

# Årsredovisning

för

## Björnbäckens Fastighets AB

556543-0989

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-31. 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:

Alexander Yavuz, Styrelseledamot  
2026-01-22

Styrelsen för Björnbäckens Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter genom dotterföretag och i egen regi. Bolagets fastigheter är belägna i Mälardalsområdet och bolaget har sitt säte i Nyköpings kommun.

Bolaget äger både industri- och hyresfastigheter. Bolaget äger även aktier i onoterade bolag.

### Operationella risker

Bolagets operationella risk avser primärt risk för vakanser i bolagets fastighetsbestånd.

### Finansiella risker

Bolagets huvudsakliga finansiella risker avser primärt kreditrisk, ränterisk och likviditetsrisk.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	15 936	16 998	12 219	12 683
Resultat efter finansiella poster	-256	1 306	128 667	2 506
Soliditet (%)	56,6	56,1	55,9	10,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	140 721 953	96 468	140 938 421
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			96 468	-96 468	0
Årets resultat				354 274	354 274
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>140 818 421</b>	<b>354 274</b>	<b>141 292 695</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	140 818 421
årets vinst	354 274
	<b>141 172 695</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	141 172 695
	<b>141 172 695</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		15 935 649	16 997 935
Övriga rörelseintäkter		96	1 740
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 935 745</b>	<b>16 999 675</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-4 525 305	-3 467 212
Övriga externa kostnader		-2 579 872	-1 828 263
Personalkostnader	2	-1 409 580	-930 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 957 682	-1 901 561
Övriga rörelsekostnader		0	-500 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 472 439</b>	<b>-8 627 283</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 463 306</b>	<b>8 372 392</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-83 092	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 675	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 652 947	-7 066 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 719 364</b>	<b>-7 066 679</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-256 058</b>	<b>1 305 713</b>
Bokslutsdispositioner	3	800 000	-497 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>543 942</b>	<b>808 713</b>
Skatt på årets resultat		-189 668	-712 245
<b>Årets resultat</b>		<b>354 274</b>	<b>96 468</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	55 078 554	57 036 236
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5</b>	<b>55 078 554</b>	<b>57 036 236</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	15 969 959	15 823 909
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8, 9	126 079 486	126 079 486
Fordringar hos intresseföretag	10	133 749	3 787 500
Andra långfristiga fordringar		495 027	478 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 678 221</b>	<b>146 169 395</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>197 756 775</b>	<b>203 205 631</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		934 813	478 906
Fordringar hos koncernföretag		49 991 120	47 330 932
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		222 500	0
Aktuella skattefordringar		696 297	489 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 047	168 026
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 033 777</b>	<b>48 467 023</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 872 232	2 475 769
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 872 232</b>	<b>2 475 769</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 906 009</b>	<b>50 942 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>251 662 784</b>	<b>254 148 423</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		140 818 421	140 721 953
Årets resultat		354 274	96 468
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>141 172 695</b>	<b>140 818 421</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 292 695</b>	<b>140 938 421</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	11	1 340 000	2 140 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 340 000</b>	<b>2 140 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	103 757 357	105 505 683
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 757 357</b>	<b>105 505 683</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 697 748	1 707 996
Förskott från kunder		283 875	283 875
Leverantörsskulder		300 309	188 807
Skulder till koncernföretag		2 793	155 827
Övriga skulder		1 456 453	1 442 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 531 554	1 785 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 272 732</b>	<b>5 564 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 662 784</b>	<b>254 148 423</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme bostadsfastigheter	100 år
Stomme industri- och kommersiella fastigheter	25 år
Markanläggningar	20 år
Tak och fönster	30 år
Fasad	40 år
El, styr- och regler	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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 Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	3	2
	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	1 095 909	741 254
	<b>1 095 909</b>	<b>741 254</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	312 728	187 054
	<b>312 728</b>	<b>187 054</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 408 637</b>	<b>928 308</b>

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Återföring från periodiseringsfond	800 000	653 000
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-1 150 000
	<b>800 000</b>	<b>-497 000</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	84 757 656	84 257 656
Inköp	0	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 757 656</b>	<b>84 757 656</b>
Ingående avskrivningar	-27 721 420	-25 819 859
Årets avskrivningar	-1 957 682	-1 901 561
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 679 102</b>	<b>-27 721 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 078 554</b>	<b>57 036 236</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	55 261 877	57 036 236

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	224 000	224 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 000</b>	<b>224 000</b>
Ingående avskrivningar	-224 000	-224 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-224 000</b>	<b>-224 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 823 909	15 823 909
Inköp	146 050	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 969 959</b>	<b>15 823 909</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 969 959</b>	<b>15 823 909</b>

#### Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arlandastad Invest Måby AB	100%	100%	1 000	15 601 269
Ektorp Fastighetsutveckling AB	50,5%	50,5%	252	368 690
				<b>15 969 959</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Arlandastad Invest Måby AB	556874-6837	Sigtuna	381 003	-198 402
Ektorp Fastighetsutveckling AB	559120-6205	Täby	55 969	-204 829

#### Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	126 079 486	126 079 486

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 079 486</b>	<b>126 079 486</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 079 486</b>	<b>126 079 486</b>

**Not 9 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Junegatan Fastigheter AB	34%	34%	34	493 000
Bythjul Norden AB	23,18%	23,18%	194 511	125 586 486
				<b>126 079 486</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Junegatan Fastigheter AB	556824-9147	Bankeryd	49 269	-85 255
Bythjul Norden AB	556675-3975	Stockholm	289 528 262	-22 489 000

**Not 10 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 787 500	3 787 500
Tillkommande fordringar	133 749	0
Avgående fordringar	-3 787 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 749</b>	<b>3 787 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 749</b>	<b>3 787 500</b>

**Not 11 Obeskattade reserver**

	2025-06-30	2024-06-30
Periodiseringsfond 2019	0	800 000
Periodiseringsfond 2021	190 000	190 000
Periodiseringsfond 2024	1 150 000	1 150 000
	<b>1 340 000</b>	<b>2 140 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	8 640	8 867

### Not 12 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som förfaller efter 1 år men inom 5 år efter balansdagen	6 790 992	5 765 348
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	96 966 365	99 740 335
	<b>103 757 357</b>	<b>105 505 683</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

Generell borgensförpliktelse för moderbolag A.Y Gruppen AB 556812-8366.

### Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är A.Y. Gruppen AB med organisationsnummer 556812-8366 med säte i Sigtuna.

### Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Inteckningar och pant</b>		
Fastighetsinteckningar	125 938 000	125 938 000
Pant i 1 000 aktier i Arlandastad Invest Måby AB	15 601 269	15 601 269
	<b>141 539 269</b>	<b>141 539 269</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-12-15

Sigtuna

*Alexander Yavuz*  
Alexander Yavuz

2025-12-31

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-31

*Bo Lindh*  
Bo Lindh  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Björnbäckens Fastighets AB**

Org.nr 556543-0989

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Björnbäckens Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Björnbäckens Fastighets ABs finansiella ställning per den 2025-06-30 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 Björnbäckens Fastighets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Björnbäckens Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 Björnbäckens Fastighets 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 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 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.

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

Södertälje 2025-12-31

*Bo Lindh*

---

Bo Lindh  
Auktoriserad revisor