

# Årsredovisning

för

## VS-hus AB

556426-4637

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i VS-hus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 december 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västerås den 23 december 2025

  
Liselotte Varnäs

# Årsredovisning

för

## VS-hus AB

556426-4637

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för VS-hus AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Koncernen

Koncernens dotterbolag är helägda till 100%.

#### Moderbolaget

VS-Hus AB bedriver fastighetsförvaltning av egna och arrenderade fastigheter.

Verksamheten består i att långsiktigt förvalta och utveckla fastigheter.

Företaget har sitt säte i Västerås.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fusion av VS-Hus Lunden AB är genomförd under räkenskapsåret.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet bedöms löpa på som tidigare. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer är identifierade.

#### Ägarförhållanden

VS-Hus AB är ett helägt dotterföretag till eLVe-Bo AB, 556877-1470.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	169 732	151 425	127 545	113 656
Resultat efter finansiella poster	17 181	5 253	20 364	12 279
Soliditet (%)	11	10	16	15

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	98 893 901	5 990 454	105 884 355
Disposition enligt beslut av årsstämman:		5 990 454	-5 990 454	0
Årets resultat			17 026 710	17 026 710
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>104 884 355</b>	<b>17 026 710</b>	<b>122 911 065</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	104 884 355
årets vinst	17 026 710
	<b>121 911 065</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	121 911 065
---	-------------

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

## Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Hysesintäkter		169 732 344	148 640 336
Övriga rörelseintäkter	3	4 075 155	2 785 123
		<b>173 807 499</b>	<b>151 425 459</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	4	-92 560 284	-87 025 162
Personalkostnader	5	-15 360 208	-14 372 247
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 656 976	-10 510 614
		<b>-121 577 468</b>	<b>-111 908 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 230 031</b>	<b>39 517 436</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	2 225 476	1 975 183
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-172 695	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	4 144 070	389 910
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	550 754	480 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-41 796 796	-37 109 986
		<b>-35 049 191</b>	<b>-34 264 100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 180 840</b>	<b>5 253 336</b>
Bokslutsdispositioner	10	4 515 993	6 778 517
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 696 833</b>	<b>12 031 853</b>
Skatt på årets resultat	11	-4 670 123	-6 041 399
<b>Årets resultat</b>		<b>17 026 710</b>	<b>5 990 454</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	1 090 415 206	1 020 131 345
Inventarier	13	3 107 632	2 352 467
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	432 999	6 110 662
		<b>1 093 955 837</b>	<b>1 028 594 474</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	15, 16	22 994 808	93 798 294
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	70 409	243 104

**23 065 217**      **94 041 398**

**Summa anläggningstillgångar**      **1 117 021 054**      **1 122 635 872**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		984 270	1 051 479
Övriga fordringar		1 633 345	837 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 085 630	7 140 257
		<b>8 703 245</b>	<b>9 029 164</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**      **16 986 658**      **10 630 746**  
**25 689 903**      **19 659 910**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 142 710 957**      **1 142 295 782**

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

18, 19

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

**1 000 000**

**1 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

104 884 355

98 893 901

Årets resultat

17 026 710

5 990 454

**121 911 065**

**104 884 355**

**Summa eget kapital**

**122 911 065**

**105 884 355**

#### Obeskattade reserver

20

2 868 000

5 518 000

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

21, 22

47 172 950

48 660 419

**Summa avsättningar**

**47 172 950**

**48 660 419**

#### Långfristiga skulder

23, 24

Skulder till kreditinstitut

754 382 076

762 404 915

Skulder till koncernföretag

153 313 971

152 043 581

Övriga skulder

2 965 837

4 805 150

**Summa långfristiga skulder**

**910 661 884**

**919 253 646**

#### Kortfristiga skulder

24

Skulder till kreditinstitut

7 682 640

7 716 928

Leverantörsskulder

13 215 150

14 047 538

Skulder till koncernföretag

50 946

651 100

Aktuella skatteskulder

11 990 539

11 256 088

Övriga skulder

4 467 864

6 214 395

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

21 689 919

23 093 313

**Summa kortfristiga skulder**

**59 097 058**

**62 979 362**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 142 710 957**

**1 142 295 782**

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	I		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		17 180 840	5 253 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	10 139 788	8 535 431
Betald skatt		-5 784 210	1 714 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>21 536 418</b>	<b>15 502 985</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar		325 919	1 596 380
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder		-4 582 467	6 220 755
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 279 870</b>	<b>23 320 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		0	-419 567 746
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-82 109 380	-6 747 453
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 691 041	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		75 254 438	5 490 983
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 163 901</b>	<b>-420 824 216</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån, förändring		-8 591 762	391 597 407
Erhållna koncernbidrag		1 865 993	0
Ökning kortfristiga finansiella skulder		-34 288	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 760 057</b>	<b>391 597 407</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 355 912</b>	<b>-5 906 689</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 630 746	16 537 435
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>16 986 658</b>	<b>10 630 746</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	5-20%

##### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggander:

- Stomme, 25-100 år.
- VVS, ventilation, el mm, 20-50 år.
- Yttre ytskikt, fasad, tak, fönster mm, 10-50 år.
- Ventilation, 25 år.
- El, 40 år.
- Solceller, 30 år.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Finansiella instrument

##### Andelar i dotterföretag

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.

#### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *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.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Koncernförhållanden**

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget eLVe-bo AB, organisationsnummer 556877-1470 med säte i Västerås upprättar koncernredovisning.

### 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 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	795 158 000	757 208 000
Aktier i dotterbolag	22 994 808	93 798 294
	<b>818 152 808</b>	<b>851 006 294</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Försäkringsersättning	1 176 249	223 454
Övrigt	2 898 906	2 561 669
	<b>4 075 155</b>	<b>2 785 123</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Revisionsuppdrag	492 040	396 730
Skatterådgivning	330 000	382 080
	<b>822 040</b>	<b>778 810</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	6	5
Män	19	21
	25	26
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	10 947 979	10 239 076
	10 947 979	10 239 076
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	676 703	627 471
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 709 033	3 434 357
	4 385 736	4 061 828
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>15 333 715</b>	<b>14 300 904</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Resultat från kommanditbolag	2 225 476	1 975 183
	2 225 476	1 975 183

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Erhållna utdelningar	0	750
Resultat vid avyttringar	4 144 070	389 160
	4 144 070	389 910

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga ränteintäkter	550 754	480 793
	550 754	480 793

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga räntekostnader	41 796 796	37 109 986
	41 796 796	37 109 986

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Återföring från periodiseringsfond	-2 650 000	-1 100 000
Koncernbidrag	-1 865 993	-5 678 517
	-4 515 993	-6 778 517

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	7 546 217	5 862 850
Justering avseende tidigare år	-1 027 556	-207 130
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 848 538	385 679
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>4 670 123</b>	<b>6 041 399</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		2024-07-01 -2025-06-30		2023-07-01 -2024-06-30
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		21 696 833		12 031 853
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 469 548	20,60	-2 478 562
Ej avdragsgilla kostnader	0,24	-51 119	0,15	-18 358
Ej skattepliktiga intäkter	-3,93	853 678	-0,02	2 561
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,00	1 027 556	-1,72	207 130
Skatt på resultatandel i kommanditbolag	-2,11	458 446	-3,38	406 886
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnader	3,05	-661 959	0,13	-15 885
Schablonränta på periodiseringsfond	0,25	-55 033	0,41	-49 314
Förändring uppskjuten skatt	-8,52	1 848 538	3,21	-385 679
Överfört negativt räntenetto koncernbolag	2,50	-541 372	4,90	-589 584
Ej avdragsgillt räntenetto	14,19	-3 079 310	25,94	-3 120 594
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,52</b>	<b>-4 670 123</b>	<b>50,21</b>	<b>-6 041 399</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 095 773 962	686 785 849
Inköp	9 261 747	0
Försäljningar	-4 635 825	0
Omklassificeringar	0	723 692
Övertagna belopp vid fusion	80 935 377	408 264 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 181 335 261</b>	<b>1 095 773 962</b>
Ingående avskrivningar	-75 642 617	-58 664 897
Ingående avskrivningar fusionerade bolag	-4 077 834	-7 465 156
Försäljningar	1 544 784	0
Årets avskrivningar	-12 744 388	-9 512 564
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 920 055</b>	<b>-75 642 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 090 415 206</b>	<b>1 020 131 345</b>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 450 446	10 126 034
Inköp	1 667 753	1 324 412
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 118 199</b>	<b>11 450 446</b>
Ingående avskrivningar	-9 097 979	-8 099 929
Årets avskrivningar	-912 588	-998 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 010 567</b>	<b>-9 097 979</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 107 632</b>	<b>2 352 467</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 110 662	1 411 313
Inköp	407 499	5 584 353
Omklassificeringar	-6 085 162	-885 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>432 999</b>	<b>6 110 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>432 999</b>	<b>6 110 662</b>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	93 798 294	18 794 149
Inköp	0	419 567 745
Årets resultat i KB Kol 15 Västerås	2 225 476	1 975 183
Infusionerade bolag	-73 028 962	-346 538 783
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 994 808</b>	<b>93 798 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 994 808</b>	<b>93 798 294</b>

**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel i %	Rösträtts- andel i %	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetsaktiebolaget Ale 6	100	100	500	50 000
Kol 15 Västerås KB	100	100	1	22 744 808
Fastighetsaktiebolaget Fagerstaduvan	100	100	500	50 000
Prästgården i Skinnskatteberg Fastighetsaktiebolag	100	100	500	50 000
Fastighetsaktiebolaget Norbergsklostret	100	100	500	50 000
AB Verner Andersson	100	100	500	50 000
				<b>22 994 808</b>

	Org.nr	Säte
Fastighetsaktiebolaget Ale 6	556823-9007	Västerås
Kol 15 Västerås KB	969672-7438	Västerås
Fastighetsaktiebolaget Fagerstaduvan	556999-4212	Västerås
Prästgården i Skinnskatteberg Fastighetsaktiebolag	556999-4188	Västerås
Fastighetsaktiebolaget Norbergsklostret	556999-4204	Västerås
AB Verner Andersson	559146-2261	Västerås

**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	243 104	295 079
Försäljningar/utrangeringar		-51 975
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>243 104</b>	<b>243 104</b>
Årets nedskrivningar	-172 695	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-172 695</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 409</b>	<b>243 104</b>

