

Styrelsen i

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB

Org nr 559215-1194

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Örnäs 1:11 Upplands Bro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 30 mars 2026



Anna Geralf Sjöblom

Styrelsen

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB

Org nr 559215-1194

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	9

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Örnäs 1:11 Upplands Bro AB (559215-1194) med säte i Stockholm upprättar härmed årsredovisning för 2025.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till SMD Logistics AB med organisationsnummer 556571-7039.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)*	20 811	20 463	1 161	–
Resultat efter finansiella poster (tk)	5 811	-213	189	–
Balansomslutning (tkr)	370 500	377 757	386 218	39 972
Soliditet *)	0,9%	0,1%	52,0%	100,0%

*) NOT 8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	76 938
Årets resultat	23 798
Summa 9	100 736

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till ägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	100 736
Summa	100 736

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

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		20 811 000	20 462 991
Summa rörelsens intäkter		20 811 000	20 462 991
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-523 176	-3 252 088
Avskrivningar		-6 685 445	-6 859 576
Summa rörelsens kostnader		-7 208 620	-10 111 664
Rörelseresultat		13 602 380	10 351 327
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	11
Räntekostnader och liknade resultatposter	2	-7 791 235	-10 564 045
Resultat från andelar i koncernföretag			
Resultat efter finansiella poster		5 811 145	-212 707
Bokslutsdispositioner		-5 291 041	2 500 000
Resultat före skatt		520 104	2 287 293
Uppskjuten skatt		-89 490	760 846
Årets skatt		-406 816	-2 996 398
Årets resultat		23 798	51 741

2026040906451

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

2026040906452

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	346 997 314	352 850 409
Inventarier	4	19 074 676	19 907 026
		366 071 990	372 757 435
Summa anläggningstillgångar		366 071 990	372 757 435
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 427 873	5 000 000
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		4 427 873	5 000 000
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank		-	-
		-	-
Summa omsättningstillgångar		4 427 873	5 000 000
SUMMA TILLGÅNGAR		370 499 863	377 757 435

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 938	25 198
Årets resultat		23 798	51 741
Summa fritt eget kapital		100 736	76 939
Summa eget kapital		150 736	126 938
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		4 109 521	318 480
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt		50 876 700	50 787 210
Skulder till kreditinstitut	5	193 800 000	205 200 000
		244 676 700	255 987 210
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
Skulder till koncernbolag		104 350 000	105 048 924
Skulder till kreditinstitut	5	11 400 000	11 400 000
Skatteskulder		3 403 214	2 996 398
Övriga skulder		2 294 692	1 741 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 000	137 556
		121 562 906	121 324 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 499 863	377 757 435

2026040906453

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital		Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2024-01-01	50 000		198 778 396	-103 199	198 725 197
Omföring resultat föregående år			-103 199	103 199	-
Utdelning			-198 650 000		-198 650 000
Årets resultat				51 741	51 741
Utgående balans 2024-12-31	50 000		25 197	51 741	126 938

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital		Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2025-01-01	50 000		25 197	51 741	126 938
Omföring resultat föregående år			51 741	-51 741	-
Årets resultat				23 798	23 798
Utgående balans 2025-12-31	50 000		76 938	23 798	150 736

2026040906454

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde och annat ej anges.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde 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.

Försäljningsintäkter redovisas för den tid som hyrorna avser enligt hyresavtalen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnad

Stommar, fasader, yttertak, vvs, elinstallationer	50 år
Portar, fönster, inre ytskikt	25 år
Bygginvesteringar och markanläggningar	25 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas upp bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet av allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

2026040906455

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

2026040906456

NOT 2	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
	Summa	7 791 235	10 564 045
	Varav avseende koncernföretag	–	–
NOT 3	BYGGNADER OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	359 191 262	359 191 262
	Nyanskaffningar	–	–
	Årets avyttringar	–	–
	Vid årets slut	359 191 262	359 191 262
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-6 340 853	-313 627
	Årets avskrivning	-5 853 095	-6 027 226
	Årets avyttringar	–	–
	Vid årets slut	-12 193 948	-6 340 853
	Redovisat värde vid årets slut	346 997 314	352 850 409
NOT 4	INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	20 808 738	20 808 738
	Nyanskaffningar	–	–
	Vid årets slut	20 808 738	20 808 738
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-901 712	-69 362
	Årets avskrivning	-832 350	-832 350
	Vid årets slut	-1 734 062	-901 712
	Utgående redovisat värde	19 074 676	19 907 026
NOT 5	LÅNGFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	–	–
NOT 6	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2025-12-31	2024-12-31
	Ställda säkerheter	228 000 000	228 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
NOT 7	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT		
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
NOT 8	NYCKELTALSDEFINITIONER		
	Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.		
	Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar		

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Arsredovisningen har beslutats den 20 mars 2026

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Per Hesselmark
Styrelseordförande

Anna Geralf Sjöblom
Styrelseledamot

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

Johan Wirén
Auktoriserad revisor

2026040906457

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖRNÄS 1:11 UPPLANDS BRO AB 559215-1194 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 11:13:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Geralf Sjöblom

Anna Geralf

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 14:37:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER HESSELMARK

Per Hesselmark

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 10:29:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Wirén

Johan Wirén

Leveranskanal: E-post

2026040906458

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örnäs 1:11 Upplands Bro AB, org.nr 559215-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Örnäs 1:11 Upplands Bro AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Örnäs 1:11 Upplands Bro ABs finansiella ställning per den 31 december 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 för Örnäs 1:11 Upplands Bro AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Örnäs 1:11 Upplands Bro AB enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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. 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 Örnäs 1:11 Upplands Bro AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Örnäs 1:11 Upplands Bro AB enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Wirén
Auktoriserad revisor