

Årsredovisning för
Björkåsen i Landvetter Fastighets AB

559223-7902

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-12.
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

Emanuel Dagemark
Verkställande direktör

2026-05-18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Björkåsen i Landvetter Fastighets AB, 559223-7902, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Företaget äger en fastighet i Landvetter där det byggts ett e-handelshus som färdigställdes 1 juli 2024. I fastigheten bedriver koncernbolaget D & A Group AB sin verksamhet samt att kontorslokaler hyrs ut till externa företag.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till D & A Capital AB org nr 559370-1229 och har sitt säte i Västra Götalands län, Härryda kommun.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 400 000	1 200 000	0	0
Rörelseresultat	1 620 341	824 266	-25 214	-15 125
Resultat efter finansiella poster	564 264	535 467	-19 115	-22 140
Rörelsemarginal %	67,5	68,7	0	0
Avkastning på totalt kapital %	5,2	2,6	0	0
Avkastning på sysselsatt kapital %	6,3	3,1	0	0
Avkastning på eget kapital %	98,6	151,5	0	0
Balansomslutning	31 265 310	32 018 985	19 112 060	3 745 164
Kassalikviditet %	1,6	4	6,5	13,3
Soliditet %	1,8	1,1	1,8	8,6
Medelantalet anställda			0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	350 000	572	2 829
Balanseras i ny räkning		2 829	-2 829
Årets resultat			218 989
Utgående balans	350 000	3 401	218 989

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	3 401
Årets resultat	218 989
Medel att disponera	222 390
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	222 390
Summa	222 390

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 400 000	1 200 000
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		2 400 000	1 200 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-281 613	-126 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 046	-249 021
Summa rörelsens kostnader		-779 659	-375 734
Rörelseresultat		1 620 341	824 266
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	4 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 056 338	-293 147
Summa resultat från finansiella poster		-1 056 077	-288 799
Resultat efter finansiella poster		564 264	535 467
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-200 000	-460 000
Summa bokslutsdispositioner		-200 000	-460 000
Resultat före skatt		364 264	75 467
Skatter			
Skatt på årets resultat	2	-145 275	-72 638
Summa skatter		-145 275	-72 638
Årets resultat		218 989	2 829

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	31 159 808	31 657 854
Summa materiella anläggningstillgångar		31 159 808	31 657 854
Summa anläggningstillgångar		31 159 808	31 657 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15	0
Summa kortfristiga fordringar		15	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		105 487	361 131
Summa kassa och bank		105 487	361 131
Summa omsättningstillgångar		105 502	361 131
SUMMA TILLGÅNGAR		31 265 310	32 018 985

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		350 000	350 000
Summa bundet eget kapital		350 000	350 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 401	572
Årets resultat		218 989	2 829
Summa fritt eget kapital		222 390	3 401
Summa eget kapital		572 390	353 401
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4 5	217 913	72 638
Summa avsättningar		217 913	72 638
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	23 862 500	22 576 250
Summa långfristiga skulder		23 862 500	22 576 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 200 000	3 906 250
Leverantörsskulder		22 366	21 247
Skulder till koncernföretag		5 188 510	4 938 510
Aktuella skatteskulder		88 284	27 430
Övriga skulder		87 156	93 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 191	29 529
Summa kortfristiga skulder		6 612 507	9 016 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 265 310	32 018 985

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 620 341	824 266
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		498 046	249 021
Erhållen ränta		261	4 348
Erlagd ränta		-1 056 338	-293 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 062 310	784 488
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-15	471 080
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-15	471 080
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 119	-3 321 830
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		100 942	3 008 742
Ökning/minskning av rörelseskulder		102 061	-313 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 164 356	942 480
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar			-14 762 739
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-14 762 739
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag			-460 000
Upptagna lån			13 394 547
Amortering av skuld		-1 420 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 420 000	12 934 547
Årets kassaflöde		-255 644	-885 712
Likvida medel vid årets början		361 131	1 246 843
Likvida medel vid årets slut		105 487	361 131

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	1-6,6 %	15-100

Kommentar

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme	100
Stomkompletteringar	50
VVS	50
intre ytskikt	15
Ventilation	25
Fasad	50
Yttertak	40
Transport, tex, hiss	25
Styrning, övervakning	15
Elektricitet	40

Not 2 Skatt på årets resultat

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-145 275	-72 638
Summa	-145 275	-72 638

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 906 875	17 144 136
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		14 762 739
Utgående anskaffningsvärden	31 906 875	31 906 875
Ingående avskrivningar	-249 021	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-498 046	-249 021
Utgående avskrivningar	-747 067	-249 021
Redovisat värde	31 159 808	31 657 854

Not 4 Övriga avsättningar

Övrig avsättning

Typ av andra övriga avsättningar Andra övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Justeringar till följd av förändring av nuvärdet	217 913	72 638
Redovisat värde	217 913	72 638

Not 5 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31		2024-12-31	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
<i>Typ av skillnad/avdrag</i>				
Avskrivningar	217 913	217 913	72 638	72 638
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		217 913		72 638

Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	20 862 500	22 062 500
Summa	20 862 500	22 062 500

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter		28 000 000	28 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-11

Skövde

Emanuel Dagemark 2026-05-12
Emanuel Dagemark Datum
Verkställande direktör

Andreas Anderzon 2026-05-12
Andreas Anderzon Datum
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

KPMG AB

Fredrik Waern
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Björkåsen i Landvetter Fastighets AB, org.nr 559223-7902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Björkåsen i Landvetter Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Björkåsen i Landvetter Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Björkåsen i Landvetter Fastighets 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 Björkåsen i Landvetter Fastighets 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Björkåsen i Landvetter Fastighets 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 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 2026-05-12

KPMG AB

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor