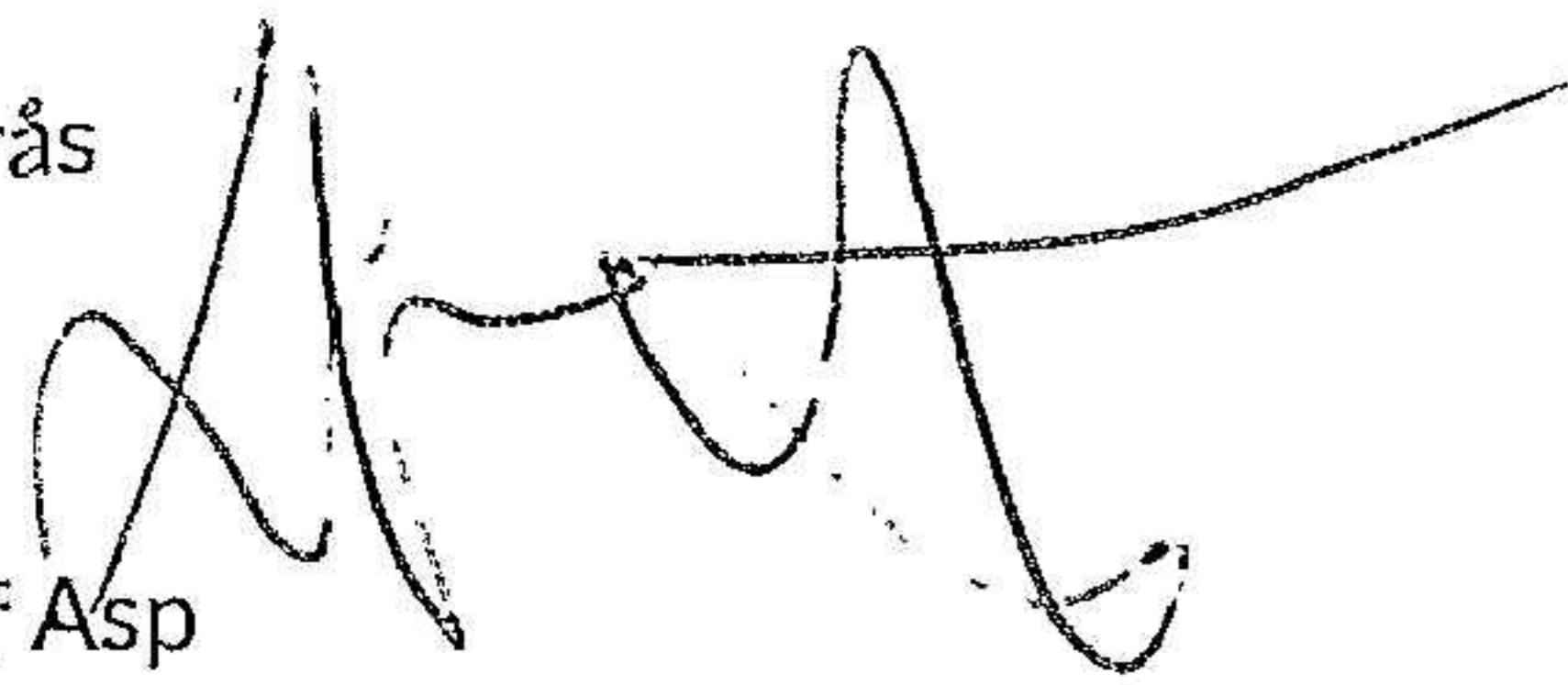
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

den 12/6 2024

Borås

Leif Asp



Anders Hansson



Min revisionsberättelse har lämnats den

12 juni 2024

Lai Ly Vuong

Auktoriserad revisor / Medlem i Far



Vidimeras:



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ella Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ella Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ella Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ella Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ella Fastigheter AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min

professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den 12 juni 2024



Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Vidimeras:

