

Årsredovisning för  
**Ölands Fastighets Förvaltning AB**  
559092-6233

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1    |
| Resultaträkning        | 2    |
| Balansräkning          | 3-4  |
| Noter                  | 5-6  |
| Underskrifter          | 7    |

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ölands Fastighets Förvaltning AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 16 / 6 -2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Båstad 16 / 6 -2025



Anders Johansson

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ölands Fastighets Förvaltning AB, 559092-6233, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Båstad registrerades år 2016 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning. Företaget är ett moderbolag till Rälla Sport och Fritid AB 556843-4426 och Fabrik 1946 AB 556153-2341.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ölands Fastighets Förvaltning har förvärvat aktierna i Fabrik 1946 under 2024.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2024    | 2023    | 2022    | Belopp i kr<br>2021 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 769 548 | 775 353 | 720 131 | 719 998             |
| Resultat efter finansiella poster | 15 808  | 285 685 | 324 454 | 418 585             |
| Soliditet, %                      | 31      | 42      | 39      | 37                  |

### Förändringar i eget kapital

|                         | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Vid årets början        | 50 000            | 2 295 119              | 2 957 493         | 5 302 611        |
| Balanseras i ny räkning |                   | 2 957 492              | -2 957 493        |                  |
| Utdelning               |                   | -3 000 000             |                   | -3 000 000       |
| Årets resultat          |                   |                        | 3 199 002         | 3 199 002        |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>50 000</b>     | <b>2 252 611</b>       | <b>3 199 002</b>  | <b>5 501 613</b> |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr      |
|--|------------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 5 451 613 kr disponeras enligt följande: |                  |
| balanserat resultat  | 2 252 611        |
| årets resultat   | 3 199 002        |
| <b>Totalt</b>  | <b>5 451 613</b> |
| utdelning, [500 * 6 000]   | 3 000 000        |
| balanseras i ny räkning  | 2 451 613        |
| <b>Summa</b>   | <b>5 451 613</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

| Belopp i SEK  | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 769 548                   | 775 353                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <u>769 548</u>            | <u>775 353</u>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader  |     | -174 045                  | -88 004                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -132 879                  | -132 879                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <u>-306 924</u>           | <u>-220 883</u>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <u>462 624</u>            | <u>554 470</u>            |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |     | -                         | -188                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 9 686                     | 1 908                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -456 502                  | -270 505                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <u>-446 816</u>           | <u>-268 785</u>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <u>15 808</u>             | <u>285 685</u>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                           |                           |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 3 565 000                 | 3 365 000                 |
| Förändring av periodiseringsfonder  |     | 456 000                   | 80 500                    |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <u>4 021 000</u>          | <u>3 445 500</u>          |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <u>4 036 808</u>          | <u>3 731 185</u>          |
| <b>Skatter</b>  |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat   |     | -837 806                  | -773 692                  |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <u>3 199 002</u>          | <u>2 957 493</u> ⚡        |

2025062509591

## Balansräkning

| Belopp i SEK                             | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                       | 2   | 5 856 949         | 5 967 648         |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 3   | 44 361            | 66 541            |
| Summa materiella anläggningstillgångar   |     | 5 901 310         | 6 034 189         |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b> |     |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                 | 4   | 7 512 000         | 3 250 000         |
| Summa finansiella anläggningstillgångar  |     | 7 512 000         | 3 250 000         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       |     | <b>13 413 310</b> | <b>9 284 189</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>           |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                        |     | 50                | -                 |
| Fordringar koncernföretag                |     | 4 331 000         | 3 765 000         |
| Summa kortfristiga fordringar            |     | 4 331 050         | 3 765 000         |
| <b>Kassa och bank</b>                    |     |                   |                   |
| Kassa och bank                           |     | 45 614            | 458 971           |
| Summa kassa och bank                     |     | 45 614            | 458 971           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       |     | <b>4 376 664</b>  | <b>4 223 971</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  |     | <b>17 789 974</b> | <b>13 508 160</b> |

## Balansräkning

| Belopp i SEK  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                       |     |                   |                   |
| <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                                       |     | 2 252 611         | 2 295 119         |
| Årets resultat  |     | 3 199 002         | 2 957 493         |
| Summa fritt eget kapital                                  |     | 5 451 613         | 5 252 612         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                 |     | <b>5 501 613</b>  | <b>5 302 612</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                               |     |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                                      |     | -                 | 456 000           |
| Summa obeskattade reserver                                |     | -                 | 456 000           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                        | 6,7 | 5 447 334         | 3 690 000         |
| Skulder till koncernföretag                               |     | 3 429 940         | 3 266 610         |
| Summa långfristiga skulder                                |     | 8 877 274         | 6 956 610         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |     |                   |                   |
| Skatteskulder   |     | 409 664           | 303 513           |
| Övriga skulder till kreditinstitut                        |     | 597 333           | 180 000           |
| Leverantörsskulder  |     | 743               | 743               |
| Skulder till koncernföretag                               |     | 530 000           | 100 000           |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag |     | 1 640 000         | -                 |
| Övriga skulder  |     | 149 272           | 171 427           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              |     | 84 075            | 37 255            |
| Summa kortfristiga skulder                                |     | 3 411 087         | 792 938           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |     | <b>17 789 974</b> | <b>13 508 160</b> |

2025062509593

2

## Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>             | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:        |           |
| -Byggnader                               | 50 år     |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 år      |

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Byggnader och mark

|   | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 6 724 950         | 6 724 950         |
|   | <u>6 724 950</u>  | <u>6 724 950</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -757 302          | -646 603          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -110 699          | -110 699          |
|   | <u>-868 001</u>   | <u>-757 302</u>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>5 856 949</b>  | <b>5 967 648</b>  |

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 110 900       | 110 900       |
| Vid årets slut                          | 110 900       | 110 900       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -44 360       | -22 180       |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -22 180       | -22 180       |
| Vid årets slut                          | -66 540       | -44 360       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>44 360</b> | <b>66 540</b> |

### Not 4 Andelar i koncernföretag

|                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |                  |                  |
| -Vid årets början                     | 3 250 000        | 3 250 000        |
| -Förvärv                              | 4 262 000        |                  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>7 512 000</b> | <b>3 250 000</b> |

### Not 5 Andra långfristiga fordringar

|                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |            |            |
| -Vid årets början                     |            | 10 000     |
| -Tillkommande fordringar              | -          |            |
| -Reglerade fordringar                 |            | -10 000    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 6 Långfristiga skulder

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 4 370 000        | 2 970 000        |
|   | <b>4 370 000</b> | <b>2 970 000</b> |

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning           | 5 250 000  | 5 000 000  |
| Borgen                         | 4 447 000  | 1 000 000  |
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 7 512 000  | 3 250 000  |

## Underskrifter

Båstad 2025-06-16

2025-06-16

  
Anders Johansson  
Styrelseordförande

2025-06-16

  
Anders Magnusson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>16</sup> /6 2025

  
Lena Fiedler  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

2025062509596



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ölands Fastighets Förvaltning AB  
Org.nr. 559092-6233

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ölands Fastighets Förvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ölands Fastighets Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ölands Fastighets Förvaltning AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla 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 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 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 bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 bolagets 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 ett bolag 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.



Varbergs Revisionsbyrå AB



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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ölands Fastighets Förvaltning AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Ölands Fastighets Förvaltning AB 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Varberg den 16 juni 2025

  
Lena Fiedler  
Auktoriserad revisor