

**Årsredovisning**  
för  
**Elsborg Fastighets AB**  
556661-2502

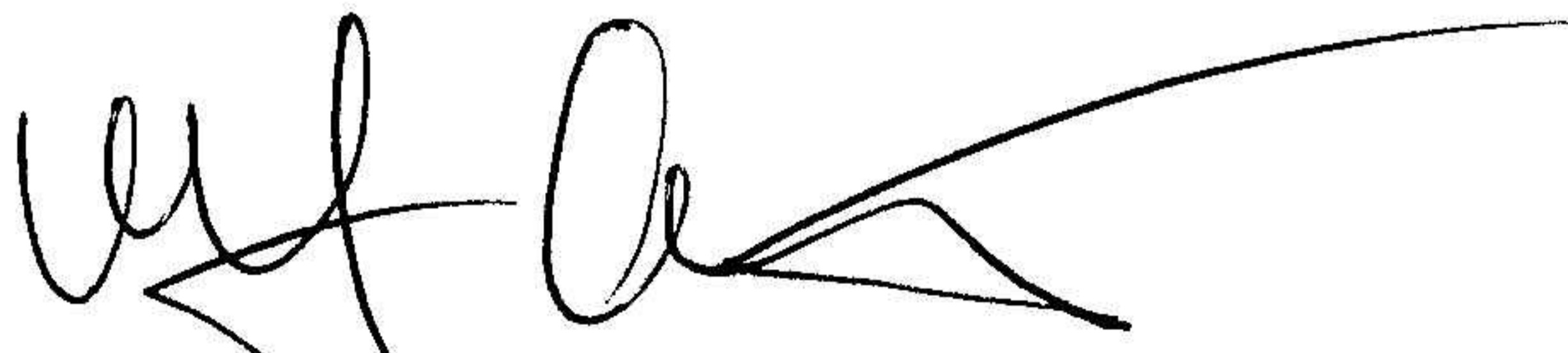
Räkenskapsåret  
2024-05-01 – 2025-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Elsborg Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 oktober 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Falun den 31 oktober 2025



Ulf Carlgren

**Årsredovisning**  
för  
**Elsborg Fastighets AB**  
556661-2502

Räkenskapsåret  
2024-05-01 – 2025-04-30

---

Styrelsen och verkställande direktören för Elsborg Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

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

### Verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av hyresfastigheter.

Företaget har sitt säte i Falun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	3 109	2 775	2 706	2 290
Resultat efter finansiella poster	235	358	-283	-45
Soliditet (%)	6	4	1	4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	31 350	330 714	482 064
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			330 714	-330 714	0
Årets resultat				167 983	167 983
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>362 064</b>	<b>167 983</b>	<b>650 047</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	362 064
årets vinst	167 983
	<b>530 047</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	209 000
i ny räkning överföres	321 047
	<b>530 047</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 108 721	2 774 704
Övriga rörelseintäkter		0	279 107
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 108 721</b>	<b>3 053 811</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 633 111	-1 576 956
Övriga externa kostnader		-543 645	-331 282
Personalkostnader	2	-17 364	-18 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-223 994	-223 994
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 418 114</b>	<b>-2 151 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>690 607</b>	<b>902 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 149	-544 231
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-455 149</b>	<b>-544 231</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 458</b>	<b>358 418</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>235 458</b>	<b>358 418</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-67 475	-27 704
<b>Årets resultat</b>		<b>167 983</b>	<b>330 714</b> <i>h</i>

**Balansräkning**

Not

2025-04-30

2024-04-30

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

10 548 611

10 772 605

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**10 548 611**

**10 772 605**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 548 611**

**10 772 605**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

360 755

282 144

Övriga fordringar

331 092

237 674

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 349

47 950

**Summa kortfristiga fordringar**

**750 196**

**567 768**

**Summa omsättningstillgångar**

**750 196**

**567 768**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**11 298 807**

**11 340 373**

*h*

## Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

362 064

31 350

Årets resultat

167 983

330 714

**Summa fritt eget kapital**

**530 047**

**362 064**

**Summa eget kapital**

**650 047**

**482 064**

#### Långfristiga skulder

4

Checkräkningskredit

5

2 006 416

1 488 114

Övriga skulder till kreditinstitut

6 494 800

7 236 000

**Summa långfristiga skulder**

**8 501 216**

**8 724 114**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

741 200

741 200

Leverantörsskulder

257 138

348 743

Skatteskulder

94 620

0

Övriga skulder

548 394

528 540

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

506 192

515 712

**Summa kortfristiga skulder**

**2 147 544**

**2 134 195**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 298 807**

**11 340 373**

2025111905511

## Noter

### 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:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 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 1 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
Fastighetsinteckning	14 439 000	14 439 000
	<b>15 439 000</b>	<b>15 439 000</b>

#### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda	0	0

*h*

2025111905513

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	14 476 199	14 476 199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 476 199</b>	<b>14 476 199</b>
Ingående avskrivningar	-3 703 594	-3 479 600
Årets avskrivningar	-223 994	-223 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 927 588</b>	<b>-3 703 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 548 611</b>	<b>10 772 605</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 962 000	22 118 000
Taxeringsvärden mark	7 045 000	7 405 000
	<b>27 007 000</b>	<b>29 523 000</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 840 000	5 241 200
	<b>4 840 000</b>	<b>5 241 200</b>

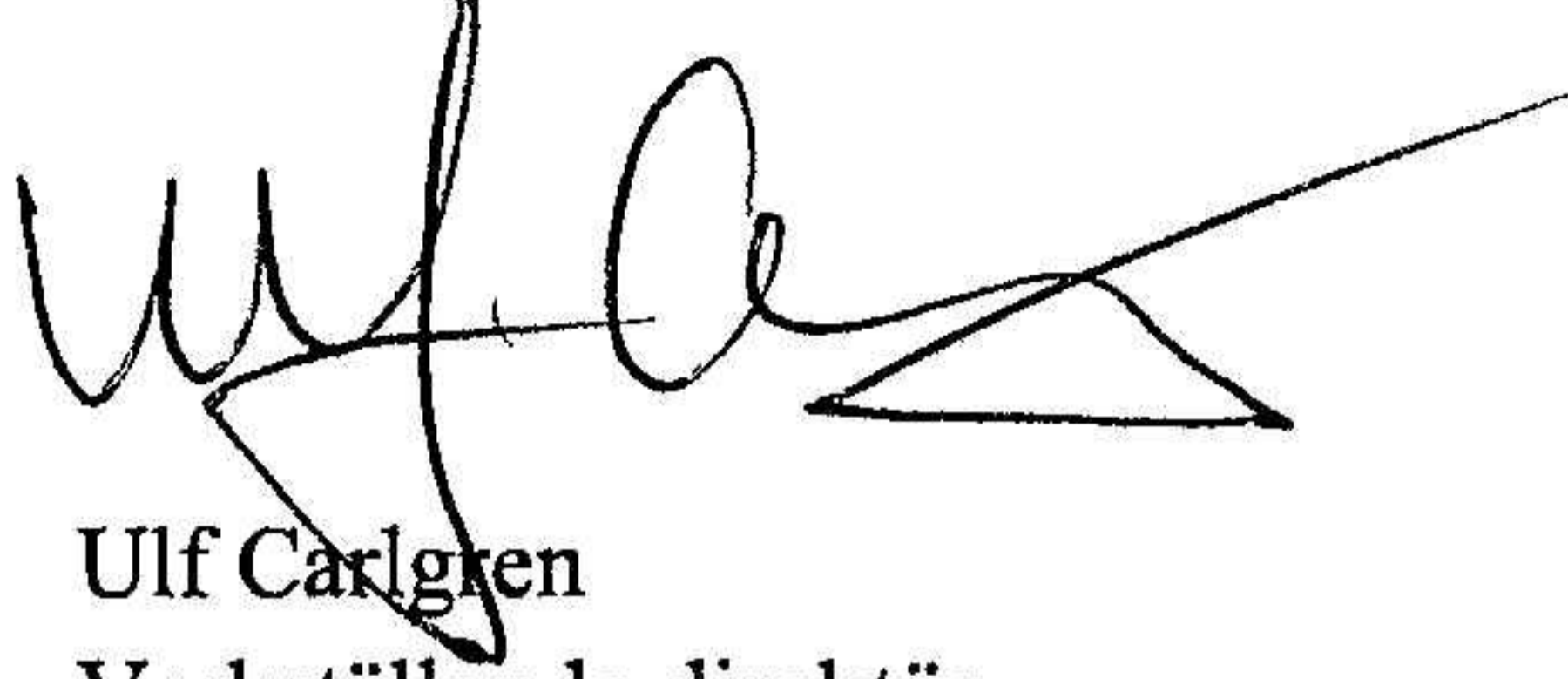
### Not 5 Checkräkningskredit

	2025-04-30	2024-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 000 000	2 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 006 415	1 488 114

