

# ÅRSREDOVISNING

för

## Norrhem Bostäder i Domsjö AB

Org.nr. 559471-8669

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Norrhem Bostäder i Domsjö AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 oktober 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örnsköldsvik den 30 oktober 2025



Sune Eklund

# ÅRSREDOVISNING

för

**Norrhem Bostäder i Domsjö AB**

Org.nr. 559471-8669

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

# Norrhem Bostäder i Domsjö AB

Org.nr. 559471-8669

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Örnsköldsvik där bolaget också har sitt säte.

### Flerårsjämförelse\*

	2024/2025	2024
Nettoomsättning	548 609	0
Balansomslutning	40 965 625	25 000
Soliditet (%)	0,44	100,00

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Investeringar

Den 1 april 2025 köptes fastigheterna Domsjö 31:2, Domsjö 3:92, Domsjö 31:3, Gene 2:136, och Gene 2:115 alla i Örnsköldsviks Kommun.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Norrhem Invest Övik AB, org.nr 559480-9997, med säte i Örnsköldsvik.

Moderföretaget V.S.A.T Holding AB, org nr 556292-1071 med säte i Örnsköldsvik upprättar en koncernårsredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget köptes 2025-04-01 av Norrhem Invest Övik AB, org.nr. 559480-9997.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	0
Årets vinst			158 212
Belopp vid årets utgång	25 000	0	158 212

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står  
årets vinst

158 212  
158 212

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

158 212  
158 212

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

2025111401093

# Norrhem Bostäder i Domsjö AB

Org.nr. 559471-8669

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-05-01 2025-04-30	2024-02-13 2024-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		548 609	0
		548 609	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-737 829	0
Övriga externa kostnader		-11 457	0
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 836	0
Övriga rörelsekostnader		-102 794	0
		-901 916	0
<b>Rörelseresultat</b>		-353 307	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 299	0
Räntekostnader till koncernföretag		-28 012	0
		-85 078	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-438 385	0
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		650 000	0
		650 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		211 615	0
Skatt på årets resultat		-53 403	0
<b>Årets resultat</b>		158 212	0

2025111401094

**Norrhem Bostäder i Domsjö AB**

Org.nr. 559471-8669

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

Not

2025-04-30

2024-04-30

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

39 779 2770

39 779 277

0

**Summa anläggningstillgångar**

39 779 277

0

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

1 050 000

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2330

1 050 233

0

**Kassa och bank**

Kassa och bank

136 11525 000**Summa kassa och bank**

136 115

25 000

**Summa omsättningstillgångar**

1 186 348

25 000

**SUMMA TILLGÅNGAR****40 965 625****25 000**

2025111401095

**Norrhem Bostäder i Domsjö AB**

Org.nr. 559471-8669

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

**Fritt eget kapital**

Årets resultat

158 212

0

158 212

0

**Summa eget kapital**

183 212

25 000

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

1 953 878

0

**Summa avsättningar**

1 953 878

0

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

21 916 620

0

**Summa långfristiga skulder**

21 916 620

0

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

221 380

0

Leverantörsskulder

358 873

0

Skulder till koncernföretag

15 590 012

0

Aktuell skatteskuld

6 925

0

Övriga skulder

5 789

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

728 936

0

**Summa kortfristiga skulder**

16 911 915

0

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****40 965 625****25 000**

2025111401096

Not

2025-04-30

2024-04-30

5

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*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:

Hysesfastigheter	Antal år 10-100 år
------------------	-----------------------

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Not 2 Definition av nyckeltal***Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar

**Not 3 Medelantal anställda****2024/2025****2024**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

# Norrhem Bostäder i Domsjö AB

Org.nr. 559471-8669

## NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	39 829 113	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 829 113	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-49 836	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 836	0
	Utgående redovisat värde	39 779 277	0
	Redovisat värde byggnader	32 867 321	0
	Redovisat värde mark	6 911 956	0
		39 779 277	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	41 725 000	0
	varav byggnader:	33 895 000	0
Not 5	Långfristiga skulder	2025-04-30	2024-04-30
	Amortering inom 1 år	221 380	0
	Amortering inom 2 till 5 år	885 520	0
	Amortering efter 5 år	21 031 100	0
Not 6	Ställda säkerheter	2025-04-30	2024-04-30
	Fastighetsinteckningar	2 000 000	0
	Eventualförpliktelser	0	0

Örnsköldsvik den 30 oktober 2025

Sune Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 oktober 2025

Joakim Grundin  
Auktoriserad revisor

2025111401098



Building a better  
working world

2025111401099

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrhem Bostäder i Domsjö AB, org.nr 559471-8669

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norrhem Bostäder i Domsjö AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrhem Bostäder i Domsjö ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 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 Norrhem Bostäder i Domsjö 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Norrhem Bostäder i Domsjö AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Norrhem Bostäder i Domsjö AB enligt god revisors sed 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 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

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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 30 oktober 2025

Joakim Grundin  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: LA

2025111401100