

**Årsredovisning**  
för  
**Oliven Fastighets AB**  
556923-5848

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28.  
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:**

Jan-Olof Staf, Styrelseledamot  
2026-04-28

Styrelsen och verkställande direktören för Oliven Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget har under året ägt fastigheter som hyrts ut som bostäder och lokaler.

Företaget är ett delägt (51%) dotterbolag till Nolly Holding AB, orgnr: 559409-1455.

Företaget har sitt säte i Katrineholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	8 552	8 366	8 164	7 825
Resultat efter finansiella poster	1 841	2 680	3 033	957
Soliditet (%)	75	74	96	96

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	51 540 941	2 377 507	<b>53 968 448</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 377 507	-2 377 507	<b>0</b>
Årets resultat			1 705 538	<b>1 705 538</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>53 918 448</b>	<b>1 705 538</b>	<b>55 673 986</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 918 448
årets vinst	1 705 538
	<b>55 623 986</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	28 030 000
i ny räkning överföres	27 593 986
	<b>55 623 986</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 551 893	8 366 316
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 551 893</b>	<b>8 366 316</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 125 253	-3 049 230
Personalkostnader	2	-1 061 182	-968 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-983 116	-983 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 169 551</b>	<b>-5 000 902</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 382 342</b>	<b>3 365 414</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 589	122 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 848	-808 881
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-541 259</b>	<b>-685 892</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 841 083</b>	<b>2 679 522</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		490 000	450 000
Förändring av överavskrivningar		-216	52 752
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>489 784</b>	<b>502 752</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 330 867</b>	<b>3 182 274</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-625 329	-804 767
<b>Årets resultat</b>		<b>1 705 538</b>	<b>2 377 507</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	39 091 950	39 978 551
Markanläggningar	4	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	77 475	173 990
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 169 425</b>	<b>40 152 541</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	28 030 000	27 030 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 030 000</b>	<b>27 030 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 199 425</b>	<b>67 182 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 118	0
Övriga fordringar		270 843	277 658
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>296 961</b>	<b>277 658</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 629 064	6 894 318
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 629 064</b>	<b>6 894 318</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 926 025</b>	<b>7 171 976</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 125 450</b>	<b>74 354 517</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		53 918 448	51 540 941
Årets resultat		1 705 538	2 377 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>55 623 986</b>	<b>53 918 448</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 673 986</b>	<b>53 968 448</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		701 000	1 191 000
Ackumulerade överavskrivningar		77 475	77 259
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>778 475</b>	<b>1 268 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 000 000	17 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		817 372	813 376
Skatteskulder		93 395	590 639
Övriga skulder		56 984	12 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		705 238	701 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 672 989</b>	<b>2 117 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 125 450</b>	<b>74 354 517</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	3	3

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 718 033	15 718 033
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 718 033</b>	<b>15 718 033</b>
Ingående avskrivningar	-7 713 132	-7 443 208
Årets avskrivningar	-269 924	-269 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 983 056</b>	<b>-7 713 132</b>
Ingående uppskrivningar	31 973 650	32 590 327
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-616 677	-616 677
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>31 356 973</b>	<b>31 973 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 091 950</b>	<b>39 978 551</b>

#### Not 4 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585 728	585 728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>585 728</b>	<b>585 728</b>
Ingående avskrivningar	-585 728	-585 728
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-585 728</b>	<b>-585 728</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	483 656	483 656
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>483 656</b>	<b>483 656</b>
Ingående avskrivningar	-309 666	-213 151
Årets avskrivningar	-96 515	-96 515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-406 181</b>	<b>-309 666</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 475</b>	<b>173 990</b>

#### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 030 000	10 000 000
Tillkommande fordringar	1 000 000	17 030 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 030 000</b>	<b>27 030 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 030 000</b>	<b>27 030 000</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 000 000	17 000 000
<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 575 000	21 575 000
<b>21 575 000</b>	<b>21 575 000</b>	<b>21 575 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2026 har Nolly Holding AB, 559409-1455 förvärvat resterande 49 procent av företaget.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Katrineholm

*Jan-Olof Staf*  
Jan-Olof Staf  
Verkställande direktör  
2026-04-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-27

Cedra Sverige AB

*Hans Olsson*  
Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Oliven Fastighets AB, org.nr 556923-5848

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Oliven 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 Oliven Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Oliven 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **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 Oliven 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Oliven Fastighets AB enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Karlstad  
2026-04-27  
Cedra Sverige AB

*Hans Olsson*  
Hans Olsson  
Auktoriserad revisor