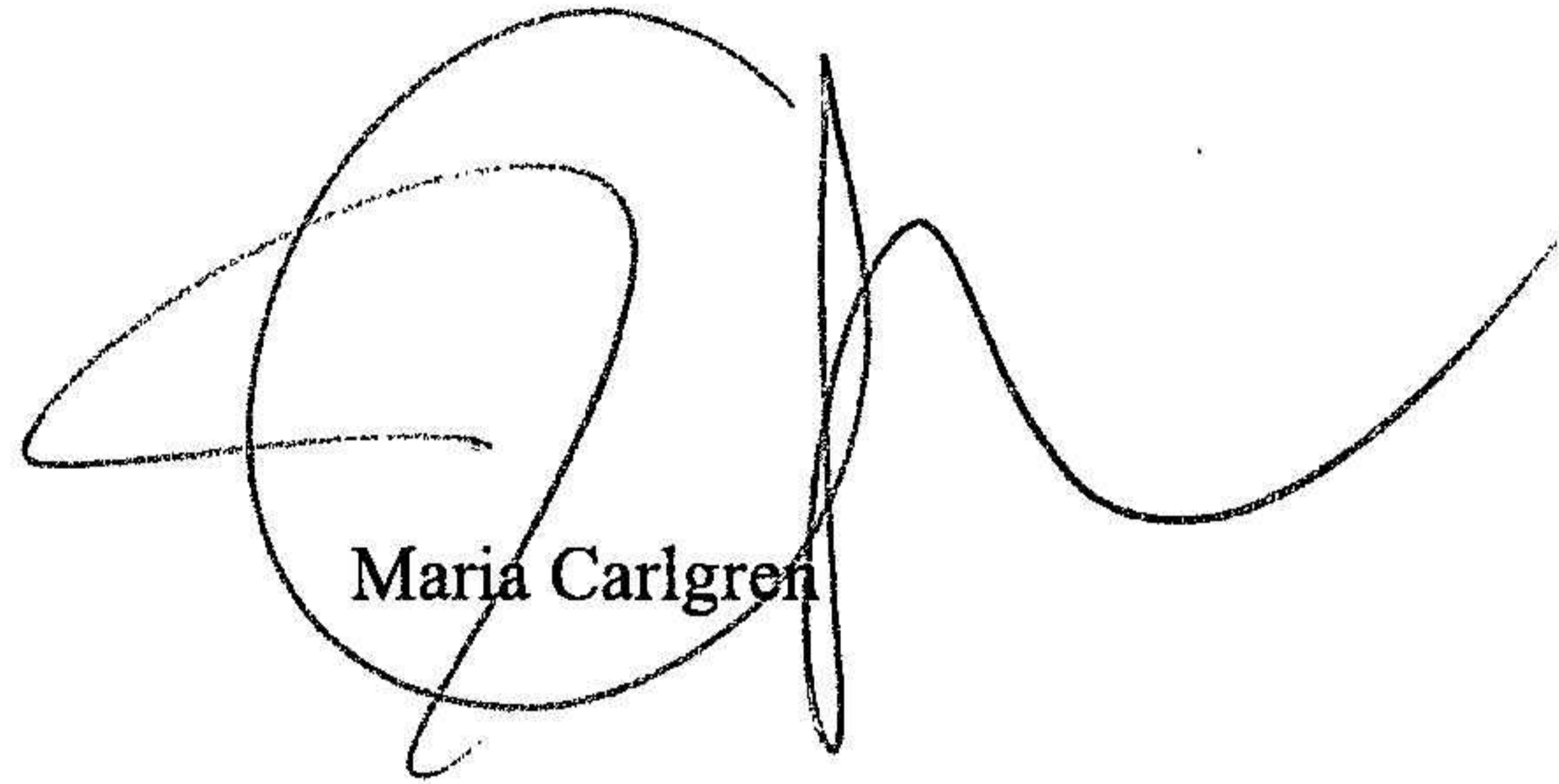
*h*

2025111905514

Falun den 31 oktober 2025



Ulf Carlgren  
Verkställande direktör



Maria Carlgren

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 oktober 2025



Lisa Borgert Isaks  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elsborg Fastighets AB  
Org.nr 556661-2502

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Elsborg Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elsborg Fastighets ABs finansiella ställning per den 2025-04-30 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Elsborg 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 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 revisionsssed 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 Elsborg Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Elsborg 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 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.

202511905517

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 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.

Falun den 31 oktober 2025



Lisa Borgert Isaks  
Auktoriserad revisor