

ÅRSREDOVISNING

för

Emrahus Östersund Torvalla AB

Org.nr. 559486-2780

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-12.

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
Maria Hjertqvist, Styrelsesuppleant
2026-05-13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades på Bolagsverket 2024-06-11. Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret färdigställdes ett LSS-gruppboende på fastigheten Östersund Torvalla 7:15. Hyresgästen tillträdde den 1 augusti 2025 och därför har omsättningen ökat jämfört med förra året.

Flerårsöversikt

	2025	2024 (6,5 mån)
Nettoomsättning	849 555	0
Resultat efter finansiella poster	-725 193	-6 537
Soliditet (%)	0,19	0,31

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	50 000
Årets resultat		7	7
Belopp vid årets utgång	50 000	7	50 007

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat	7
	7

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	7
	7

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Emrahus Östersund Torvalla AB

Org.nr. 559486-2780

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-06-11 2024-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		849 555	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>849 555</u>	<u>0</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-191 923	-7 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 198	0
Summa rörelsekostnader		<u>-461 121</u>	<u>-7 459</u>
Rörelseresultat		388 434	-7 459
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2	0	922
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 113 627	0
Summa finansiella poster		<u>-1 113 627</u>	<u>922</u>
Resultat efter finansiella poster		-725 193	-6 537
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		725 200	6 537
Summa bokslutsdispositioner		<u>725 200</u>	<u>6 537</u>
Resultat före skatt		7	0
Årets resultat		<u>7</u>	<u>0</u>

Emrahus Östersund Torvalla AB

Org.nr. 559486-2780

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	25 296 263	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>0</u>	<u>15 599 691</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		25 296 263	15 599 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	<u>725 200</u>	<u>28 984</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		725 200	28 984
Summa anläggningstillgångar		26 021 463	15 628 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 667	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>9 978</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		14 645	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>0</u>	<u>5 411</u>
Summa kassa och bank		0	5 411
Summa omsättningstillgångar		14 645	5 411
SUMMA TILLGÅNGAR		26 036 108	15 634 086

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
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			
Årets resultat		7	0
Summa fritt eget kapital		7	0
Summa eget kapital		50 007	50 000
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 166 250	0
Skulder till koncernföretag		288 039	0
Summa långfristiga skulder		22 454 289	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		691 000	0
Leverantörsskulder		16 833	9 086
Skulder till koncernföretag		84 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 739 443	15 575 000
Summa kortfristiga skulder		3 531 812	15 584 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 036 108	15 634 086

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Byggnader 50

	2025	2024
Not 2 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	0	922
-----------------------------------------------------------------------------------------------	---	-----

	2025	2024
Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter		

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-16 176	0
----------------------------------------------------------------------------------	---------	---

	2025-12-31	2024-12-31
Not 4 Byggnader och mark		

Inköp	9 965 770	0
-------	-----------	---

Omklassificeringar	<u>15 599 691</u>	<u>0</u>
--------------------	-------------------	----------

Utgående anskaffningsvärden	25 565 461	0
-----------------------------	------------	---

Årets avskrivningar	<u>-269 198</u>	<u>0</u>
---------------------	-----------------	----------

Utgående avskrivningar	<u>-269 198</u>	<u>0</u>
------------------------	-----------------	----------

Redovisat värde	25 296 263	0
-----------------	------------	---

NOTER

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 599 691	0
	Inköp	0	15 599 691
	Omklassificeringar	<u>-15 599 691</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>15 599 691</u>
	Redovisat värde	0	15 599 691

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 984	0
	Tillkommande fordringar	725 200	28 984
	Reglerade fordringar	<u>-28 984</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>725 200</u>	<u>28 984</u>
	Redovisat värde	725 200	28 984

Under räkenskapsåret har koncernen infört ett cash pool-system. Bolagets likvida medel hanteras därför via koncernkonto och redovisas som mellanhavande med koncernföretag istället för kassa och bank.

Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	19 690 289	0

Not 8 Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Emrahus Bostäder Norr AB, Org. nr 559239-9140, säte Landskrona. Övergripande koncernredovisning upprättas av Emrahus AB, Org. nr. 556927-2361, säte Landskrona.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-26

Robin Berkhuizen

Robin Berkhuizen

Styrelseledamot

2026-05-12

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander

Per Kjellander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emrahus Östersund Torvalla AB, Org.nr. 559486-2780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emrahus Östersund Torvalla AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Emrahus Östersund Torvalla ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Emrahus Östersund Torvalla 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 huruvida 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. 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Emrahus Östersund Torvalla AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emrahus Östersund Torvalla 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 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Helsingborg den 12 maj 2026

Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander
Per Kjellander

Auktoriserad revisor