**Not 18 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	1 000	1 000
	<b>1 000</b>	

**Not 19 Disposition av vinst eller förlust**

**2025-06-30**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	104 884 355
årets vinst	17 026 710
	<b>121 911 065</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	121 911 065
---	-------------

**Not 20 Obeskattade reserver**

**2025-06-30**

**2024-06-30**

Periodiseringsfond 190630	0	2 650 000
Periodiseringsfond 200630	2 868 000	2 868 000
	<b>2 868 000</b>	<b>5 518 000</b>

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	590 808	1 136 708
--	---------	-----------

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld**

**2025-06-30**

**2024-06-30**

Belopp vid årets ingång	48 660 419	47 475 475
Årets avsättningar	-1 848 538	385 679
Övertagna belopp vid fusion	361 069	799 265
Belopp vid årets utgång	<b>47 172 950</b>	<b>48 660 419</b>

**Not 22 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2025-06-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skillnad skm värde och bfm värde på byggnader och mark	47 172 950	47 172 950
<b>Uppskjuten skatteskuld (netto)</b>	<b>47 172 950</b>	<b>47 172 950</b>

**2024-06-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skillnad skm värde och bfm värde på byggnader och mark	48 660 419	48 660 419
<b>Uppskjuten skatteskuld (netto)</b>	<b>48 660 419</b>	<b>48 660 419</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Övertaget vid fusion</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
48 660 419	-1 848 538	361 069	47 172 950
<b>48 660 419</b>	<b>-1 848 538</b>	<b>361 069</b>	<b>47 172 950</b>

**Not 23 Långfristiga skulder**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Inteckningslån	723 651 516	731 537 203
	<b>723 651 516</b>	<b>731 537 203</b>

**Not 24 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 762 064 716 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	754 382 076	762 404 915
	<b>754 382 076</b>	<b>762 404 915</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 682 640	7 716 928
	<b>7 682 640</b>	<b>7 716 928</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Personalkostnader	2 643 639	2 519 535
Förutbetalda intäkter	14 579 467	14 710 603
Upplupna räntor	3 498 339	4 766 219
Övriga upplupna kostnader	968 474	1 096 956
	<b>21 689 919</b>	<b>23 093 313</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivningar	13 656 976	10 510 614
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	400 000	0
Resultat kommanditbolag	-2 225 476	-1 975 183
Övriga	-1 691 712	
	<b>10 139 788</b>	<b>8 535 431</b>

