

# Årsredovisning

för

## Esseff Fastigheter AB

556332-9654

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Esseff Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 oktober 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sollentuna den 15 oktober 2025

  
Bengt Olofsson

Styrelsen för Esseff Fastigheter 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av fastigheter. Bolaget är komplementär i Nyvision KB.  
Bolaget ägs till 100% av Bengt Olofsson.

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	5 551	5 488	5 481	5 029
Resultat efter finansiella poster	10 927	11 123	10 062	8 957
Soliditet (%)	98	98	99	98
Avkastning på eget kap. (%)	10	11	11	11
Avkastning på totalt kap. (%)	10	11	11	11
Balansomslutning	108 551	100 045	91 249	83 601

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	800 000	160 000	88 663 192	8 716 992	98 340 184
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 716 992	-8 716 992	0
Årets resultat				8 111 925	8 111 925
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>800 000</b>	<b>160 000</b>	<b>97 380 184</b>	<b>8 111 925</b>	<b>106 452 109</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 380 183
årets vinst	8 111 925
	<b>105 492 108</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	105 492 108
	<b>105 492 108</b>

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

Y

## Resultaträkning

Not  
1

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

5 551 068

5 487 981

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**5 551 068**

**5 487 981**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 285 021

-1 522 210

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-213 023

-211 102

**Summa rörelsekostnader**

**-2 498 044**

**-1 733 312**

**Rörelseresultat**

**3 053 024**

**3 754 669**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

5 155 870

4 312 075

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

-431 290

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 149 809

3 056 467

**Summa finansiella poster**

**7 874 389**

**7 368 542**

**Resultat efter finansiella poster**

**10 927 413**

**11 123 211**

### Bokslutsdispositioner

Övriga bokslutsdispositioner

-600 000

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-600 000**

**0**

**Resultat före skatt**

**10 327 413**

**11 123 211**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-2 215 488

-2 406 219

**Årets resultat**

**8 111 925**

**8 716 992**

Y

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

6 902 578

7 064 385

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**6 902 578**

**7 064 385**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

7 814 713

7 814 713

Fordringar hos koncernföretag

516 905

516 905

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

5

32 896 549

27 740 679

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

469 800

469 800

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**41 697 967**

**36 542 097**

**Summa anläggningstillgångar**

**48 600 545**

**43 606 482**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

2 942 471

456 221

Övriga fordringar

858 503

921 179

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 599

80 573

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 852 573**

**1 457 973**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

53 789 659

50 919 449

**Summa kortfristiga placeringar**

**53 789 659**

**50 919 449**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 308 460

4 061 035

**Summa kassa och bank**

**2 308 460**

**4 061 035**

**Summa omsättningstillgångar**

**59 950 692**

**56 438 457**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**108 551 237**

**100 044 939**

Y

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

800 000

800 000

Reservfond

160 000

160 000

**Summa bundet eget kapital**

**960 000**

**960 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

97 380 183

88 663 191

Årets resultat

8 111 925

8 716 992

**Summa fritt eget kapital**

**105 492 108**

**97 380 183**

**Summa eget kapital**

**106 452 108**

**98 340 183**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

86 100

81 577

Övriga skulder

800 589

771 304

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 212 440

851 875

**Summa kortfristiga skulder**

**2 099 129**

**1 704 756**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**108 551 237**

**100 044 939**

Y

## 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:

Byggnader	2-4 %
Markanläggningar	5 %

#### 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.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Skulderna i Nyvision KB	13 272 698	14 384 411
	<b>13 272 698</b>	<b>14 384 411</b>

8

2025120405871

**Not 3 Byggnader och mark**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	12 496 739	12 496 739
Inköp	51 216	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 547 955</b>	<b>12 496 739</b>
Ingående avskrivningar	-5 432 354	-5 221 252
Årets avskrivningar	-213 023	-211 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 645 377</b>	<b>-5 432 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 902 578</b>	<b>7 064 385</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 814 713	0
Inköp		7 814 713
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 814 713</b>	<b>7 814 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 814 713</b>	<b>7 814 713</b>

**Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	27 740 679	34 428 604
Resultatandel	5 155 870	4 312 075
Uttag från KB	0	-11 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 896 549</b>	<b>27 740 679</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 896 549</b>	<b>27 740 679</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

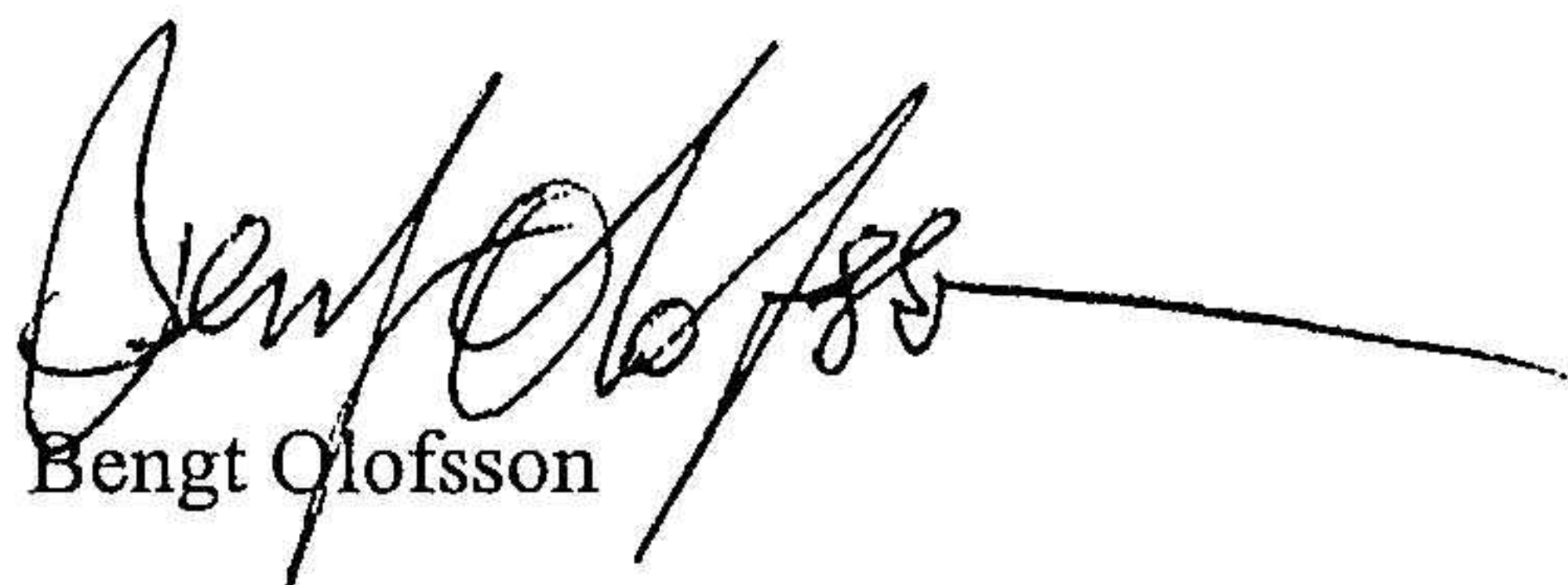
	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	469 800	469 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>469 800</b>	<b>469 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>469 800</b>	<b>469 800</b>

