

Årsredovisning för  
**Elshubaki Fastigheter AB**

559014-5545

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-23.  
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**

Antar Elshubaki  
Styrelseledamot

2026-02-23

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Elshubaki Fastigheter AB, 559014-5545, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver verksamhet inom förvaltning och uthyrning av lager- och kontorslokaler.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Elshubaki Invest AB, 559115-4918.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under januari 2023 har andelarna i Dörrakuten Stockholm AB sålts till Elshubaki Invest AB 559115-4918.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	956 173	898 462	690 674	449 996
Resultat efter finansiella poster	368 352	246 025	462	252 062
Avkastning på eget kapital %	38,2	37,6	0,1	61,6
Soliditet %	17,7	11,8	6,3	6,6

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kapital (%)

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

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	359 364	245 550
Balanseras i ny räkning		245 550	-245 550
Årets resultat			254 400
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>604 914</b>	<b>254 400</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	604 913
Årets resultat	254 400
<b>Medel att disponera</b>	<b>859 313</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	859 313
<b>Summa</b>	<b>859 313</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		956 173	898 462
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>956 173</b>	<b>898 462</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-312 198	-322 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-80 844	-80 836
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-393 042</b>	<b>-403 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>563 131</b>	<b>495 021</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 842	-249 380
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-194 779</b>	<b>-248 996</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>368 352</b>	<b>246 025</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-70 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-70 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>298 352</b>	<b>246 025</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	2	-43 952	-475
<b>Summa skatter</b>		<b>-43 952</b>	<b>-475</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>254 400</b>	<b>245 550</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	63 965	144 809
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 965</b>	<b>144 809</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	4	210 000	400 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	4 800 000	4 800 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 010 000</b>	<b>5 200 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 073 965</b>	<b>5 344 809</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		0	9 689
Övriga fordringar		16 238	17 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 137	24 137
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>40 375</b>	<b>51 221</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		340 008	130 708
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>340 008</b>	<b>130 708</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>380 383</b>	<b>181 929</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 454 348</b>	<b>5 526 738</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		604 913	359 364
Årets resultat		254 400	245 550
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>859 313</b>	<b>604 914</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>909 313</b>	<b>654 914</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		70 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>70 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 849 692	3 977 684
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 849 692</b>	<b>3 977 684</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		127 992	127 992
Leverantörsskulder		30 211	30 170
Skulder till koncernföretag		141 000	450 000
Aktuella skatteskulder		33 788	0
Övriga skulder		48 209	46 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 143	239 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>625 343</b>	<b>894 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 454 348</b>	<b>5 526 738</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

##### Försäljning av varor

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad om erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### Ersättningar till anställda

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

##### Låneutgifter

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

##### Inkomstskatter

###### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används: 10%

##### Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Not 2 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	43 952	475
<b>Summa</b>	<b>43 952</b>	<b>475</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	298 352	246 025

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	762 613	762 613
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>762 613</b>	<b>762 613</b>
Ingående avskrivningar	-617 804	-536 968
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-80 844	-80 836
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-698 648</b>	<b>-617 804</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>63 965</b>	<b>144 809</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 000	1 100 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Reglerade fordringar	-190 000	-700 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>210 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>210 000</b>	<b>400 000</b>

## Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800 000	4 800 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>

### Kommentar till not

Avser andel i Bostadsrättsföreningen Kapmaskinen 7

## Not 6 Upplysningar om aktiekapital m.m.

Specifikation av aktiekapital

<i>Aktieslag</i>	<i>Kvotvärde per aktieslag</i>	<i>Antal aktier</i>
A-aktier	100	500

## Not 7 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 1 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank	3 849 692	3 977 684
<b>Summa</b>	<b>3 849 692</b>	<b>3 977 684</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

### Kommentar

Generell säkerhet i lägenhet nr 1,2 och 3 i Brf Kapmaskinen 7, Huddinge.

## Not 9 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2025-12-31	2024-12-31
Proprieborgen för skuld i Dörrakuten i Stockholm AB för checkräkningskredit vara utnyttjat belopp 0 kr (583.268 kr).	1 000 000	1 000 000
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-02

Skogås

*Antar Elshubaki*  
Antar Elshubaki  
Styrelseledamot

2026-02-23  
Datum