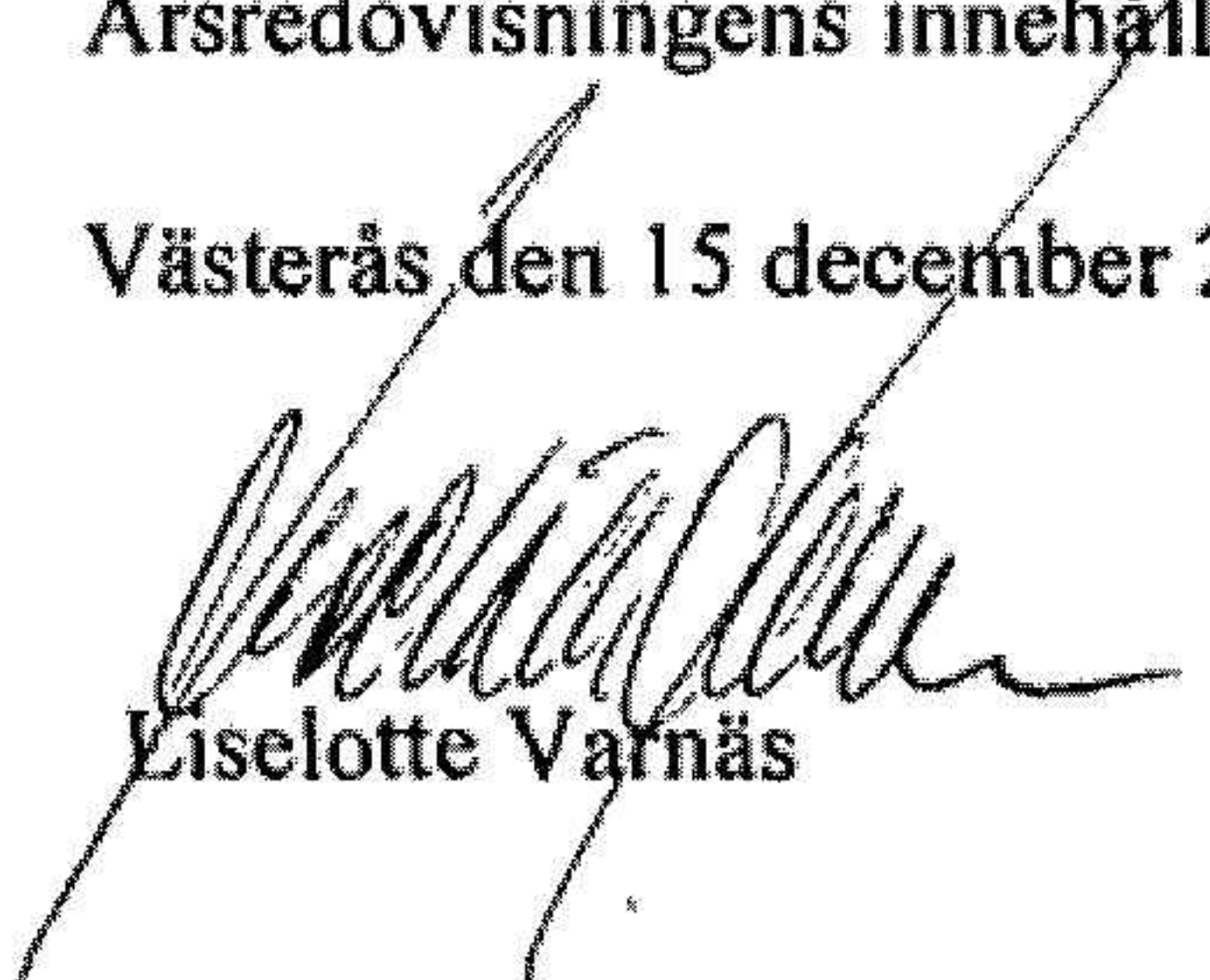
**Not 27 Eventualförpliktelser**

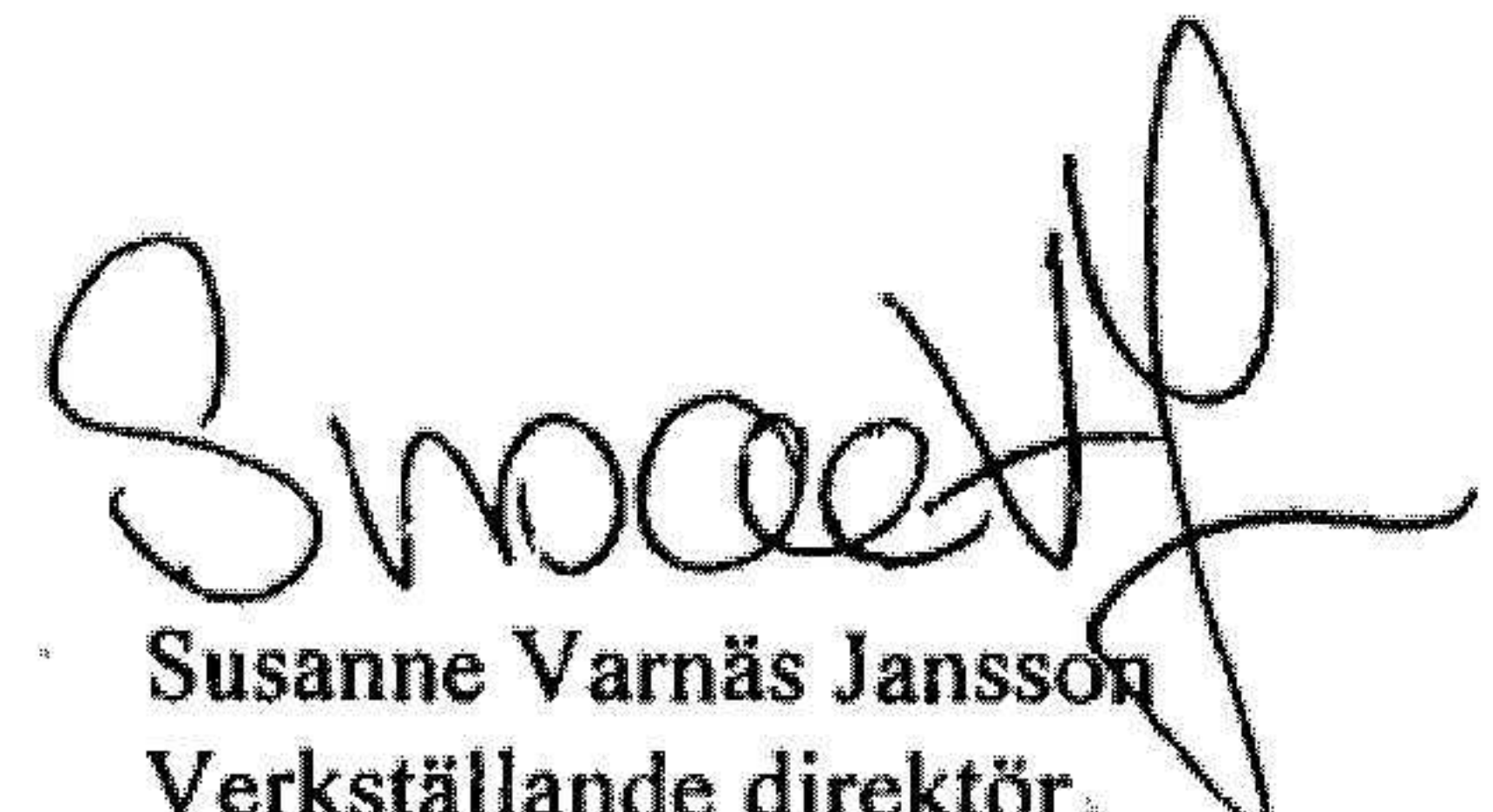
	2025-06-30	2024-06-30
Borgen för dotterbolag	215 414 702	229 681 710
	<b>215 414 702</b>	<b>229 681 710</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 december 2025.

