



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ella

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Pennan 20            | 2003    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Bostadsrätterna och S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 41 bostadsrätter om totalt 1 706 kvm och 3 lokaler om 282 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 988 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Ibrahim Gomina              | Ordförande      |
| Freja Modig                 | Suppleant       |
| Arvid Tobias Fogelquist     | Styrelseledamot |
| Karin Svedberg              | Styrelseledamot |
| Tilda Maria Linnea Berggren | Styrelseledamot |
| Andreas Hjältn              | Styrelseledamot |
| Emelie Olbrink              | Styrelseledamot |

### Valberedning

Daniel Kavak  
Jon Karlsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Lars Daniel Andreas Boström Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1996      | ● Renovering av balkonger<br>Omputsning av fasad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2004-2005 | ● Rörstambyte - Färdigt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2004-2006 | ● Elstambyte - Vissa ritningar saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2005      | ● Nyinstallation hiss - Totalrenoverad, inkl maskinbyte<br>Omläggning av tak - Delvis gjort ism vindsvåningar                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2005-2006 | ● Trapphusmålning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2009      | ● Balkongbygge, enskilda medlemmar + 1 hyresrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2009-2010 | ● Fönsterrenovering, ytterbåge + utsida karm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2010      | ● Installation av sopsug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2012      | ● Renovering av vattenskada i restaurang 3 Indier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2013      | ● Renovering av trappräcke<br>Spolning av samtliga köks- och avloppsstammar                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2014      | ● Ommålning entré + nya entrémattor<br>Rensning av till- och frånluftdon och kanaler samt genomförd OVK - Fastigheten är godkänd utan anmärkningar<br>3st nya tvättmaskiner i tvättstugan<br>Radonmätning - Fastigheten ligger klart under gränsvärdet<br>Byte fjärrvärmeundercentral - Avslutat<br>Byte hjälpfläkt i självdragssystemet<br>Byte fastighetslås- och nycklar |

- 2014-2015** ● Injustering av värmesystem - Byte radiatorventiler och montering termostater
- 2015** ● Omläggning av del av yttertak
- 2016** ● Nät över friskluftsintag  
Besiktning av hyresbostäder - Genomgång och utvärdering av skick  
Renovering av hyresbostäder - Målning av vägg samt tak. Golvslipning och köksrenovering
- 2017** ● Ny port  
Omdräning av gården - Dräneringsproblem ligger hos grannfastigheten, endast kosmetiskt åtgärd på vår sida.  
Byte entré- och fönsterpartier hos 3i - Under 2016 bygglov ansökas, renovering senareläggs till vår 2017.
- 2018** ● Installation av automatisk portöppnare samt brytskydd  
Byte av torkskåp och torktumlare  
Byte av dörr i källaren - Byte av gallerdörr
- 2019** ● Fönsterrenovering  
Balkongbygge - Enskilda medlemmar, 12 stycken  
Stamspolning
- 2019-2020** ● Fasadrenovering
- 2021** ● Fiberinstallation - Ingår numera i avgiften
- 2021-2022** ● OVK
- 2022** ● Omdränering av innergård - Dränering, nya avloppsbrunnar och nya plattor
- 2023** ● Balkongbygge - Enskilda medlemmar, 2 stycken
- 2025** ● Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC           |
| Fastighetsförvaltning | SBC           |
| Hissavtal             | Kone          |
| Snöskottning          | JP Schweiz    |
| Städning              | Städpoolen AB |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

