

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ella Allé

Org.nr. 769639-0967

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 Strömningen 3 som har andelar i gemensamhetsanläggningarna Täby Strömningen 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 finns 3 st kommersiella lokaler, 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 insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet, 2025-03-31, inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t.o.m. föreningsstämman 2025-06-04:

Toni Lahdo, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Fr.o.m. föreningsstämman 2025-06-04 har styrelsen haft följande sammansättning:

Markus Albshara, Ordförande

Bo Klasmark, ledamot

Daniel Jansson, ledamot

Christina Edelbring, ledamot

Stefan Eriksson, ledamot

Vanessa Lehmann, suppleant

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Brf Ella Allé

Org.nr. 769639-0967

Föreningens säte är Täby.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	6 549 266	0	0
Res. efter finansiella poster	-5 440 711	0	0
Soliditet (%)	80,03	71,84	20,8
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	502	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	10 216	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 928	0	0
Sparande (kr/kvm)	102	0	0
Räntekänslighet (%)	21	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	110	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

Upplysning vid förlust

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar är dock positivt och landar på 1 151 456 kr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt etablera sin verksamhet efter inflyttningarna som påbörjades under 2024. Styrelsen har arbetat aktivt med att bygga upp rutiner för förvaltning, ekonomi och kommunikation inom föreningen.

Fokus har legat på att skapa en stabil grund för föreningens framtida drift samt att säkerställa en god dialog med medlemmarna. Under året har även arbete påbörjats med att strukturera föreningens interna processer, informationskanaler och medlemsadministration. Styrelsen ser positivt på föreningens fortsatta utveckling och arbetar löpande för att skapa en trygg och välfungerande boendemiljö för samtliga medlemmar.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	173
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	47
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	193

Brf Ella Allé

Org.nr. 769639-0967

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	326 550 000	136 955 000	0	0	0
Ökning av insatskapital	24 850 000	10 610 000			
Årets förlust					-5 440 711
Belopp vid årets utgång	351 400 000	147 565 000	0	0	-5 440 711

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

0

årets förlust

-5 440 711

-5 440 711

Styrelsen föreslår att

till reservfonden avsätts

467 944

i ny räkning överföres

-5 908 655

-5 440 711

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

Brf Ella Allé

Org.nr. 769639-0967

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>6 549 266</u> 6 549 266	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-2 474 898	0
Övriga externa kostnader	3	-178 455	0
Personalkostnader		-148 795	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-6 592 167</u> -9 394 315	<u>0</u> 0
Rörelseresultat		-2 845 049	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 091	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 596 753</u> -2 595 662	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-5 440 711	0
Årets resultat		<u>-5 440 711</u>	<u>0</u>

Brf Ella Allé

Org.nr. 769639-0967

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Not

2025-12-31

2024-12-31

Summa anläggningstillgångar**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

4

5

6

607 652 833

607 652 833

607 652 833

0

666 304

245 670

911 974

8 098 456

8 098 456

9 010 430

616 663 263

0

576 219 990

576 219 990

576 219 990

54 132 932

7 707 888

9 175

61 849 995

7 114 684

7 114 684

68 964 679

645 184 669

Brf Ella Allé

Org.nr. 769639-0967

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-2 845 049	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 592 167	0
Erhållen ränta m.m.		1 091	0
Erlagd ränta		-2 596 753	0
Betald fastighetsskatt		-298 630	306 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		852 826	306 600
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		54 132 932	24 580 818
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 658 000	-6 847 373
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		609 177	-1 015 375
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 215 204	11 366 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 468 139	28 391 088
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-38 025 010	-193 325 784
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 025 010	-193 325 784
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		35 460 000	362 362 500
Upptagna långfristiga lån		114 945 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-179 864 357	-200 157 449
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 459 357	162 205 051
Förändring av likvida medel		983 772	-2 729 645
Likvida medel vid årets början		7 114 684	9 844 329
Likvida medel vid årets slut		8 098 456	7 114 684

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ella Allé har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad och fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Värme och sanitet (VS), EL, Ventilation	
Hiss, styr och övervakning	20-60
Restpost	50

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.

NOTER*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	2025	2024
	Årsavgifter	5 467 652	0
	P-platser	649 554	0
	El och Varmvatten	179 024	0
	Lokalhyror	227 250	0
	Övrigt	25 786	0
		<u>6 549 266</u>	<u>0</u>

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen 2025-03-31.

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Hyrbil	98 776	0
	Revision	31 125	0
	Ekonomisk förvaltning	35 000	0
	Övrigt	13 554	0
		<u>178 455</u>	<u>0</u>

Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen 2025-03-31.

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	576 219 990	382 894 206
	Inköp	0	193 325 784
	Omklassificeringar	43 825 010	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>620 045 000</u>	<u>576 219 990</u>
	Årets avskrivningar	-6 592 167	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 592 167	0
	Återförd investeringsmoms	<u>-5 800 000</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	607 652 833	576 219 990
	Redovisat värde byggnader	455 967 833	0
	Redovisat värde mark	<u>151 685 000</u>	<u>0</u>
		607 652 833	0

NOTER

Not 5	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Moms SKV	0	7 236 763
	Aimo Park	95 965	71 362
	Skattekontot	53 505	4 763
	Fordran lgh	489 500	395 000
	Övrigt	27 334	0
		<u>666 304</u>	<u>7 707 888</u>

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetald moms lokalhyror	1 379	9 175
	Årsavgifter	244 291	0
		<u>245 670</u>	<u>9 175</u>

Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 1 år	28 845 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	86 100 000	0
		<u>114 945 000</u>	<u>0</u>

Stadshypotek lån 1 - Ränta 2,94% 28 845 000 kr med förfallodag 2026-03-01.

Stadshypotek lån 2 - Ränta 3,04% 28 845 000 kr med förfallodag 2027-03-01.

Stadshypotek lån 3 - Ränta 3,19% 28 845 000 kr med förfallodag 2028-03-01

Stadshypotek lån 4 - Ränta 3,26% 28 410 000 kr med förfallodag 2029-03-01

Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Byggekreditiv	0	179 864 357
	Deposition lokaler	85 550	36 662
	Entreprenör	5 836 012	150 202
	Moms och skatter kvartal 4	123 267	0
		<u>6 044 829</u>	<u>180 051 221</u>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Månadsavgifter	658 593	501 143
	Revision	41 500	0
	Övrigt	11 200	0
		<u>711 293</u>	<u>501 143</u>

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	115 380 000	115 380 000

Not 11 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har omförhandlat ett av föreningens lån under februari 2026. De nya lånevillkoren för det omförhandlade lånet är :
Fast ränta på 2,63% till 2030-03-01 med en amortering på 290 000 kr/år.

Brf Ella Allé

Org.nr. 769639-0967

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09
Täby, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Markus Albshara
Styrelseledamot
Ordförande

Christina Edelbring
Styrelseledamot

Stefan Eriksson
Styrelseledamot

Daniel Jansson
Styrelseledamot

Bo Klasmark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

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.