Västerås den 15 december 2025

  
Eiselotte Varnäs

  
Susanne Varnäs Jansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

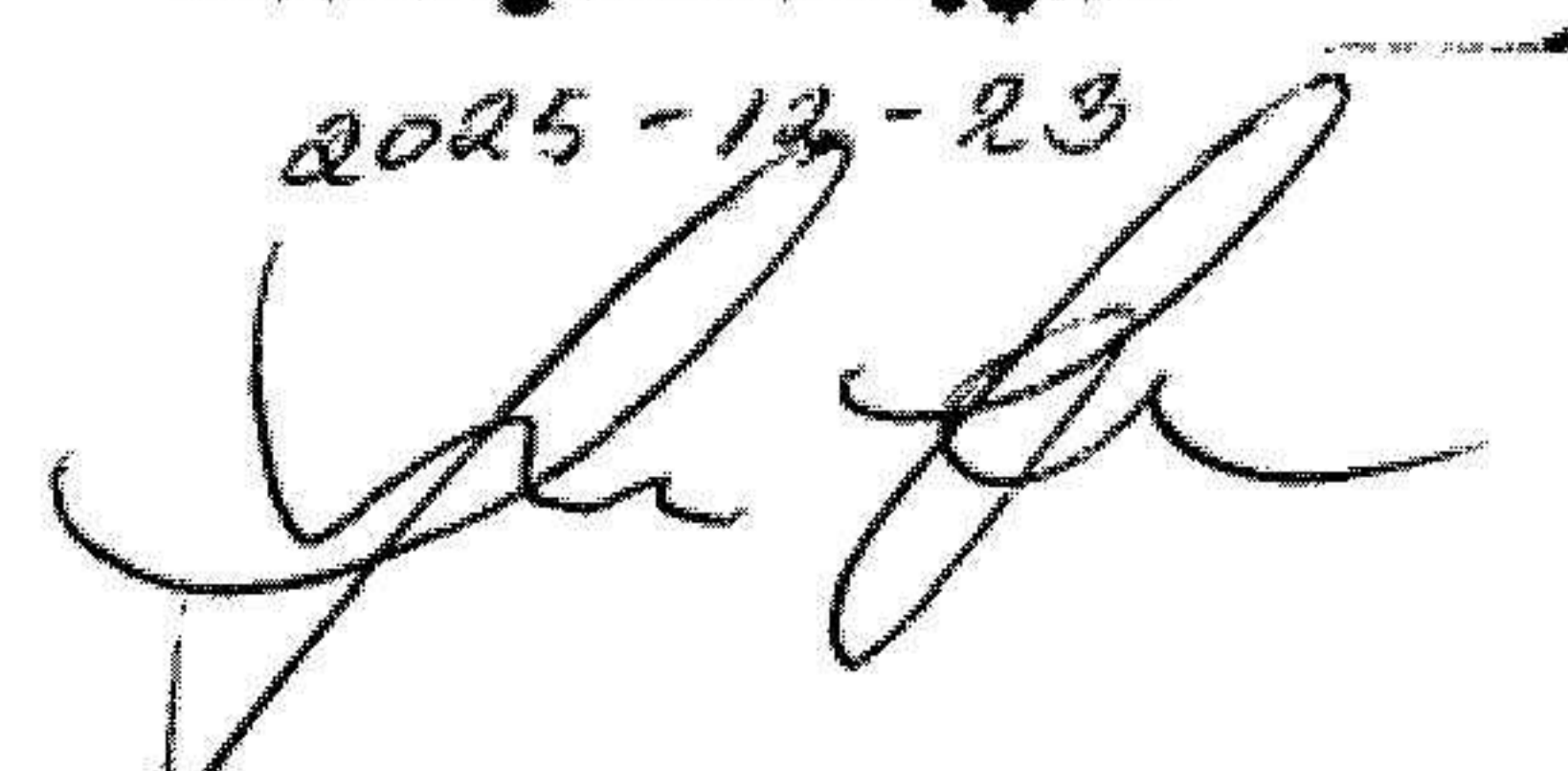
22/12 - 2025

Adsum Revision AB

  
Pär Ramsten  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

2025-12-23



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VS-hus Aktiebolag  
Org.nr 556426-4637

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för VS-hus Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VS-hus Aktiebolags finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 VS-hus Aktiebolag 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för VS-hus Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 VS-hus Aktiebolag 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 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.

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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

