

# ÅRSREDOVISNING

för

## Björkqvalla Fastighets AB

Org.nr. 559009-6847

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-27.

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  
Cecilia Raiter, Styrelseledamot  
2026-04-03

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget ägs till 100% av moderbolaget ICCO Fastighetsförvaltning AB (559011-6850). Koncernmoder är 242 Holdings AB (559011-6801) som i sin tur äger 100% av ICCO Fastighetsförvaltning AB (559011-6850). Till koncernen hör även At The Front Line AB (556937-0587)

#### Verksamhetens art och inriktning

Björkqvalla Fastighets AB äger fastigheten Vilunda 1:21. Fastigheten består av 4 bostadslägenheter och en lokal samt garage, friggebod, växthus och pool. Fastigheten genomgick 2015 en omfattande renovering för att uppnå modern standard.

#### Säte

Företagets säte är Täby

#### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 159	1 100	1 084	1 016	913
Rörelsemarginal (%)	5,85	12,3	5,2	-18,3	-83,4
Balansomslutning	15 221	15 408	15 670	16 023	16 607
Soliditet (%)	0,41	0,40	0,4	0,4	0,4
Avkastning på eget kapital (%)	2,31	1,79	4,74	1,00	13,1
Avkastning på totalt kapital (%)	1,25	1,50	1,19	1,09	1,1

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	11 397	381	61 778
Balanseras i ny räkning		381	-381	0
Årets resultat			673	673
Belopp vid årets utgång	50 000	11 778	673	62 451

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	11 778
årets vinst	<u>673</u>
	12 451
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>12 451</u>
	12 451

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

# Björkqvalla Fastighets AB

Org.nr. 559009-6847

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 158 500</u>	<u>1 100 140</u>
		1 158 500	1 100 140
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-257 992	-234 223
Personalkostnader	3	-438 686	-302 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-394 009</u>	<u>-428 697</u>
		-1 090 687	-965 341
<b>Rörelseresultat</b>		67 813	134 799
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		120 000	77 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 735	22 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-190 111</u>	<u>-233 244</u>
		-66 376	-133 695
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 437	1 104
<b>Resultat före skatt</b>		1 437	1 104
Skatt på årets resultat		-764	-723
<b>Årets resultat</b>		<u>673</u>	<u>381</u>

**Björkqvalla Fastighets AB**

Org.nr. 559009-6847

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	11 584 108	11 737 657
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	304 477	327 379
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>1 917 951</u>	<u>2 135 509</u>
		13 806 536	14 200 545
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 806 536	14 200 545
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		80 473	46 073
Fordringar hos koncernföretag		952 000	832 000
Aktuell skattefordran		0	219
Övriga fordringar		5 342	24 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 984</u>	<u>0</u>
		1 041 799	903 148
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>372 196</u>	<u>304 799</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		372 196	304 799
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 413 995	1 207 947
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 220 531</b>	<b>15 408 492</b>

**Björkqvalla Fastighets AB**

Org.nr. 559009-6847

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 778	11 397
Årets resultat		<u>673</u>	<u>381</u>
		12 451	11 778
<b>Summa eget kapital</b>		<u>62 451</u>	<u>61 778</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7</b>		
Skulder till kreditinstitut		6 903 750	7 077 917
Skulder till koncernföretag		7 850 008	7 850 008
Övriga skulder		<u>59 789</u>	<u>59 789</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>14 813 547</u>	<u>14 987 714</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	151
Aktuella skatteskulder		1 898	0
Övriga skulder		212 505	235 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>130 130</u>	<u>123 378</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>344 533</u>	<u>359 000</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 220 531</b>	<b>15 408 492</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Tekniska anläggningar samt stomkompletteringar	20
Kök och badrum	10

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, 50 år
- Stomkompletteringar, innerväggar m.m. 10-30 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m. 10-30 år
- Yttre ytskickt, fasader, yttertak m.m. 10-30 år
- Inre ytskickt, maskinell utrustning m.m. 5-15

## NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	<i>Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren</i>		
	Hyresrätter	752 335	720 742
	Lokaler	406 171	375 684
		<u>1 158 506</u>	<u>1 096 426</u>
Not 3	Medelantal anställda	2025	2024
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>13 203 378</u>	<u>13 203 378</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 203 378	13 203 378
	Ingående avskrivningar	-1 465 721	-1 298 210
	Årets avskrivningar	<u>-153 549</u>	<u>-167 511</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 619 270	-1 465 721
	Utgående redovisat värde	<u>11 584 108</u>	<u>11 737 657</u>
	Redovisat värde byggnader	6 756 295	6 909 844
	Redovisat värde mark	<u>4 827 813</u>	<u>4 827 813</u>
		11 584 108	11 737 657
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	525 192	448 935
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>76 257</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 192	525 192
	Ingående avskrivningar	-197 813	-173 965
	Årets avskrivningar	<u>-22 902</u>	<u>-23 848</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 715	-197 813
	Utgående redovisat värde	<u>304 477</u>	<u>327 379</u>

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	4 212 218	4 212 218
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 212 218	4 212 218
	Ingående avskrivningar	-2 076 709	-1 839 371
	Årets avskrivningar	-217 558	-237 338
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 294 267	-2 076 709
	Utgående redovisat värde	1 917 951	2 135 509
<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	13 423 758	13 597 925
<b>Not 8</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Rörelsemarginal		
	Rörelseresultat i procent av omsättningen		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Avkastning på eget kapital		
	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital		
	Avkastning på totalt kapital		
	Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

*Christian Rajter*  
Christian Rajter  
Ordförande  
2026-03-27

*Cecilia Rajter*  
Cecilia Rajter  
Verkställande direktör  
2026-03-27