

20250625;2025062603342

ÅRSREDOVISNING

för

Ella Fastigheter AB

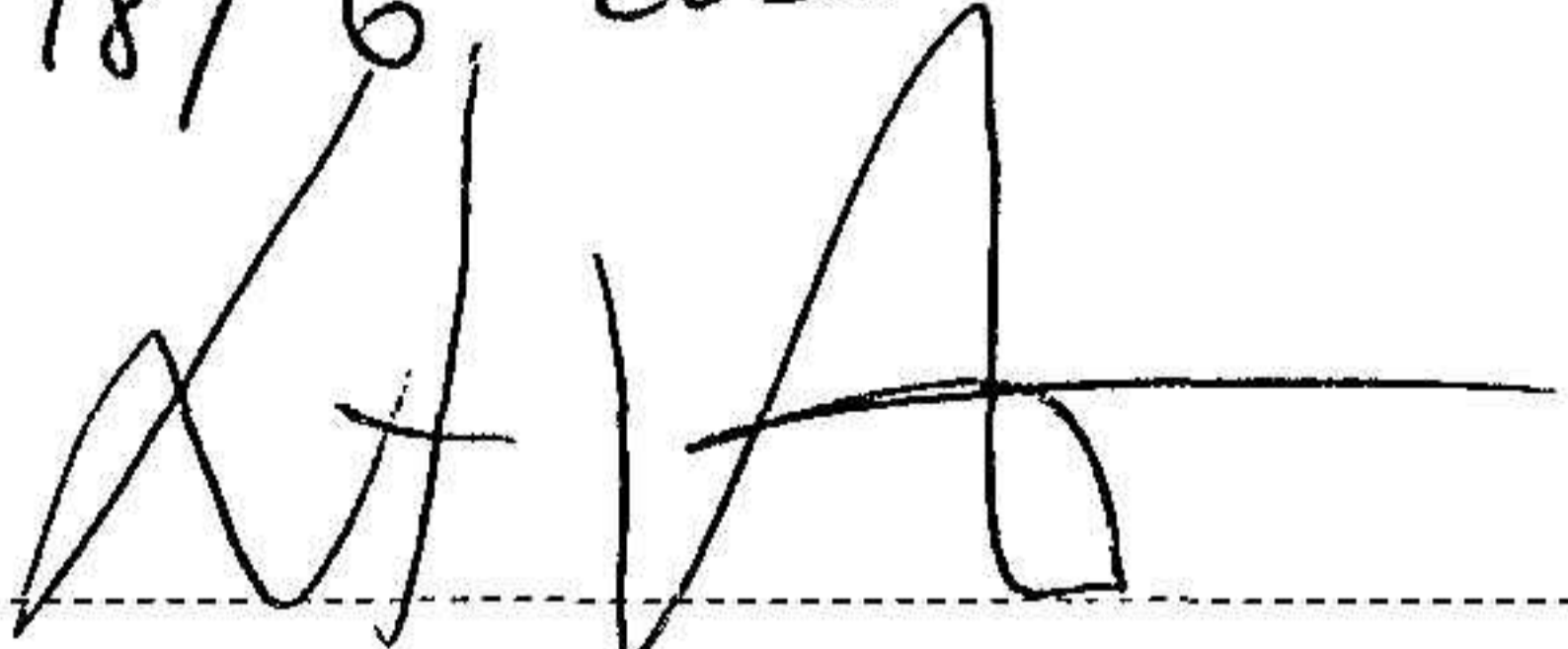
Org.nr. 556395-7454

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

| 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 . 2025-06-18
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Borås

den 18/6 2025


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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget avyttrat dotterbolaget Ella Vindrosen 10 AB

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 4 852 513 | 5 146 228 | 4 530 116 | 5 121 316 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 814 591 | -2 820 224 | 7 337 866 | -189 780 |
| Soliditet (%) | 30,63 | 33,22 | 36,06 | 31,97 |

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 | 31 973 375 | -2 820 224 | 29 513 151 |
| Balanseras i ny räkning | | | -2 820 224 | 2 820 224 | 0 |
| Årets resultat | | | | -2 814 591 | -2 814 591 |
| Belopp vid årets utgång | 300 000 | 60 000 | 29 153 151 | -2 814 591 | 26 698 560 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 29 153 151 |
| Årets resultat | -2 814 591 |
| | <u>26 338 560</u> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>26 338 560</u> |
| | 26 338 560 |

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 | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 4 852 513 | 5 146 228 |
| Övriga rörelseintäkter | | 497 573 | 93 368 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | <u>5 350 086</u> | <u>5 239 596</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 0 | -20 781 |
| Fastighetskostnader | | -4 060 256 | -3 761 635 |
| Övriga externa kostnader | | -930 975 | -1 271 642 |
| Personalkostnader | 2 | -58 962 | -57 933 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 060 447 | -961 717 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-6 110 640</u> | <u>-6 073 708</u> |
| Rörelseresultat | | -760 554 | -834 112 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 274 014 | 165 382 |
| Ränteintäkter | 3 | 8 062 | 83 485 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 336 113 | -2 234 979 |
| Summa finansiella poster | | <u>-2 054 037</u> | <u>-1 986 112</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 814 591 | -2 820 224 |
| Resultat före skatt | | -2 814 591 | -2 820 224 |
| Årets resultat | | <u>-2 814 591</u> | <u>-2 820 224</u> |

ank=20250625;2025062603344

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 4 | 56 777 193 | 50 441 870 |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 5 | 820 023 | 871 274 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 0 | 5 213 721 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>57 597 216</u> | <u>56 526 865</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag | 7 | <u>5 785 325</u> | <u>5 532 597</u> |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 785 325 | 5 532 597 |

| | | | |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 63 382 541 | 62 059 462 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|-------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 210 646 | 163 379 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 22 140 541 | 25 299 302 |
| Övriga fordringar | | <u>213 287</u> | <u>381 092</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 22 564 474 | 25 843 773 |