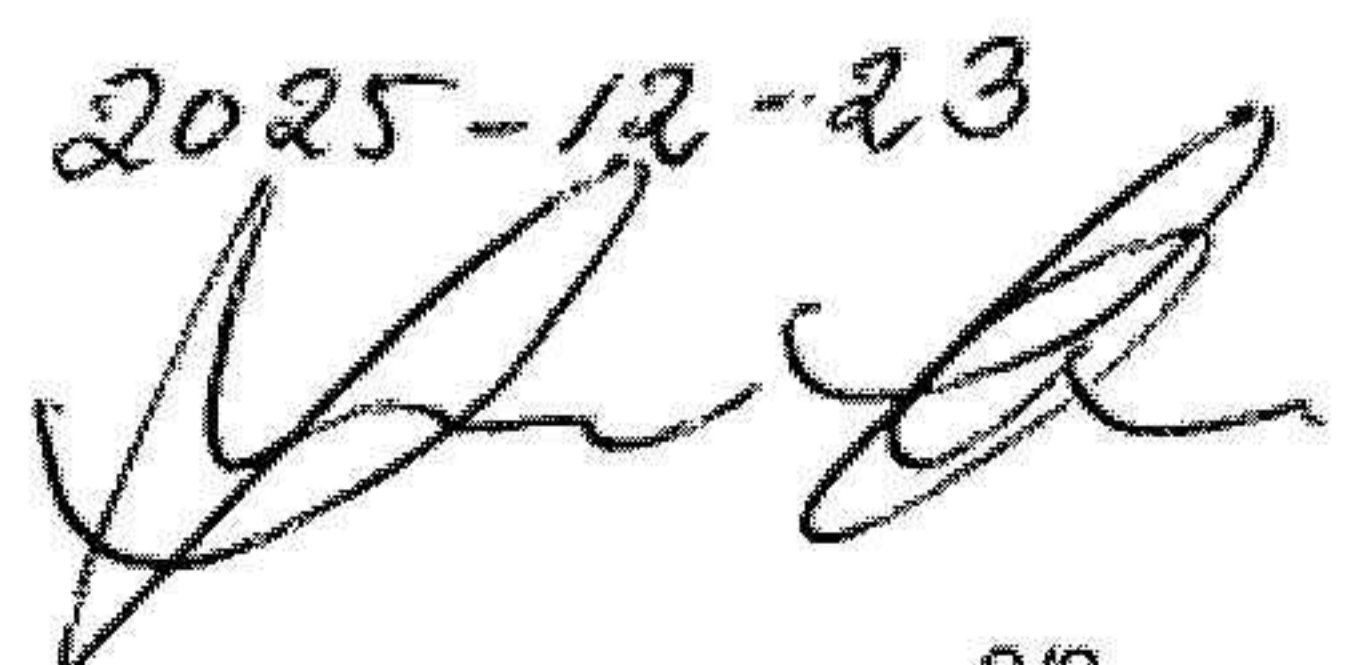
Västerås den 22 december 2025

Adsum Revision AB



Pär Ramsten  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2025-12-23  


**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**eLVe-Bo AB**  
556877-1470  
Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för eLVe-Bo AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Koncernen

Koncernens dotterbolag är helägda till 100%.

Dotterbolaget VS-Hus AB bedriver fastighetsförvaltning av egna och dotterbolags fastigheter. Dotterbolaget eLVe-Bo Skog AB bedriver skogsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Verksamheterna består i att långsiktigt förvalta och utveckla fastigheter.

#### Moderbolag

Bolaget bedriver värdepappershandel, samt förvaltning av aktier i dotterbolagen.

Företaget har sitt säte i Västerås.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernbolaget VS-Hus AB har under året avyttrat fastigheten Mekanismen 7 i Västerås, samt fusion av VS-Hus Lunden AB har genomförts.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer anses föreligga.

#### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Liselotte Varnäs	500	500
Susanne Varnäs Jansson	500	500

#### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	171 021	152 402	127 946	113 904
Resultat efter finansiella poster	27 074	13 806	32 058	14 732
Soliditet (%)	19	17	24	22

Moderbolaget	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 922	6 059	11 397	3 220
Soliditet (%)	100	100	100	100

### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	227 085 653	227 185 653
Årets resultat		27 576 696	27 576 696
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>254 662 349</b>	<b>254 762 349</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	115 667 435	2 893 787	118 661 222
Disposition enligt beslut av årsstämman:		2 893 787	-2 893 787	0
Årets resultat			1 384 560	1 384 560
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>118 561 222</b>	<b>1 384 560</b>	<b>120 045 782</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	118 561 222
årets vinst	1 384 560
	<b>119 945 782</b>

disponeras så att	
Utdelning 1 000 aktier á 4 000,00 kr	4 000 000
i ny räkning överföres	115 945 782
	<b>119 945 782</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Nettoomsättning		171 020 718	152 401 821
Övriga rörelseintäkter		4 085 077	2 793 351
		<b>175 105 795</b>	<b>155 195 172</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-87 455 352	-80 857 627
Personalkostnader	4	-15 360 208	-14 372 247
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 813 898	-14 732 519
Övriga rörelsekostnader		-241 762	-1 847 578
		<b>-119 871 220</b>	<b>-111 809 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>55 234 575</b>	<b>43 385 201</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-172 695	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	12 837 553	4 202 163
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	188 607	2 945 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-41 014 101	-36 726 962
		<b>-28 160 636</b>	<b>-29 579 090</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 073 939</b>	<b>13 806 112</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 073 939</b>	<b>13 806 112</b>
Skatt på årets resultat		-6 531 607	-5 655 720
Uppskjuten skatt		7 034 364	-130 030
<b>Årets resultat</b>		<b>27 576 696</b>	<b>8 020 362</b>

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	1 303 929 973	1 311 704 692
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 107 632	2 352 467
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	432 999	6 110 662
		<b>1 307 470 604</b>	<b>1 320 167 821</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	6 638 832	2 222 550
		<b>6 638 832</b>	<b>2 222 550</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 314 109 436</b>	<b>1 322 390 371</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		984 270	1 063 272
Övriga fordringar		1 696 587	945 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 102 032	7 572 374
		<b>8 782 889</b>	<b>9 581 305</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 175 121</b>	<b>11 733 040</b>
		<b>26 958 010</b>	<b>21 314 345</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 341 067 446**      **1 343 704 716**