Y

2025120405872

Årsredovisningen beslutades den 15 oktober 2025

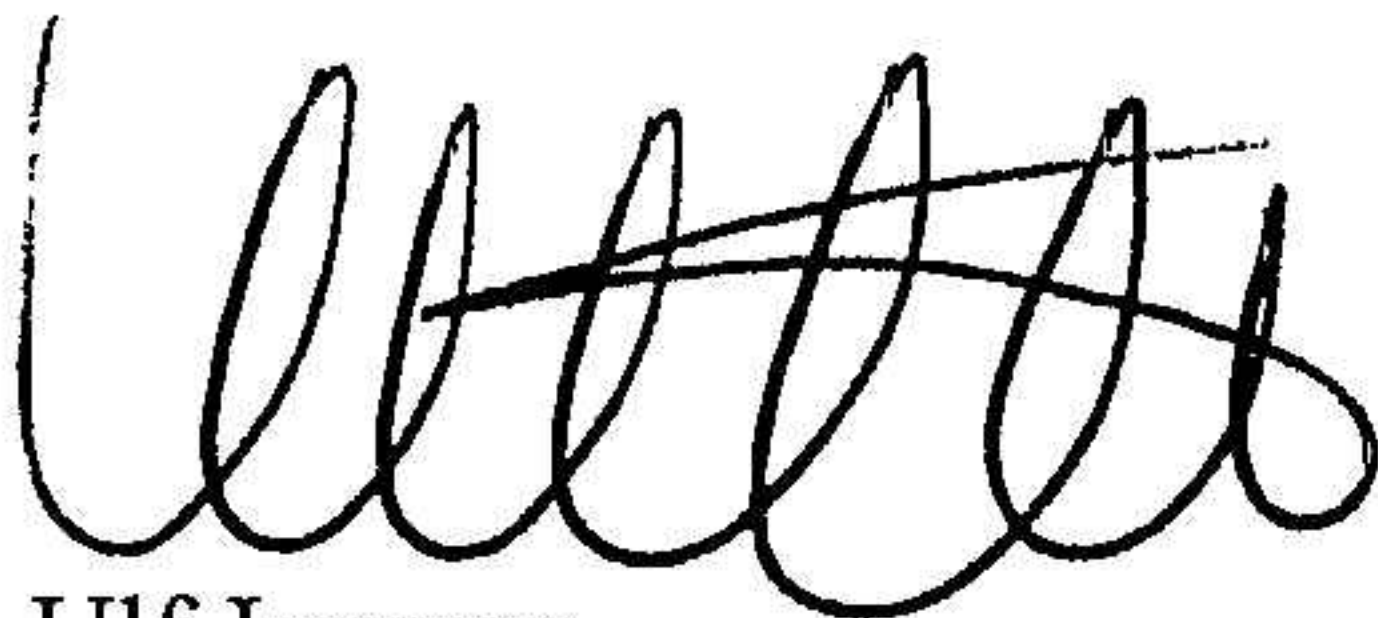
Sollentuna



Bengt Olofsson

2025-10-15

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 oktober 2025



Ulf Jonsson  
Auktoriserad revisor



2025120405873

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ESSEFF Fastigheter Aktiebolag, org.nr 556332-9654

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ESSEFF Fastigheter Aktiebolag 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 ESSEFF Fastigheter Aktiebolags finansiella ställning per den 30 juni 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till ESSEFF Fastigheter Aktiebolag 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 att 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 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 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 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 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.

Penneo dokumentnyckel: KE6VZ-F06MP-7VDD8-GFQ3M-ZLWAX-XW1DW



2025120405874

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ESSEFF Fastigheter Aktiebolag 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 ESSEFF Fastigheter Aktiebolag 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 styrelseledamoten 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Jonsson

Ulf Jonsson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: KE6VZ-F06MP-7VDD8-GFQ3M-ZLWAX-XW1DW

# 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."

**Ulf Gustav Jonsson (SSN-validerad)**

**Signing Partner**

Serienummer: 8905c64e52c363[...]4c6a22f2f9cae

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-15 09:00:34 UTC



2025120405875

Penneo dokumentnyckel: KE6VZ-F06MP-7VDD8-GFQ3M-ZLWAX-XW1DW

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 validerings verktyg för digitala signaturer.