

ÅRSREDOVISNING

för

Köpmanbergets Fastigheter AB

Org.nr. 556704-1388

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-25.

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
Kjell Jansson, Styrelseledamot
2026-03-10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet består av fastighetsförvaltning av egna fastigheter.

Företagets säte är Hudiksvalls kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året utfört renovering av en fastighet samt investerat i nytt VVS-system, utfört pågående om- och nybyggnation som färdigställts i stutet av 2025.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	3 133 843	2 969 795	2 682 243	2 580 928
Resultat efter finansiella poster	-48 327	406 702	439 764	898 168
Soliditet (%)	8,00	9	8	6

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	2 268 338	320 930	2 689 268
Balanseras i ny räkning		320 930	-320 930	0
Årets resultat			-48 327	-48 327
Belopp vid årets utgång	100 000	2 589 268	-48 327	2 640 941

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 589 268
Årets resultat	-48 327
	<u>2 540 941</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	2 540 941
	<u>2 540 941</u>

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

Köpmanbergets Fastigheter AB

Org.nr. 556704-1388

RESULTATRÄKNING	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Not	
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	3 133 843	2 969 795
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3 133 843	2 969 795
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-1 630 159	-702 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-750 693	-750 540
Summa rörelsekostnader	-2 380 852	-1 453 216
Rörelseresultat	752 991	1 516 579
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	997	1 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	-802 315	-1 110 978
Summa finansiella poster	-801 318	-1 109 877
Resultat efter finansiella poster	-48 327	406 702
Resultat före skatt	-48 327	406 702
Skatter		
Skatt på årets resultat	0	-85 772
Årets resultat	-48 327	320 930

Köpmanbergets Fastigheter AB

Org.nr. 556704-1388

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 390 240	29 107 197
Inventarier, verktyg och installationer	3	149 881	123 883
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>2 628 993</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		31 169 114	29 231 080
Summa anläggningstillgångar		31 169 114	29 231 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		679 842	-4 558
Fordringar hos koncernföretag		6 631	0
Övriga fordringar		75 451	119 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>108 576</u>	<u>105 821</u>
Summa kortfristiga fordringar		870 500	221 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>944 882</u>	<u>635 804</u>
Summa kassa och bank		944 882	635 804
Summa omsättningstillgångar		1 815 382	857 061
SUMMA TILLGÅNGAR		32 984 496	30 088 141

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 589 268	2 268 338
Årets resultat		-48 327	320 930
Summa fritt eget kapital		2 540 941	2 589 268
Summa eget kapital		2 640 941	2 689 268
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 044 800	18 436 800
Summa långfristiga skulder		20 044 800	18 436 800
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		716 400	711 600
Förskott från kunder		0	5 856
Leverantörsskulder		512 887	55 471
Skulder till koncernföretag		8 251 263	7 926 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		818 205	262 883
Summa kortfristiga skulder		10 298 755	8 962 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 984 496	30 088 141

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

25

Inventarier, verktyg och installationer

5

Not 2 Byggnader och mark

2025-08-31

2024-08-31

Ingående anskaffningsvärden

33 552 590

33 552 590

Utgående anskaffningsvärden

33 552 590

33 552 590

Ingående avskrivningar

-4 445 393

-3 728 436

Årets avskrivningar

-716 957

-716 957

Utgående avskrivningar

-5 162 350

-4 445 393

Redovisat värde

28 390 240

29 107 197

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2025-08-31

2024-08-31

Ingående anskaffningsvärden

198 120

93 120

Inköp

59 734

105 000

Utgående anskaffningsvärden

257 854

198 120

Ingående avskrivningar

-74 237

-40 654

Årets avskrivningar

-33 736

-33 736

Utgående avskrivningar

-107 973

-74 237

Redovisat värde

149 881

123 883

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2025-08-31

2024-08-31

Ingående anskaffningsvärden

0

34 545

Inköp

2 628 993

0

Omklassificeringar

0

-34 545

Utgående anskaffningsvärden

2 628 993

0

Redovisat värde

2 628 993

0

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Förfaller senare än 5 år	17 179 200	15 590 400
Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-08-31	2024-08-31
	Företagets banklån/skuld om 20 761 200 kr kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	20 044 800	18 436 800
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	716 400	711 600
Not 7	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
	Företagsinteckningar	150 000	150 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

Kjell Jansson
Kjell Jansson
2026-02-25

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2026.

Elisabeth Björstedt
Elisabeth Björstedt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Köpmanbergets Fastigheter AB, org.nr 556704-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Köpmanbergets Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Köpmanbergets Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 Standard 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 Köpmanbergets Fastigheter 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Köpmanbergets Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Köpmanbergets Fastigheter 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 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Hudiksvall
2026-02-25

Elisabeth Björstedt
Elisabeth Björstedt
Auktoriserad revisor