

Årsredovisning

för

Elms Fastighetsförvaltning 2 AB

559136-8914

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Elms Fastighetsförvaltning 2 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

Allmänt om verksamheten

Elms Fastighetsförvaltning 2 AB bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Elms Fastigheter Holding AB, org.nr 559136-8922. Moderbolag för hela koncernen är Elms Holding AB, org.nr 559118-3248, där koncernredovisning upprättas. Samtliga bolag har säte i Hagfors.

Företaget har sitt säte i Hagfors.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	8 801	9 047	8 847	9 087
Resultat efter finansiella poster	2 750	2 837	3 274	4 259
Soliditet (%)	47,5	47,9	46,1	45,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	26 303 188	169 113	26 522 301
Disposition enligt beslut av årsstämman:		169 113	-169 113	0
Årets resultat			279 679	279 679
Belopp vid årets utgång	50 000	26 472 301	279 679	26 801 980

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 472 301
årets vinst	279 679
	26 751 980
disponeras så att	
i ny räkning överföres	26 751 980
	26 751 980

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

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		8 801 340	9 047 438
Övriga rörelseintäkter		0	302 891
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 801 340	9 350 329
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 868 646	-4 084 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 070 233	-1 058 307
Summa rörelsekostnader		-4 938 879	-5 142 723
Rörelseresultat	2, 3	3 862 461	4 207 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 679	25 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 133 277	-1 395 565
Summa finansiella poster		-1 112 598	-1 370 528
Resultat efter finansiella poster		2 749 863	2 837 078
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 400 000	-2 625 000
Summa bokslutsdispositioner		-2 400 000	-2 625 000
Resultat före skatt		349 863	212 078
Skatter			
Skatt på årets resultat		-70 184	-42 965
Årets resultat		279 679	169 113

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	51 248 762	51 589 606
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	246 501	295 801
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 340	16 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	323 503	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 827 106	51 901 507

Summa anläggningstillgångar

51 827 106

51 901 507

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 458	178 549
Övriga fordringar		1 301 506	734 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 798	22 296
Summa kortfristiga fordringar		1 372 762	935 394

Kassa och bank

Kassa och bank		3 197 955	2 513 482
Summa kassa och bank		3 197 955	2 513 482
Summa omsättningstillgångar		4 570 717	3 448 876

SUMMA TILLGÅNGAR

56 397 823

55 350 383

2025112602007

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

26 472 301

26 303 188

Årets resultat

279 679

169 113

Summa fritt eget kapital

26 751 980

26 472 301

Summa eget kapital

26 801 980

26 522 301

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder

2 070 494

2 070 494

Summa långfristiga skulder

2 070 494

2 070 494

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

19 835 000

21 535 000

Leverantörsskulder

413 611

367 832

Skulder till koncernföretag

5 918 197

3 428 110

Övriga skulder

13 205

80 978

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 345 336

1 345 668

Summa kortfristiga skulder

27 525 349

26 757 588

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 397 823

55 350 383

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-4%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

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 Medelantalet anställda

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

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34,20 %	35,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	14,80 %	14,40 %

2025112602010

Not 4 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	55 425 116	54 828 713
Inköp	672 329	596 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 097 445	55 425 116
Ingående avskrivningar	-3 835 510	-2 834 263
Årets avskrivningar	-1 013 173	-1 001 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 848 683	-3 835 510
Utgående redovisat värde	51 248 762	51 589 606

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	493 001	493 001
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 001	493 001
Ingående avskrivningar	-197 200	-147 900
Årets avskrivningar	-49 300	-49 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 500	-197 200
Utgående redovisat värde	246 501	295 801

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	38 800	24 900
Inköp	0	13 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	38 800
Ingående avskrivningar	-22 700	-14 940
Årets avskrivningar	-7 760	-7 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 460	-22 700
Utgående redovisat värde	8 340	16 100

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2025-04-30	2024-04-30
Inköp	323 503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 503	0
Utgående redovisat värde	323 503	0

2025112602011

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckningar	34 750 000	34 750 000
	34 750 000	34 750 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som bedöms föranleda särskild upplysning.

Årsredovisningen beslutades den 30 oktober 2025.

Hagfors den dag som framgår av elektronisk signatur

Göran Elm
Ordförande

Kristina Elm

Olov Elm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Eklund
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."

