

Årsredovisning

Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ AB

556628-4922

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	8
- Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-08-22. 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:

Bo Svensk , Verkställande direktör
2025-08-22

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Katoden 3 i Huddinge Kommun.

Det finns vakant uthyrningsbar yta i fastigheten på ca 100 kvm. Den outhyrda ytan avser färdigställda moderna kontorslokaler för uthyrning. I övrigt är lokalerna på fastigheten fullt uthyrt.

Verksamheten bedrivs i expansiva Flemingsbergsdalen (numera benämnt Stockholm South Business District). En omfattande utveckling är planerad för Flemingsbergsdalen. Området Stockholm- Syd, blir en ny stadsdel bestående av nya arbetsplatser, bostäder, handel, nöjen samt institutioner för högre utbildning. Utvecklingen innefattar även planerade investeringar i infrastruktur i form av vägar och spårväg med nära koppling till utvecklingen kring E4 Kungens Kurva och Södra länken. Flemingsbergsdalen kommer att vara en stark knutpunkt och ett centralt utvecklingsområde i Södra Storstockholm inom överskådlig framtid.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Ekhornet AB, org nr 556492-3893.
Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning i enlighet med ÅRL 7 kap 3§.

Företaget har sitt säte i Huddinge kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2405-2504	2305-2404	2205-2304	2105-2204
Nettoomsättning	2 903	2 764	2 514	2 394
Resultat efter finansiella poster	999	849	723	32
Soliditet %	27	22	17	14

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat
- Belopp vid årets ingång	100 000	1 542 433	3 000	1 773 112
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning				716 408
- Uppskrivning av anläggningstillgång		-93 574		
- Upplösning av uppskrivningsfond				93 574
- Årets resultat				
- Belopp vid årets utgång	100 000	1 448 859	3 000	2 583 094
				Årets resultat
- Belopp vid årets ingång				716 408
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning				-716 408
- Uppskrivning av anläggningstillgång				
- Upplösning av uppskrivningsfond				
- Årets resultat				834 081
- Belopp vid årets utgång				834 081

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 583 094
<i>Årets resultat</i>	<i>834 081</i>
<i>Summa</i>	<i>3 417 175</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 417 175
<i>Summa</i>	<i>3 417 175</i>

RESULTATRÄKNING

1

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	2 903 219	2 764 226
Övriga rörelseintäkter	2 513	41 732
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2 905 732	2 805 958
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-675 000	-555 232
Övriga externa kostnader	-144 940	-166 727
Personalkostnader	-10 225	-20 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-569 695	-575 380
Summa rörelsekostnader	-1 399 860	-1 317 399
Rörelseresultat	1 505 872	1 488 559
Finansiella poster		
Ränteintäkter	80	67
Räntekostnader	-507 428	-639 225
Summa finansiella poster	-507 348	-639 158
Resultat efter finansiella poster	998 524	849 401
Resultat före skatt	998 524	849 401
Skatter		
Skatt på årets resultat	-164 443	-132 993
Årets resultat	834 081	716 408

BALANSRÄKNING

1

		2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 926 229	18 495 924
Inventarier	4	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 926 229</i>	<i>18 495 924</i>
Summa anläggningstillgångar		17 926 229	18 495 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 030	11 706
Övriga fordringar		602	599
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		6 965	0
Förutbetalda kostnader		7 127	18 849
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>26 724</i>	<i>31 154</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		424 078	292 562
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>424 078</i>	<i>292 562</i>
Summa omsättningstillgångar		450 802	323 716
SUMMA TILLGÅNGAR		18 377 031	18 819 640

BALANSRÄKNING

	2025-04-30	2024-04-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	100 000	100 000	
Uppskrivningsfond	1 448 859	1 542 433	
Reservfond	3 000	3 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 551 859</i>	<i>1 645 433</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 583 094	1 773 112	
Årets resultat	834 081	716 408	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 417 175</i>	<i>2 489 520</i>	
Summa eget kapital	4 969 034	4 134 953	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	8 750 000	9 250 000
Skulder till koncernföretag	5, 6	2 910 094	3 833 382
Summa långfristiga skulder	11 660 094	13 083 382	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	500 000	500 000
Leverantörsskulder		38 512	45 907
Skulder till koncernföretag	5	500 000	500 000
Skatteskulder		151 888	74 027
Övriga skulder		236 111	176 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 392	304 384
Summa kortfristiga skulder	1 747 903	1 601 305	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 377 031	18 819 640	

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Nettoomsättningen består av hyresintäkter, vilka redovisas i den avtalade period som motsvaras av prestationen.

Materiella anläggningstillgångar

Företaget tillämpar följande avskrivningstider;

År

Byggnader och Mark 25-50

Markanläggningar 20

Inventarier och verktyg 5

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Noter till resultaträkning

Not 2 Medelantalet anställda

	2025-04-30	2024-04-30
Medelantalet anställda	1	1

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	20 242 455	20 242 455
Utgående anskaffningsvärden	20 242 455	20 242 455
Ingående avskrivningar	-3 288 949	-2 812 812
Årets avskrivningar	-476 136	-476 137
Utgående avskrivningar	-3 765 085	-3 288 949
Ingående uppskrivningar	1 542 418	1 635 978
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-93 559	-93 560
Utgående uppskrivningar	1 448 859	1 542 418
Redovisat värde	17 926 229	18 495 924

Not 4 Inventarier och verktyg

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	199 594	199 594
Utgående anskaffningsvärden	199 594	199 594
Ingående avskrivningar	-199 594	-193 911
Årets avskrivningar	-	-5 683
Utgående avskrivningar	-199 594	-199 594
Redovisat värde	0	0

Not	5	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-04-30	2024-04-30
-----	---	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 9 250 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 750 000	9 250 000
-----------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
-----------------------------	---------	---------

Företagets skuld till moderbolaget som uppgår till 3 410 094 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	2 910 094	3 833 382
-----------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	500 000	500 000
-----------------------------	---------	---------

Not	6	Långfristiga skulder	2025-04-30	2024-04-30
-----	---	----------------------	------------	------------

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	7 660 094	9 083 382
--	-----------	-----------

Övriga noter

Not	7	Ställda säkerheter	2025-04-30	2024-04-30
-----	---	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000
------------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	11 800 000	11 800 000
--------------------------	------------	------------

Not	8	Rapport om årsredovisningen/årsbokslutet
-----	---	--

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Peter Eklund, Tirfing RAS AB

UNDERSKRIFTER

Jönköping

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Svensk

Bo Svensk

Verkställande direktör

2025-08-21

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-08-22

Frejs Revisorer AB

Ulf Johansson Långvik

Ulf Johansson Långvik

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ AB
Org.nr 556628-4922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ ABs finansiella ställning per 2025-04-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ AB enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ 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 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

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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat

om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-08-22

Frejs Revisorer AB

Ulf Johansson

Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ AB, Org.nr 556628-4922