I december skedde en försäljning av en föreningens tidigare hyresrätter vilket gav ett starkt tillskott till kassan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 302 618  | 2 309 345  | 2 095 511  | 1 966 291  |
| Resultat efter fin. poster                         | -45 858    | -406 028   | 33 711     | -1 040 409 |
| Soliditet (%)                                      | 67         | 64         | 64         | -          |
| Yttre fond                                         | 987 257    | 799 882    | 546 875    | 748 240    |
| Taxeringsvärde                                     | 86 538 000 | 87 428 000 | 87 428 000 | 87 428 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 857        | 828        | 744        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 58,8       | 57,5       | 48,7       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 606      | 7 606      | 7 606      | 7 606      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 6 141      | 6 141      | 6 141      | 6 141      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 194        | 50         | 237        | -112       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 34         | 32         | 33         | 39         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 187        | 232        | 192        | 177        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 80         | 79         | 63         | 42         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 301        | 343        | 288        | 258        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,80       | 3,91       | 2,98       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,88       | 9,19       | 10,22      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning. En hyresrätt upplåtits som bostadsrätt i december 2025 men att nyckeltalen för 2025 beräknats utifrån de kvm-tal som gällt innan upplåtelsen, i och med att upplåtelsen skedde i slutet av året.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar på föreningens byggnader och övriga anläggningstillgångar. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde eller likviditet. Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens kostnader och säkerställa en kostnadseffektiv drift. Föreningen har en stabil ekonomi med tillräckliga medel för att möta sina löpande åtaganden, och styrelsen bedömer att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas med anledning av det redovisade resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 28 515 301        | -                                            | 546 252                         | 29 061 553        |
| Upplåtelseavgifter       | 7 433 847         | -                                            | 2 928 748                       | 10 362 595        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 799 882           | -74 909                                      | 262 284                         | 987 257           |
| Balanserat resultat      | -13 656 107       | -331 119                                     | -262 284                        | -14 249 510       |
| Årets resultat           | -406 028          | 406 028                                      | -45 858                         | -45 858           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>20 079 863</b> | <b>0</b>                                     | <b>3 429 142</b>                | <b>23 509 005</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -13 987 226        |
| Årets resultat                                                     | -45 858            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -262 284           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-14 295 368</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas |                    |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-14 295 368</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 302 618         | 2 309 345         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 35 100            | 2 687             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 337 718</b>  | <b>2 312 032</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 098 248        | -1 396 330        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -389 546          | -296 066          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -129 299          | -130 886          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -431 028          | -431 040          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 048 122</b> | <b>-2 254 322</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>289 596</b>    | <b>57 709</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 9 219             | 16 759            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -344 673          | -480 496          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-335 454</b>   | <b>-463 737</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-45 858</b>    | <b>-406 028</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-45 858</b>    | <b>-406 028</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 33 849 565 | 34 280 594 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 33 849 565 | 34 280 594 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 33 849 565 | 34 280 594 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 13 129     | 17 596     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 5 094 538  | 1 295 391  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 18 605     | 24 408     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 5 126 272  | 1 337 395  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 5 126 272  | 1 337 395  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 38 975 837 | 35 617 989 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 36 817 116         | 33 342 116         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 987 257            | 799 882            |
| Kapitaltillskott                             |        | 2 607 032          | 2 607 032          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>40 411 405</b>  | <b>36 749 030</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -14 249 510        | -13 656 107        |
| Årets resultat                               |        | -45 858            | -406 028           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-14 295 368</b> | <b>-14 062 135</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>26 116 037</b>  | <b>22 686 895</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 12 207 903         | 12 207 903         |
| Leverantörsskulder                           |        | 65 600             | 134 662            |
| Skatteskulder                                |        | 293 882            | 286 977            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 292 415            | 301 552            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>12 859 800</b>  | <b>12 931 094</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>38 975 837</b>  | <b>35 617 989</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>289 596</b>   | <b>57 709</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 431 028          | 431 040          |
|                                                                                 | <b>720 625</b>   | <b>488 749</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 219            | 16 759           |
| Erlagd ränta                                                                    | -357 012         | -472 696         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>372 832</b>   | <b>32 812</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 9 508            | -13 448          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -58 956          | 129 624          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>323 384</b>   | <b>148 988</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 3 475 000        | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>3 475 000</b> | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>3 798 384</b> | <b>148 988</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 150 728</b> | <b>1 001 741</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 949 113</b> | <b>1 150 728</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ella är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Byggnad                 | 1,00 - 5,00 % |
| Fastighetsförbättringar | 0,50 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 375 388        | 1 328 577        |
| Hysesintäkter bostäder  | 133 664          | 149 340          |
| Hysesintäkter lokaler   | 638 904          | 629 772          |
| Deb. fastighetsskatt    | 66 573           | 65 592           |