OLOV ELM (SSN-validerad)**ÅR - VD / Styrelseledamot**

Serienummer: ac0be974a1e034[...]a7f4430bff9a0

IP: 81.236.xxx.xxx

2025-10-30 14:25:23 UTC

**KRISTINA ELM (SSN-validerad)****ÅR - VD / Styrelseledamot**

Serienummer: 076c645d10d341[...]6c2efcbb4d3c7

IP: 185.57.xxx.xxx

2025-10-31 08:39:06 UTC

**GÖRAN ELM (SSN-validerad)****ÅR - VD / Styrelseledamot**

Serienummer: 778f9e271fad6c[...]536960d66d6c3

IP: 185.57.xxx.xxx

2025-10-31 08:42:08 UTC

**Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)****Aukt. Revisor / Godkänd revisor**

På uppdrag av: EY

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-31 08:46:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

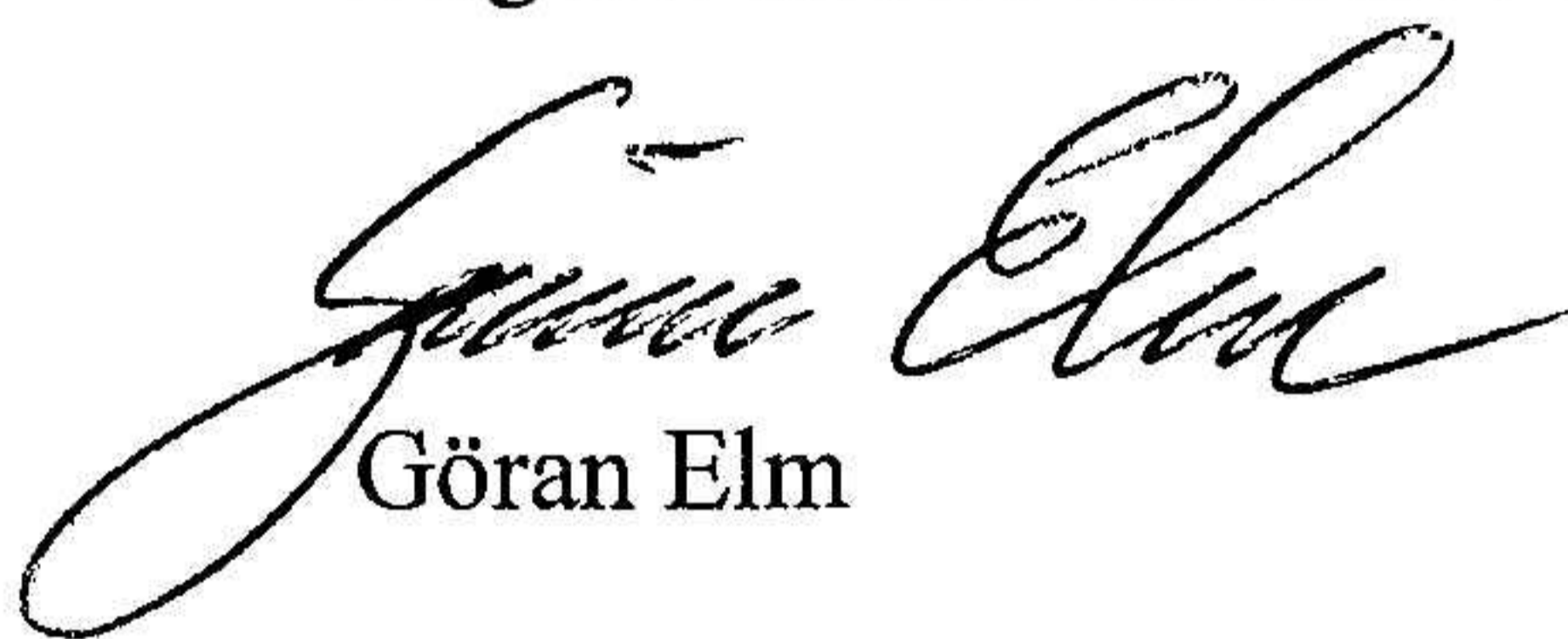
ELMS FASTIGHETSFÖRVALTNING 2 AB
Orgnr 559136-8914

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande handling framlades vid årsstämma den 31 oktober 2025, vari häri intagen resultaträkning och balansräkning fastställdes. Resultatdisposition beslöts i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen överensstämmer med originalet.

Hagfors den 31 oktober 2025


Göran Elm



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elms Fastighetsförvaltning 2 AB, org.nr 559136-8914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Elms Fastighetsförvaltning 2 AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elms Fastighetsförvaltning 2 AB:s finansiella ställning per den 30 april 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Elms Fastighetsförvaltning 2 AB enligt god revisorssed 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Shape the future with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Elms Fastighetsförvaltning 2 AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Elms Fastighetsförvaltning 2 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 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

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 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

2025112602016

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."

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

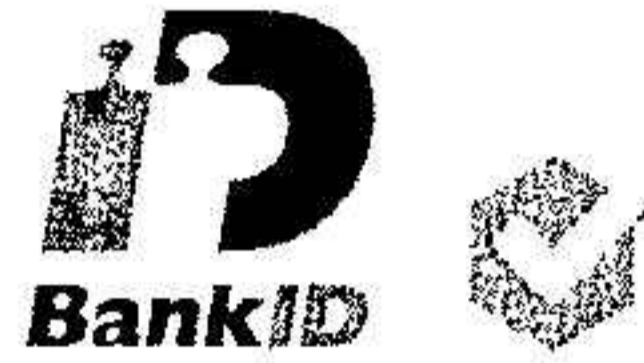
Aukt. Revisor / Godkänd revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-31 08:46:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: AS48R-44B30-YPZTF-T7PJ1-C4F57-88T0H