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		254 662 349	227 085 653
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>254 762 349</b>	<b>227 185 653</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>254 762 349</b>	<b>227 185 653</b>
<b>Avsättningar</b>	13		
Uppskjuten skatteskuld		48 254 175	55 288 539
		<b>48 254 175</b>	<b>55 288 539</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		973 200 472	986 179 163
Övriga skulder		2 965 837	4 805 150
		<b>976 166 309</b>	<b>990 984 313</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 913 432	13 624 390
Förskott från kunder		10 743	724 576
Leverantörsskulder		13 521 201	14 047 538
Aktuella skatteskulder		12 164 780	11 733 142
Övriga skulder		4 580 038	6 859 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	21 694 419	23 257 431
		<b>61 884 613</b>	<b>70 246 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 341 067 446</b>	<b>1 343 704 716</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		27 073 939	13 806 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	16	19 378 458	10 902 481
Betald skatt		-6 099 969	1 684 114
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>40 352 428</b>	<b>26 392 706</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		79 002	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		719 414	-4 229 341
Förändring leverantörsskulder		-526 337	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder		-4 555 942	3 473 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>36 068 565</b>	<b>25 636 837</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 538 245	-9 546 862
Avyttringar i materiella anläggningstillgångar		6 857 005	0
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		0	-419 552 153
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 416 282	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	27 226 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 097 522</b>	<b>-401 872 965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nettoförändring lån		-18 528 962	354 857 230
Utbetald utdelning		0	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 528 962</b>	<b>350 857 230</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 442 081</b>	<b>-25 378 898</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 733 040	37 111 937
Likvida medel vid årets slut		18 175 121	11 733 039

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not 1	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Nettoomsättning</b>		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 638	-1 999
Personalkostnader	17	0	0
		-3 638	-1 999
<b>Rörelseresultat</b>		-3 638	-1 999
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	18	496 578	3 812 253
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 429 313	2 250 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2 263
		1 925 891	6 060 635
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 922 253	6 058 636
Bokslutsdispositioner	19	-537 693	-3 164 849
<b>Resultat före skatt</b>		1 384 560	2 893 787
<b>Årets resultat</b>		1 384 560	2 893 787

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	20, 21	23 968 022	23 968 022
Fordringar hos koncernföretag	22	86 718 131	88 473 227
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	6 568 423	1 979 446
		<b>117 254 576</b>	<b>114 420 694</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 254 576</b>	<b>114 420 694</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		2 927 939	3 919 591
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 208	405 936
		<b>2 932 148</b>	<b>4 325 528</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>234 058</b>	<b>760 000</b>
		<b>3 166 206</b>	<b>5 085 528</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**120 420 782**      **119 506 222**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

24, 25

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

118 561 222

115 667 435

Årets resultat

1 384 560

2 893 787

**119 945 782**

**118 561 222**

**Summa eget kapital**

**120 045 782**

**118 661 222**

**Obeskattade reserver**

26

375 000

845 000

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**120 420 782**

**119 506 222**

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Not  
1

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 922 253

6 058 636

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

27

-1 007 693

-3 440 878

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**914 560**

**2 617 758**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar

1 393 380

-3 065 864

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder

0

-3 647 196

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**2 307 940**

**-4 095 302**

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar

-2 833 882

-38 180 197

Avyttring av finansiella anläggningstillgångar

0

26 784 916

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-2 833 882**

**-11 395 281**

**Finansieringsverksamheten**

Utbetald utdelning

0

-4 000 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**-4 000 000**

**Årets kassaflöde**

**-525 942**

**-19 490 583**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

760 000

20 250 583

**Likvida medel vid årets slut**

**234 058**

**760 000**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som 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.

#### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

#### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-20%

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggander:

- Stomme, 25-100 år.
- VVS, ventilation, el mm, 20-50 år.
- Yttre ytskikt, fasad, tak, fönster mm, 10-50 år.
- Ventilation, 25 år.
- El, 40 år.
- Miljöbodar, 20 år.
- Solceller, 30 år

### ***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.

### ***Andelar i dotterföretag***

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.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***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.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### 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 Övriga rörelseintäkter

#### Koncernen

	2025-06-30	2024-06-30
Försäkringsersättning	1 176 249	223 454
Övrigt	2 908 828	2 569 897
	<b>4 085 077</b>	<b>2 793 351</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

#### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Revisionsuppdrag	492 040	396 730
Skatterådgivning	330 000	382 080
	<b>822 040</b>	<b>778 810</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	6	6
Män	19	21
	25	27
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	10 971 750	10 261 869
	10 971 750	10 261 869
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	676 703	828 245
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 711 755	3 282 133
	4 388 458	4 110 378
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>15 360 208</b>	<b>14 372 247</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna utdelningar	496 578	372 125
Resultat vid avyttringar	12 340 975	3 830 038
	12 837 553	4 202 163

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga ränteintäkter	188 607	2 945 709
	188 607	2 945 709

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga räntekostnader	-41 014 101 -41 014 101	-36 726 962 -36 726 962

