

Årsredovisning

Brf Ellös Fastigheter

769618-9344

Styrelsen för Brf Ellös Fastigheter får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar fastigheten Glimsås 1:98 i Orust kommun. Föreningen har ett bostadshus som innehåller 6 lägenheter och en lokal med en sammanlagd yta på 486 kvm.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ordinarie föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2025-06-28. På stämman var 5 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen

Styrelsen har under 2025 haft 1 protokollfört styrelsemöte vilket ägde rum 2025-06-28.

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma 2025.

Thomas Stjernkvist (ordförande)

Martin Hallgren (ledamot)

Maria Proitsaki Stjernkvist (ledamot)

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller var för sig att teckna föreningens firma.

Extern revisor:

Jonas Jonasson, auktoriserad revisor

Redovisningen har upprättats av Srf auktoriserad redovisningskonsult.

Medlemarna är oförändrade mot föregående år och är 5 till antalet. Föreningen har en hyresgäst som består i ett bageri.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	346 267	319 635	295 391	284 183
Resultat efter finansiella poster	26 401	-28 096	-429 180	-17 855
Soliditet %	57	56	56	59
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	58	66	75	95
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	596	515	483	483
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 314	6 413	6 538	6 691
VA-kostnad (kr) per kvadratmeter	124	118	102	98
Räntekänslighet %	6,77	7,45	8,24	8,77

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 486 kvm totalyta varav 366 kvm boyta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 252 900		-1 072 383	-28 096
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		30 000	-28 096	28 096
Förändring yttre fond för underhåll			-30 000	
Årets resultat				26 401
Belopp vid årets utgång	4 252 900	30 000	-1 130 479	26 401

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 130 479
Årets resultat	26 401
Summa	-1 104 078

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 104 078
Summa	-1 104 078

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	346 267	319 635
Övriga rörelseintäkter	-14 730	-8 427
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	331 537	311 208
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-166 151	-174 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-51 533	-51 532
Summa rörelsekostnader	-217 684	-226 431
Rörelseresultat	113 853	84 777
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37	396
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87 489	-113 269
Summa finansiella poster	-87 452	-112 873
Resultat efter finansiella poster	26 401	-28 096
Resultat före skatt	26 401	-28 096
Årets resultat	26 401	-28 096

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 424 587	5 476 119
Summa materiella anläggningstillgångar		5 424 587	5 476 119
Summa anläggningstillgångar		5 424 587	5 476 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 927	16 284
Övriga fordringar		14 572	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 134	0
Summa kortfristiga fordringar		47 633	16 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		133 293	113 169
Summa kassa och bank		133 293	113 169
Summa omsättningstillgångar		180 926	129 455
SUMMA TILLGÅNGAR		5 605 513	5 605 574

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 252 900	4 252 900
Fond för yttre underhåll	30 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 282 900</i>	<i>4 252 900</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 130 479	-1 072 383
Årets resultat	26 401	-28 096
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 104 078</i>	<i>-1 100 479</i>
Summa eget kapital	3 178 822	3 152 421
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4 857 250	1 200 855
Summa långfristiga skulder	857 250	1 200 855
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 453 725	1 146 220
Leverantörsskulder	6 875	6 270
Skatteskulder	29 885	28 714
Övriga skulder	36 799	30 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 157	40 705
Summa kortfristiga skulder	1 569 441	1 252 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 605 513	5 605 574

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	113 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	51 532
Erhållen ränta	37
Erlagd ränta	-87 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	77 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-31 346
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	9 637

Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 224
---	---------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-36 100
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 100
--	----------------

Årets kassaflöde	20 124
-------------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	113 169
Likvida medel vid årets slut	133 293

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flersöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 249 099	6 249 099
	Utgående anskaffningsvärden	6 249 099	6 249 099
	Ingående avskrivningar	-772 980	-721 448
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-51 532	-51 532
	Utgående avskrivningar	-824 512	-772 980
	Redovisat värde	5 424 587	5 476 119
	Taxeringsvärden	3 956 000	3 907 000

Not 3	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 310 975	2 347 075

Not 4 Ekonomi

Snitträntan på föreningens lån är 3,38%.

Orust Sparbank 2026-03-30, 535 920 kr 2,7% amortering 3 080 kr per kvartal
Orust Sparbank 2026-03-30, 400 200 kr 2,7% amortering 2 300 kr per kvartal
Orust Sparbank 2026-03-30, 174 000 kr 2,7% amortering 1 000 kr per kvartal
Orust Sparbank 2027-07-01, 860 130 kr 4,23% amortering 720 kr per kvartal
Orust Sparbank 2026-05-01, 340 725 kr 4,59% amortering 1 925 kr per kvartal

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

Not 5	Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
-------	-----------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser	0	0
-----------------------	---	---

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	2 576 000	2 576 000
------------------------	-----------	-----------

Summa ställda säkerheter	2 576 000	2 576 000
---------------------------------	------------------	------------------

Not 7 Rapport om årsredovisningen/årsbokslutet

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Kajsa Anell

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-06-17

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Thomas Stjernkvist
Styrelseordförande

Maria Proitsaki Stjernkvist
Styrelseledamot

Martin Hallgren
Styrelseledamot

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

Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2026 09:04

SENT BY OWNER:

Kajsa Anell · 18.06.2026 12:53

DOCUMENT ID:

SJWqHASZzze

ENVELOPE ID:

SkIqBArWfGI-SJWqHASZzze

Document history

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Ellös Fastigheter 20250101-2025123

1.pdf

10 pages

SHA-512:

465d4702c344457ab171bf64a09dd8560cce0ad30a616

5e3a073f6cb8db11041de3e00a90f78e4ccf6c28cf2088e

d990a596e07c2cba478f24ae82085fbfab39

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Thomas Krister Stjernkvist tstjernkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 14:57 18.06.2026 14:53	eID High	Swedish BankID (DOB: 1965/04/12) Swedish BankID (SSN: 196504123313)
2. Maria Proitsaki Stjernkvist maria.proitsaki@telia.com	 Signed Authenticated	21.06.2026 01:46 21.06.2026 01:42	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/03/28) Swedish BankID (SSN: 196603280600)
3. Martin Alexander Hallgren martin@mhmarine.se	 Signed Authenticated	23.06.2026 23:31 23.06.2026 23:31	eID High	Swedish BankID (DOB: 1998/04/07) Swedish BankID (SSN: 199804077338)
4. Björn Jonas Jonasson jonas@trevirevision.se	 Signed Authenticated	24.06.2026 09:04 24.06.2026 09:04	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/09/26) Swedish BankID (SSN: 196609262453)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ellös Fastigheter
Org.nr. 769618-9344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ellös Fastigheter för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 föreningens 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 upphöra med 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 för LCE 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 för LCE 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 Brf Ellös Fastigheter för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2026 09:03

SENT BY OWNER:

Jonas Jonasson · 24.06.2026 09:01

DOCUMENT ID:

rJiybZKfMg

ENVELOPE ID:

HJP1W-tGMg-rJiybZKfMg

DOCUMENT NAME:

RB Ellös.pdf

4 pages

SHA-512:

1cdec30d419a7091712aed88474ca1e5e384b1cc70b64
212f2f585de6d57ad7213d68649d7278f0fd1ba3d63198
0a20d1bc41106bef3b4d4fb5587b726222e06

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Jonas Jonasson	Signed	24.06.2026 09:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/09/26)
Jonas@trevirevision.se	Authenticated	24.06.2026 09:03	Low	IP: 62.20.31.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed