

Årsredovisning
för
Comfas Förvaltning AB
556885-6867

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-17.
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:

David Annertorn, Styrelseledamot
2026-04-17

Styrelsen för Comfas Förvaltning 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

Bolaget äger en fastighet och bedriver fastighetsförvaltning i Borås.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ironhide AB, 559149-2318, med säte i Borås. Lokalerna har varit fullt uthyrda under hela räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Borås kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	709	728	711	720
Resultat efter finansiella poster	154	156	121	153
Soliditet (%)	26	28	28	26

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	775 975	240 750	1 066 725
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-300 000		-300 000
Balanseras i ny räkning		240 750	-240 750	0
Årets resultat			218 826	218 826
Belopp vid årets utgång	50 000	716 725	218 826	985 551

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	716 725
årets vinst	218 826
	935 551
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (600 kronor per aktie)	300 000
i ny räkning överföres	635 551
	935 551

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: Styrelsen motiverar yttrandet enligt 18 kapitlet 4 § aktiebolagslagen (2005:551) med att bolagets resultat och ställning är god, vilket framgår av senaste resultat- och balansrapporten. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i fritt eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Styrelsen anser att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

708 696

727 613

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

708 696

727 613

Rörelsekostnader

Driftskostnader

-99 981

-85 184

Övriga externa kostnader

-69 048

-40 046

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-243 744

-243 742

Summa rörelsekostnader

-412 773

-368 972

Rörelseresultat

295 923

358 641

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

68

37

Räntekostnader och liknande resultatposter

-142 477

-202 672

Summa finansiella poster

-142 409

-202 635

Resultat efter finansiella poster

153 514

156 006

Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivningar

147 194

147 194

Summa bokslutsdispositioner

147 194

147 194

Resultat före skatt

300 708

303 200

Skatter

Skatt på årets resultat

-81 882

-62 450

Årets resultat

218 826

240 750

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	4 113 813	4 210 363
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	1 191 085	1 338 279
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 304 898	5 548 642

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	1 971 000	2 071 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 971 000	2 071 000
Summa anläggningstillgångar		7 275 898	7 619 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 259	37 913
Övriga fordringar		0	1 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 402	5 536
Summa kortfristiga fordringar		10 661	44 490

Kassa och bank

Kassa och bank		96 806	40 895
Summa kassa och bank		96 806	40 895
Summa omsättningstillgångar		107 467	85 385

SUMMA TILLGÅNGAR

7 383 365

7 705 027

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		716 725	775 975
Årets resultat		218 826	240 750
Summa fritt eget kapital		935 551	1 016 725
Summa eget kapital		985 551	1 066 725
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		1 191 085	1 338 279
Summa obeskattade reserver		1 191 085	1 338 279
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	3 225 904	3 338 896
Skulder till koncernföretag		1 780 351	1 780 351
Summa långfristiga skulder		5 006 255	5 119 247
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	112 992	112 992
Leverantörsskulder		5 965	0
Skatteskulder		25 697	8 096
Övriga skulder		24 375	26 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 445	33 063
Summa kortfristiga skulder		200 474	180 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 383 365	7 705 027

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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 225 253	5 225 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 225 253	5 225 253
Ingående avskrivningar	-1 014 890	-918 342
Årets avskrivningar	-96 550	-96 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 111 440	-1 014 890
Utgående redovisat värde	4 113 813	4 210 363

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 943 887	2 943 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 943 887	2 943 887
Ingående avskrivningar	-1 605 608	-1 458 414
Årets avskrivningar	-147 194	-147 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 752 802	-1 605 608
Utgående redovisat värde	1 191 085	1 338 279

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-55 000	-55 000
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 071 000	2 064 000
Tillkommande fordringar	200 000	207 000
Avgående fordringar	-300 000	-200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 971 000	2 071 000
Utgående redovisat värde	1 971 000	2 071 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 338 896 (3 451 888) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 225 904	3 338 896
	3 225 904	3 338 896
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	112 992	112 992
	112 992	112 992

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 773 936	2 886 928
	2 773 936	2 886 928

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 300 000	4 300 000
	4 300 000	4 300 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-17

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

David Annertorn
David Annertorn
Ordförande
2026-04-17

Adam Annertorn
Adam Annertorn
2026-04-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17

Pernilla Rex
Pernilla Rex
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Comfas Förvaltning AB
Org.nr 556885-6867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Comfas Förvaltning AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Comfas Förvaltning ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Comfas Förvaltning AB enligt god revisions 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 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 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



Audema
Revision

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 Comfas Förvaltning AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Comfas Förvaltning 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.



Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås 2026-04-17

Pernilla Rex

Pernilla Rex
Auktoriserad revisor