

**Årsredovisning**  
för  
**Mälarhusen Österlen Fastigheter AB**  
556836-6487

Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-09-18.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Hanna Roos, Styrelseledamot  
2025-09-19

Styrelsen för Mälarhusen Österlen Fastigheter AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget började sin verksamhet år 2011. Bolaget ska bedriva uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade fastigheter, stugbyverksamhet, samt äga och förvalta värdepapper.

Företaget har sitt säte i Eslöv.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fortfarande stor oro och osäkerhet i omvärlden, men inflationen är på väg ned och räntemarknaden samt börsen är en mer ljus tro på framtiden.

Intäktsmässigt har det efter omständigheterna varit ett bra år och hyreshöjningarna har inte påverkat efterfrågan.

Bolagets satsning på gröna investeringar dvs solceller, ledlampor och smartteknik för att få en effektiv drift känns långsiktigt och hållbart.

En större investering på fastigheten i Eslöv är påbörjad.

Bolaget står väl rustat för framtiden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	818	899	741	631
Resultat efter finansiella poster	-9	6	-13	-1
Soliditet (%)	21,4	9,2	9,1	9,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	701 073	40 783	1 023	842 879
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 023	-1 023	0
Avskrivn av uppskrivningsfond		-17 527	17 527		0
Förändring uppskrivning		1 419 100			1 419 100
Årets resultat				-10 522	-10 522
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 102 646</b>	<b>59 333</b>	<b>-10 522</b>	<b>2 251 457</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	59 333
årets förlust	-10 522
	<b>48 811</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	48 811
	<b>48 811</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

818 015

898 787

Övriga rörelseintäkter

0

2 058

**Summa rörelseintäkter**

**818 015**

**900 845**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-178 669

-197 181

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-223 589

-202 119

**Summa rörelsekostnader**

**-402 258**

**-399 300**

**Rörelseresultat**

**415 757**

**501 545**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

95

185

Räntekostnader och liknande resultatposter

-424 574

-495 945

**Summa finansiella poster**

**-424 479**

**-495 760**

**Resultat efter finansiella poster**

**-8 722**

**5 785**

**Resultat före skatt**

**-8 722**

**5 785**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-1 800

-4 762

**Årets resultat**

**-10 522**

**1 023**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	9 993 441	8 712 490
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	25 667	39 667
Inventarier, verktyg och installationer	4	313 378	293 685
Pågående nyanläggningar	5	7 298	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 339 784</b>	<b>9 045 842</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 339 784</b>	<b>9 045 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		164 000	81 000
Övriga fordringar		7 451	6 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 708	9 116
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 159</b>	<b>96 774</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 415	9 591
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 415</b>	<b>9 591</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>186 574</b>	<b>106 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 526 358</b>	<b>9 152 207</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	2 102 646	701 073
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 202 646</b>	<b>801 073</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		59 333	40 783
Årets resultat		-10 522	1 023
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>48 811</b>	<b>41 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 251 457</b>	<b>842 879</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7, 8		
Checkräkningskredit	9	167 807	138 676
Övriga skulder till kreditinstitut		7 571 577	7 520 223
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 739 384</b>	<b>7 658 899</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		471 373	575 495
Övriga skulder		10 143	26 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 001	48 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>535 517</b>	<b>650 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 526 358</b>	<b>9 152 207</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Konst, ingen avskrivning då det anses vara värdebeständigt	

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	8 890 408	8 890 408
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 890 408</b>	<b>8 890 408</b>
Ingående avskrivningar	-878 991	-758 369
Årets avskrivningar	-120 622	-120 622
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-999 613</b>	<b>-878 991</b>
Ingående uppskrivningar	701 073	718 600
Årets uppskrivningar	1 419 100	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-17 527	-17 527
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 102 646</b>	<b>701 073</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 993 441</b>	<b>8 712 490</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	70 000	70 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
Ingående avskrivningar	-30 333	-16 333
Årets avskrivningar	-14 000	-14 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 333</b>	<b>-30 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 667</b>	<b>39 667</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	689 122	530 846
Inköp	91 133	158 276
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>780 255</b>	<b>689 122</b>
Ingående avskrivningar	-395 437	-345 467
Årets avskrivningar	-71 440	-49 970
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-466 877</b>	<b>-395 437</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>313 378</b>	<b>293 685</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	7 298	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 298</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 298</b>	<b>0</b>

### Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-06-30	2024-06-30
Belopp vid årets ingång	701 073	718 600
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	1 419 100	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-17 527	-17 527
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 102 646</b>	<b>701 073</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	6 366 725	6 236 049
	<b>6 366 725</b>	<b>6 236 049</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 8 042 950 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 571 577	7 520 223
	<b>7 571 577</b>	<b>7 520 223</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	471 373	575 495
	<b>471 373</b>	<b>575 495</b>

**Not 9 Checkräkningskredit**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	167 807	138 676

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckning	7 520 000	7 520 000
	<b>7 520 000</b>	<b>7 520 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-09-16

Eslöv

*Hanna Roos*  
Hanna Roos

2025-09-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-09-18

Cedra Sverige AB

*Anders Larsson*  
Anders Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mälarhusen Österlen Fastigheter AB, org.nr 556836-6487

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mälarhusen Österlen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mälarhusen Österlen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Mälarhusen Österlen Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Mälarhusen Österlen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Mälarhusen Österlen Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö  
2025-09-18  
Cedra Sverige AB

*Anders Larsson*  
Anders Larsson  
Auktoriserad revisor