

# Årsredovisning

---

## Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ AB

556628-4922

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-08-31  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Göteborg 2022-08-31



Bo Svensk, Verkställande direktör

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Katoden 3 i Huddinge Kommun.

Under året har bolaget investerat och färdigtällt moderna kontorsytor för uthyrning.  
I övrigt är byggnaderna på fastigheten fullt uthyrt.

Verksamheten bedrivs i expansiva Flemingsbergsdalen. 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 och Södra länken. Flemingsbergsdalen, numera benämnt Stockholm South Business District, kommer att vara en stark knutpunkt och 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.

	<b>2105-2204</b>	<b>2005-2104</b>	<b>1905-2004</b>	<b>1805-1904</b>
Nettoomsättning	2 394	2 333	1 413	767
Resultat efter finansiella poster	32	574	-184	-530
Soliditet %	14	14	10	45

2022090704139

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 823 105	3 000	245 990	563 822
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning				563 822	-563 822
uppskrivningsfond		-93 560		93 560	
Årets resultat					32 348
Belopp vid årets utgång	<b>100 000</b>	<b>1 729 545</b>	<b>3 000</b>	<b>903 373</b>	<b>32 348</b>

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	903 373
Årets resultat	32 348
<i>Summa</i>	<i>935 721</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	935 721
<i>Summa</i>	<i>935 721</i>

91

# RESULTATRÄKNING

1

2021-05-01  
2022-04-30

2020-05-01  
2021-04-30

## Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	2 394 135	2 332 911
Övriga rörelseintäkter	2 900	9 122
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 397 035</b>	<b>2 342 033</b>

## Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-1 335 676	-813 098
Övriga externa kostnader	-232 641	-201 102
Personalkostnader	-16 812	-23 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-539 311	-493 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 124 440</b>	<b>-1 531 441</b>

## Rörelseresultat

**272 595**

**810 592**

## Finansiella poster

Räntekostnader	-240 247	-236 770
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-240 247</b>	<b>-236 770</b>

## Resultat efter finansiella poster

**32 348**

**573 822**

## Resultat före skatt

**32 348**

**573 822**

## Skatter

Skatt på årets resultat	0	-10 000
-------------------------	---	---------

## Årets resultat

**32 348**

**563 822**

2022090704140

31

# BALANSRÄKNING

1

2022-04-30

2021-04-30

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	19 483 470	18 989 039
Inventarier och verktyg	4	15 426	25 168
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 498 896</i>	<i>19 014 207</i>

### Summa anläggningstillgångar

**19 498 896**      **19 014 207**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 765	10 863
Övriga fordringar		60 175	49 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 498	46 598
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>87 438</i>	<i>107 316</i>

#### Kassa och bank

Bank		690 079	524 621
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>690 079</i>	<i>524 621</i>

### Summa omsättningstillgångar

**777 517**      **631 937**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**20 276 413**      **19 646 144**

2022090704141

2022090704142

	2022-04-30	2021-04-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	100 000	100 000	
Uppskrivningsfond	1 729 545	1 823 105	
Reservfond	3 000	3 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 832 545</i>	<i>1 926 105</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	903 373	245 990	
Årets resultat	32 348	563 822	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>935 721</i>	<i>809 812</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 768 266</b>	<b>2 735 917</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5, 6	10 250 000	10 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 250 000</b>	<b>10 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	500 000	500 000
Leverantörsskulder		1 327 341	48 043
Skulder till koncernföretag		5 129 660	5 202 196
Övriga skulder		46 473	154 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 673	255 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 258 147</b>	<b>6 160 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 276 413</b>	<b>19 646 144</b>

31

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Nettoomsättning

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.

### Not 2 Medelantalet anställda

2022-04-30

2021-04-30

Medelantalet anställda

1

1

### Not 3 Byggnader, markanläggning och mark

2022-04-30

2021-04-30

Ingående anskaffningsvärden

19 068 606

3 295 964

Inköp

1 024 000

16 108 677

Omklassificeringar m.m.

0

-336 035

Utgående anskaffningsvärden

20 092 606

19 068 606

Ingående avskrivningar

-1 902 656

-1 512 194

Omklassificeringar m.m.

0

38 721

Årets avskrivningar

-436 010

-429 183

Utgående avskrivningar

-2 338 666

-1 902 656

Ingående uppskrivningar

1 823 089

1 916 649

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp

-93 559

-93 560

Utgående uppskrivningar

1 729 530

1 823 089

**Redovisat värde**

**19 483 470**

**18 989 039**

2022090704144

Not 4	Inventarier och verktyg	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	199 594	199 594
	Utgående anskaffningsvärden	199 594	199 594
	Ingående avskrivningar	-174 426	-164 683
	Årets avskrivningar	-9 742	-9 743
	Utgående avskrivningar	-184 168	-174 426
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 426</b>	<b>25 168</b>

Not 5	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2022-04-30	2021-04-30
-------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 10 750 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 10 250 000 10 750 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 500 000 500 000

Not 6	Långfristiga skulder	2022-04-30	2021-04-30
-------	----------------------	------------	------------

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

8 250 000 8 750 000

Not 7	Ställda säkerheter	2022-04-30	2021-04-30
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar

11 800 000 11 800 000

**Summa ställda säkerheter**

**11 800 000 11 800 000**

**Not 8 Rapport om årsredovisningen**

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

Peter Eklund, Tirfing RAS AB

**UNDERSKRIFTER**

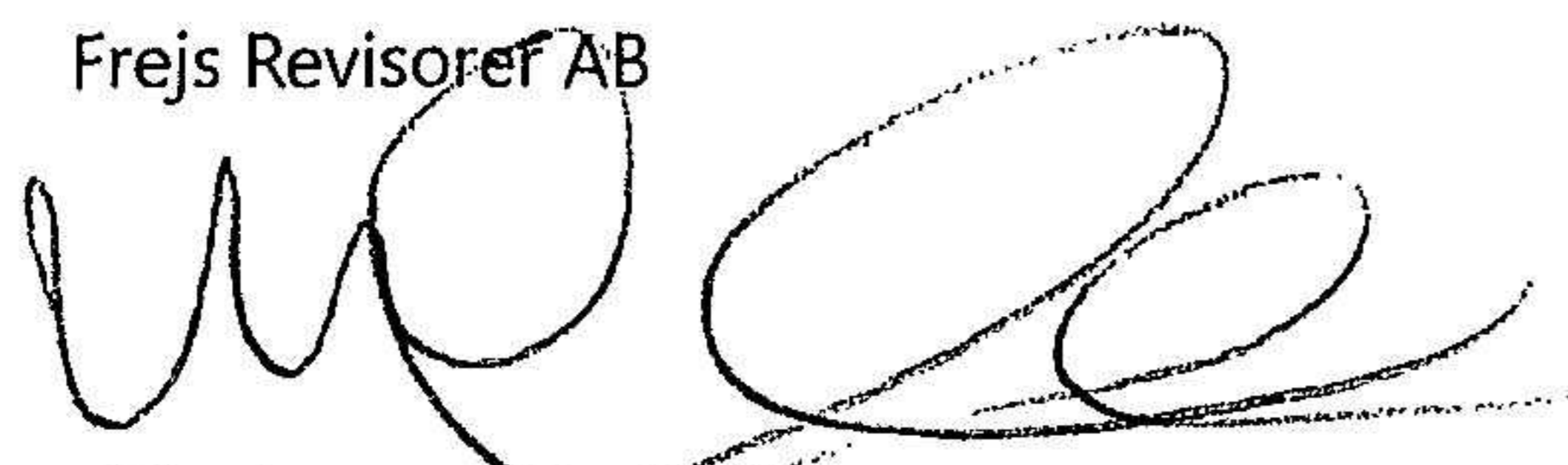
Göteborg 2022-08-31



Bo Svensk  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-08-31

Frejs Revisorer AB



Ulf Johansson Långvik  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: POT

## 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 2021-05-01 - 2022-04-30.

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 den 2022-04-30 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 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. 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 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 2021-05-01 - 2022-04-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Öhbergs Fastighetsförvaltning EMÖ 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.

### **Revisorers 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.

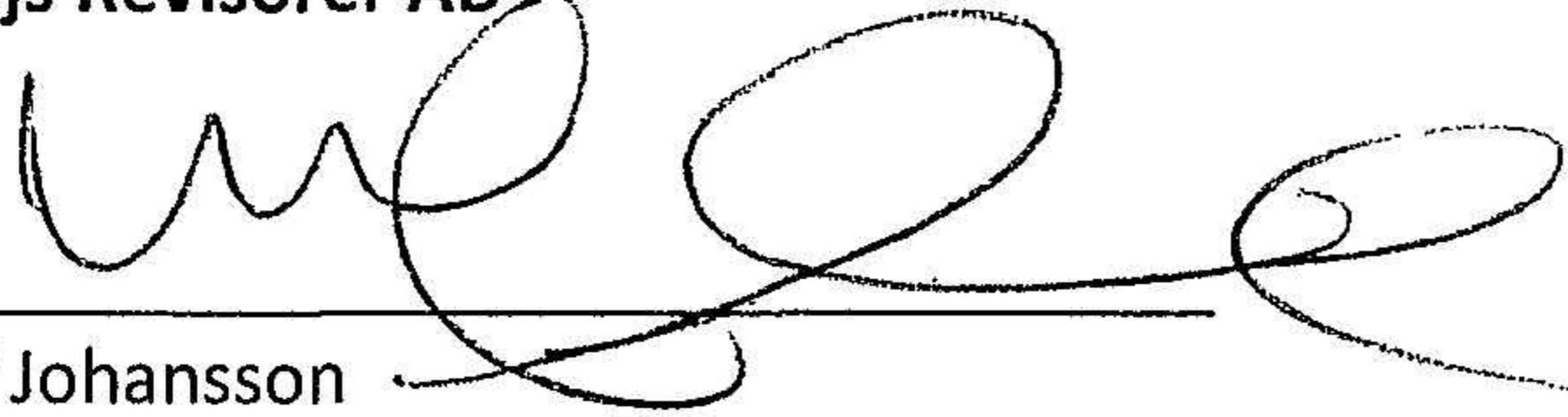
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisionsred 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 den 31/8 2022

**Frejs Revisorer AB**



Ulf Johansson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: AK