| Vatten                  | 15 000           | 15 000           |
| Varmvatten              | 54 996           | 54 996           |
| Intäkter solel, moms    | 0                | 1 010            |
| Drift                   | 0                | 30 000           |
| Påminnelseavgift        | 600              | 360              |
| Pantsättningsavgift     | 4 704            | 11 460           |
| Överlåtelseavgift       | 8 232            | 12 897           |
| Administrativ avgift    | 1 617            | 784              |
| Andrahandsuthyrning     | 2 940            | 9 560            |
| Öres- och kronutjämning | -0               | -4               |
| <b>Summa</b>            | <b>2 302 618</b> | <b>2 309 345</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025          | 2024         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter             | 30 000        | 2 687        |
| Återbäring försäkringsbolag | 5 100         | 0            |
| <b>Summa</b>                | <b>35 100</b> | <b>2 687</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2025          | 2024           |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 0             | 58 987         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 9 506         | 11 989         |
| Städning enligt avtal          | 40 079        | 40 608         |
| Städning utöver avtal          | 4 875         | 0              |
| Besiktningar                   | 0             | 20 125         |
| Hissbesiktning                 | 4 808         | 2 326          |
| Myndighetstillsyn              | 193           | 9 760          |
| Gemensamma utrymmen            | 5 632         | 0              |
| Snöröjning/sandning            | 6 243         | 14 071         |
| Serviceavtal                   | 21 887        | 0              |
| Förbrukningsmaterial           | 0             | 43             |
| <b>Summa</b>                   | <b>93 223</b> | <b>157 909</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                 | 47 190        | 10 500         |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 1 250          |
| VVS                          | 0             | 40 666         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 7 532          |
| Elinstallationer             | 5 570         | 0              |
| Hissar                       | 9 015         | 45 854         |
| Tak                          | 0             | 3 510          |
| Vattenskada                  | 0             | 3 908          |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 22 062        | 50 677         |
| <b>Summa</b>                 | <b>83 836</b> | <b>163 897</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025     | 2024          |
|----------------------|----------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 0        | 300           |
| VVS                  | 0        | 14 140        |
| Ventilation          | 0        | 60 469        |
| <b>Summa</b>         | <b>0</b> | <b>74 909</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 66 810         | 62 665         |
| Uppvärmning             | 372 404        | 460 727        |
| Vatten                  | 159 974        | 157 517        |
| Sophämtning/renhållning | 66 904         | 57 966         |
| Grovsopor               | 0              | 13 952         |
| <b>Summa</b>            | <b>666 092</b> | <b>752 827</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 44 632         | 42 507         |
| Markhyra/väavgift/avgälder | 0              | 200            |
| Kabel-TV                   | 0              | 11 820         |
| Bredband                   | 60 953         | 47 892         |
| Fastighetsskatt            | 149 512        | 144 370        |
| <b>Summa</b>               | <b>255 097</b> | <b>246 789</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 6 938          | 9 538          |
| Juridiska åtgärder              | 9 969          | 5 438          |
| Inkassokostnader                | 463            | 1 029          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 24 188         | 23 625         |
| Styrelseomkostnader             | 900            | 2 033          |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 116            |
| Föreningskostnader              | 1 288          | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 170 029        | 107 184        |
| Överlåtelsekostnad              | 23 714         | 18 054         |
| Pantsättningskostnad            | 6 174          | 17 200         |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 4 481          | 29 876         |
| Korttidsinventarier             | 18 080         | 0              |
| Administration                  | 107 373        | 42 287         |
| Konsultkostnader                | 0              | 20 903         |
| Vidarefakturerade kostnader     | 3 737          | 13 102         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 900          | 0              |
| Föreningsavgifter               | 6 313          | 5 681          |
| <b>Summa</b>                    | <b>389 546</b> | <b>296 066</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 100 000        | 100 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 29 299         | 30 886         |
| <b>Summa</b>        | <b>129 299</b> | <b>130 886</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 342 145        | 477 339        |
| Dröjsmålsränta                     | 32             | 66             |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 2 496          | 3 091          |
| <b>Summa</b>                       | <b>344 673</b> | <b>480 496</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 42 058 478        | 42 058 478        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>42 058 478</b> | <b>42 058 478</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 777 884        | -7 346 844        |
| Årets avskrivning                             | -431 028          | -431 040          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 208 913</b> | <b>-7 777 884</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>33 849 565</b> | <b>34 280 594</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 347 476</i> | <i>11 347 476</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 33 608 000        | 30 498 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 52 930 000        | 56 930 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>86 538 000</b> | <b>87 428 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 165 501         | 165 501         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>165 501</b>  | <b>165 501</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -165 501        | -165 501        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-165 501</b> | <b>-165 501</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 145 425          | 144 663          |
| Transaktionskonto         | 3 891 388        | 269 621          |
| Borgo räntekonto          | 1 057 724        | 881 108          |
| <b>Summa</b>              | <b>5 094 538</b> | <b>1 295 391</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 13 631        | 8 397         |
| Förutbet bredband      | 2 950         | 16 011        |
| Upplupna intäkter      | 2 024         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>18 605</b> | <b>24 408</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-06-28               | 2,34 %                  | 3 132 428           | 3 132 428           |
| SEB                   | 2026-07-28               | 2,34 %                  | 3 775 475           | 3 775 475           |
| SEB                   | 2026-10-28               | 2,31 %                  | 1 000 000           | 1 000 000           |
| SEB                   | 2026-06-28               | 2,34 %                  | 4 300 000           | 4 300 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 207 903</b>   | <b>12 207 903</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 207 903          | 12 207 903          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 207 903 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 270            | -47            |
| Uppl kostn el            | 5 635          | 5 332          |
| Uppl kostnad Värme       | 48 603         | 47 787         |
| Uppl kostn räntor        | 10 624         | 22 963         |
| Uppl kostn vatten        | 26 723         | 23 186         |
| Uppl kostnad Sophämtning | 9 326          | 7 908          |
| Förutbet hyror/avgifter  | 191 234        | 194 423        |
| <b>Summa</b>             | <b>292 415</b> | <b>301 552</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 160 000 | 13 160 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Ibrahim Gomina  
Ordförande

---

Andreas Hjältn  
Styrelseledamot

---

Arvid Tobias Fogelquist  
Styrelseledamot

---

Emelie Olbrink  
Styrelseledamot

---

Karin Svedberg  
Styrelseledamot

---

Tilda Maria Linnea Berggren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lars Daniel Andreas Boström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.05.2026 14:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 15:26

**DOCUMENT ID:**

By4cINjyfg

**ENVELOPE ID:**

BkN5L4i1Mx-By4cINjyfg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ella, 769607-6129 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

30e369edce29ed9aede923ae20edb8f07e4f02a56a9804  
839de997ee584f9f4ecde88281b332433dc2f8b3faa69a9  
35601f99b116ab9361fb27fb8245733687c

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. IBRAHIM GOMINA<br>gomina63@gmail.com                          |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 16:02<br>20.05.2026 16:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.59.25.77   |
| 2. KARIN SVEDBERG<br>sundet.karin@gmail.com                      |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 17:44<br>20.05.2026 17:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.59.25.243  |
| 3. Emelie Olbrink<br>emelie.olbrink@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 20:55<br>20.05.2026 20:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.14.42   |
| 4. Arvid Tobias Fogelquist<br>tobiasfogelquist@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 21:34<br>20.05.2026 21:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.147.21 |
| 5. TILDA MARIA LINNEA BERGGREN<br>berggrentilda@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 21:43<br>20.05.2026 21:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 79.136.34.154 |
| 6. ANDREAS HJÄLM<br>andreas.hjalm1@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated | 25.05.2026 13:31<br>22.05.2026 11:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.183.58.18 |
| 7. Lars Daniel Andreas Boström<br>daniel.bostrom@bl-revisio.n.se |  Signed<br>Authenticated | 25.05.2026 14:26<br>25.05.2026 14:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 20.91.209.84  |

\* 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

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

 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