Kassa och bank

| | | | |
|----------------------|--|------------------|----------------|
| Kassa och bank | | <u>1 190 141</u> | <u>914 157</u> |
| Summa kassa och bank | | 1 190 141 | 914 157 |

| | | | |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 23 754 615 | 26 757 930 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 87 137 156 | 88 817 392 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

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

29 153 151

31 973 375

Årets resultat

-2 814 591

-2 820 224

Summa fritt eget kapital

26 338 560

29 153 151

Summa eget kapital

26 698 560

29 513 151

Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

20 751 000

38 393 500

Summa långfristiga skulder

20 751 000

38 393 500

Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

36 629 823

17 659 827

Förskott från kunder

20 756

3 288

Leverantörsskulder

550 900

1 243 379

Övriga skulder

1 349 701

1 414 127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 136 416

590 120

Summa kortfristiga skulder

39 687 596

20 910 741

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

87 137 156

88 817 392

ank=20250625;2025062603345

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 | 25-50 |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 20 |

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal

Bolaget har ingen anställd personal.

| Not 3 Övriga ränteintäkter | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| Ränteintäkter som avser kortfristiga fordringar på koncernföretag | 0 | 0 |

Noter till balansräkningen

| Not 4 Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 58 720 252 | 58 720 252 |
| Inköp | 2 130 798 | 0 |
| Omklassificeringar | 5 213 721 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 66 064 771 | 58 720 252 |
| Ingående avskrivningar | -8 278 382 | -7 367 916 |
| Årets avskrivningar | -1 009 196 | -910 466 |
| Utgående avskrivningar | -9 287 578 | -8 278 382 |
| Redovisat värde | 56 777 193 | 50 441 870 |

| Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 025 027 | 1 025 027 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 025 027 | 1 025 027 |
| Ingående avskrivningar | -153 753 | -102 502 |
| Årets avskrivningar | -51 251 | -51 251 |
| Utgående avskrivningar | -205 004 | -153 753 |
| Redovisat värde | 820 023 | 871 274 |

Ella Fastigheter AB

Org.nr. 556395-7454

NOTER

Not 6 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 213 721 | 0 |
| Inköp | 0 | 5 213 721 |
| Omklassificeringar | -5 213 721 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 0 | 5 213 721 |
| Redovisat värde | 0 | 5 213 721 |

Not 7 Andelar i koncernföretag

| Företag | | Antal | Redovisat | Redovisat |
|------------------------------|-------|----------------------|-----------|-----------|
| Organisationsnummer | Säte | /Kapital- andel % | värde | värde |
| Aspfast i Borås AB | | 100 | 50 000 | 50 000 |
| 556982-1258 | Borås | 100,00% | | |
| Ella Kile 10-11 AB | | 100 | 2 550 000 | 2 050 000 |
| 559170-8960 | Borås | 100,00% | | |
| Söderhöjdsgatan Fastighet AB | | 100 | 25 000 | 25 000 |
| 559340-1556 | Borås | 100,00% | | |
| Ella Vindrosen 10 AB | | 100 | 0 | 125 000 |
| 559353-3549 | | 100,00% | | |
| KB Söderhöjdsgatan | | 100 | 3 282 597 | 3 282 597 |
| | | 100,00% | | |
| | | | 5 907 597 | 5 532 597 |
| Ingående anskaffningsvärden | | | 5 532 597 | 1 750 000 |
| Inköp | | | 0 | 0 |
| Aktieägartillskott | | | 500 000 | 500 000 |
| Omklassificeringar | | | 0 | 3 282 597 |
| Försäljningar | | | -125 000 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | | | 5 907 597 | 5 532 597 |
| Redovisat värde | | | 5 907 597 | 5 532 597 |

Not 8 Andelar i intresseföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 3 300 489 |
| Försäljning | 0 | 0 |
| Resultatandel KB Söderhöjdsgatan | 0 | 165 382 |
| Insättning/uttag KB Söderhöjdsgatan | 0 | -183 274 |
| Omklassificeringar | 0 | -3 282 597 |
| Utgående anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Redovisat värde | 0 | 0 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Förfaller senare än 5 år | 0 | 6 387 500 |

NOTER

Not 10 Skulder som avser flera poster 2024-12-31 2023-12-31

Företagets banklån om 21 183 000 kr (föregående år 39 642 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 20 751 000 | 38 393 500 |
|------------------------------------|------------|------------|

Kortfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|---------|-----------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 432 000 | 1 248 500 |
|------------------------------------|---------|-----------|

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter 2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 57 481 000 | 57 481 000 |
|------------------------|------------|------------|

| | | |
|----------------------|---------|---------|
| Företagsinteckningar | 500 000 | 500 000 |
|----------------------|---------|---------|

Not 12 Eventualförpliktelser 2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|--|--------|--------|
| Ansvar som komplementär i kommanditbolag | 73 723 | 66 660 |
|--|--------|--------|

| | | |
|--|---|---|
| Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |
|--|---|---|

| | | |
|--|--------|--------|
| | 73 723 | 66 660 |
|--|--------|--------|

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

den 16/6 2025

Borås

Leif Asp

Anders Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2025-06-18

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ella Fastigheter AB enligt god revisorssed 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 revisionssed 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, förfalskning, 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ella Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 18 juni 2025



Lai Ly Vuong

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Vidimeras:

