

ÅRSREDOVISNING

för

AFFÄRSHUS SÄVERSTA AB

Org.nr. 556563-3251

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

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-19.

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
Sven Wådell, Styrelseledamot
2025-12-26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Affärshus Säversta AB är ett helägt dotterbolag till Affärsfastigheter Bollnäs AB.

Bolagets verksamhetsområde innefattar att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Företagets säte är Bollnäs

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Hysesintäkter	4 611 811	4 295 225	4 015 846	3 742 501
Resultat efter finansiella poster	1 263 008	539 245	1 161 528	735 139
Soliditet (%)	57,31	52,6	53,56	49,82
	27,38	12,55	28,92	19,64
Balansomslutning	21 857 715	21 923 825	22 310 047	22 638 902
Avkastning på eget kapital (%)	10,49	4,59	10	6,69
Avkastning på totalt kapital (%)	7,33	4,65	7,03	4,22
Kassalikviditet (%)	15,97	24,32	22,49	27,36

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	500 000	8 112 756	135 971	8 748 727
Balanseras i ny räkning		135 971	-135 971	0
Årets resultat			794 367	794 367
Belopp vid årets utgång	500 000	8 248 727	794 367	9 543 094

AFFÄRSHUS SÄVERSTA AB

Org.nr. 556563-3251

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	8 248 727
---------------------	-----------

Årets resultat	<u>794 367</u>
----------------	----------------

	9 043 094
--	-----------

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>9 043 094</u>
-------------------------	------------------

	9 043 094
--	-----------

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

AFFÄRSHUS SÄVERSTA AB

Org.nr. 556563-3251

RESULTATRÄKNING	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyresintäkter		4 611 811	4 295 225
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 611 811</u>	<u>4 295 225</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 722 655	-2 980 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-291 250	-290 926
Summa rörelsekostnader		<u>-3 013 905</u>	<u>-3 271 465</u>
Rörelseresultat		1 597 906	1 023 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 635	5 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 533	-490 483
Summa finansiella poster		<u>-334 898</u>	<u>-484 515</u>
Resultat efter finansiella poster		1 263 008	539 245
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-968	160 980
Förändring av överavskrivningar		-251 777	-218 053
Lämnade koncernbidrag		0	-300 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-252 745</u>	<u>-357 073</u>
Resultat före skatt		1 010 263	182 172
Skatter			
Skatt på årets resultat		-215 896	-46 201
Årets resultat		<u>794 367</u>	<u>135 971</u>

AFFÄRSHUS SÄVERSTA AB

Org.nr. 556563-3251

BALANSRÄKNING	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	<u>21 664 366</u>	<u>21 443 216</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		21 664 366	21 443 216
Summa anläggningstillgångar		21 664 366	21 443 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 003	128 125
Övriga fordringar		160 122	337 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 224</u>	<u>14 872</u>
Summa kortfristiga fordringar		193 349	480 609
Summa omsättningstillgångar		193 349	480 609
SUMMA TILLGÅNGAR		21 857 715	21 923 825

AFFÄRSHUS SÄVERSTA AB

Org.nr. 556563-3251

BALANSRÄKNING	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 248 727	8 112 756
Årets resultat		794 367	135 971
Summa fritt eget kapital		9 043 094	8 248 727
Summa eget kapital		9 543 094	8 748 727
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		584 567	934 240
Akkumulerade överavskrivningar		2 823 633	2 571 856
Övriga obeskattade reserver		350 641	0
Summa obeskattade reserver		3 758 841	3 506 096
Långfristiga skulder	3		
Checkräkningskredit		112 428	52 496
Övriga skulder till kreditinstitut		7 233 125	7 640 625
Summa långfristiga skulder		7 345 553	7 693 121
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		339 091	163 038
Skulder till koncernföretag		320 779	1 120 779
Skulder till kreditinstitut		407 500	407 500
Övriga skulder		26 098	91 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 759	193 014
Summa kortfristiga skulder		1 210 227	1 975 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 857 715	21 923 825

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	Se nedan ruta
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Bolaget tillämpar värdeanpassad avskrivning, baserad på en återkommande marknadsvärdebedömning av ingående fastigheter. Planenlig avskrivning av byggnader och markanläggningar görs med följande procentsatser:

Bokfört värde i % av värdering

- 100 % eller mer
- 95,0 - 99,9 %
- 90,0 - 94,9 %
- Under 90 %

Planenliga avskrivningar i % (se ordning i tabell ovan)

Byggnader

- 3%
- 2%
- 1%
- 0,5%

Markanläggningar

- 5%
- 5%
- 5%
- 5%

Byggnadsinventarier

- 10%
- 10%
- 10%
- 10%

NOTER

Noter till resultaträkningen

Noter till balansräkningen

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 126 600	17 061 832
	Nyanskaffningar	512 400	64 768
	Utgående anskaffningsvärden	17 639 000	17 126 600
	Ingående avskrivning och uppskrivning	4 316 616	4 607 542
	Årets avskrivningar	-291 250	-290 926
	Utgående avskrivningar	4 025 366	4 316 616
	Redovisat värde	21 664 366	21 443 216

Taxeringsvärden

Mark	4 348 000	4 348 000
Byggnader	8 216 000	8 216 000
	12 564 000	12 564 000

Not 3	Långfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Förfaller senare än 5 år	5 603 000	6 011 000

Övriga noter

Not 4	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

NOTER

Bollnäs 2025-12-17

Sven Wådell
Sven Wådell

Tor Wådell
Tor Wådell

Andreas Eriksson
Andreas Eriksson

Verkställande direktör
2025-12-17

2025-12-17

2025-12-17

Elisabeth Wådell
Elisabeth Wådell

2025-12-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 december 2025.

Therese Malmgren
Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Affärshus Säversta AB

Org.nr 556563-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Affärshus Säversta 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 Affärshus Säversta 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 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 Affärshus Säversta 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 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

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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Affärshus Säversta 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Affärshus Säversta 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 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

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 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.

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 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.

Bollnäs den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Birgitta Therese Malmgren

Undertecknare 1

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-12-17 15:38:07 UTC



2026011506112

Penneo dokumentnyckel: 0WBIC-P5KL1-Z04TD-7U681-QF9FM-SSZ88

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.