**Not 8 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 466 430 582	977 748 029
Inköp	17 548 155	79 694 440
Försäljningar	-9 271 385	0
Omklassificeringar	0	723 692
Övertaget koncernmässigt belopp vid fusion	1 948 072	408 264 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 476 655 424</b>	<b>1 466 430 582</b>
Ingående avskrivningar	-136 382 239	-115 223 027
Ingående avskrivningar fusionerade bolag	-4 077 834	-7 465 156
Försäljningar	1 979 582	0
Årets avskrivningar	-15 901 309	-13 694 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-154 381 800</b>	<b>-136 382 239</b>
Ingående nedskrivningar	-18 343 651	-18 343 651
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 343 651</b>	<b>-18 343 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 303 929 973</b>	<b>1 311 704 692</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 661 768	10 377 356
Inköp	1 667 753	1 284 412
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 329 521</b>	<b>11 661 768</b>
Ingående avskrivningar	-9 309 301	-8 270 838
Årets avskrivningar	-912 588	-1 038 463
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 221 889</b>	<b>-9 309 301</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 107 632</b>	<b>2 352 467</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 110 662	1 411 313
Inköp	407 499	5 584 353
Omklassificeringar	-6 085 162	-885 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>432 999</b>	<b>6 110 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>432 999</b>	<b>6 110 662</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 222 550	25 618 662
Inköp	4 588 977	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 396 112
Årets nedskrivning	-172 695	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 638 832</b>	<b>2 222 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 638 832</b>	<b>2 222 550</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital  
Koncernen**

Antal aktier: 1 000

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	227 085 653	227 185 653
Årets resultat		27 576 696	27 576 696
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>254 662 349</b>	<b>254 762 349</b>

**Not 13 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2025-06-30	2024-06-30
Belopp vid årets ingång	55 288 539	53 998 175
Årets avsättningar	-7 034 364	1 290 364
	<b>48 254 175</b>	<b>55 288 539</b>

**Not 14 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skuld till kreditinstitut	973 200 472	986 179 163
Övriga skulder	2 965 837	4 805 150
	<b>976 166 309</b>	<b>990 984 313</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Personalkostnader	2 643 639	2 519 535
Förutbetalda intäkter	14 579 467	14 710 603
Upplupna räntor	3 498 339	4 766 671
Övriga upplupna kostnader	972 974	1 260 622
	<b>21 694 419</b>	<b>23 257 431</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Avskrivningar	16 813 897	14 732 519
Resultat försäljning anläggningstillgångar	2 129 762	-3 830 038
	<b>18 943 659</b>	<b>10 902 481</b>

**Not 17 Anställda och personalkostnader  
Moderbolaget**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 18 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Moderbolaget**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>-2025-06-30</b>	<b>-2024-06-30</b>
Erhållna utdelningar	496 578	371 375
Resultat vid avyttringar	0	3 440 878
	<b>496 578</b>	<b>3 812 253</b>

**Not 19 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
Återföring från periodiseringsfond	-470 000	-369 180
Lämnade koncernbidrag	1 865 993	5 678 517
Mottagna koncernbidrag	-858 300	-2 144 488
	<b>537 693</b>	<b>3 164 849</b>

**Not 20 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	23 968 022	23 968 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 968 022	23 968 022
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 968 022</b>	<b>23 968 022</b>

**Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
VS-Hus AB	100%	100%	1 000	3 774 000
eLVe-Bo Skog AB	100%	100%	1 000	20 194 022
				<b>23 968 022</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
VS-Hus AB	556426-4637	Västerås
eLVe-Bo Skog AB	556755-5403	Västerås

Nedanstående bolag ägs i sin helhet av VS-Hus AB: Samtliga bolag har sitt säte i Västerås.

Fastighetsaktiebolaget Ale 6, 556823-9007

Kommanditbolag Kol 15 Västerås, 969672-7438

Fastighetsaktiebolaget Fagerstaduvan, 556999-4212

Prästgården i Skinnskatteberg fastighetsaktiebolag, 556999-4188

Fastighetsaktiebolaget Norbergsklostret, 556999-4204

AB Verner Andersson, 559146-2261

**Not 22 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	88 473 227	50 293 030
Tillkommande fordringar		38 180 197
Avgående fordringar	-1 755 096	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 718 131</b>	<b>88 473 227</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 718 131</b>	<b>88 473 227</b>

**Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Moderbolaget**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 979 446	25 323 584
Inköp	4 588 977	
Försäljningar/utrangeringar		-23 344 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 568 423</b>	<b>1 979 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 568 423</b>	<b>1 979 446</b>

**Not 24 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Namn		
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 25 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

	<b>2025-06-30</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	118 561 222
årets vinst	1 384 560
	<b>119 945 782</b>
disponeras så att	
Utdelning 1 000 aktier á 4 000,00 kr	4 000 000
i ny räkning överföres	115 945 782
	<b>119 945 782</b>

**Not 26 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2025-06-30	2024-06-30
Periodiseringsfond 19-06-30	0	470 000
Periodiseringsfond 20-06-30	375 000	375 000
	<b>375 000</b>	<b>845 000</b>

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Moderbolaget**

	2025-06-30	2024-06-30
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	0	-3 440 878
Övrigt	-1 007 693	0
	<b>-1 007 693</b>	<b>-3 440 878</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.  
**Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 december 2025.

Västerås den den 22 december 2025

  
Liselotte Varnäs

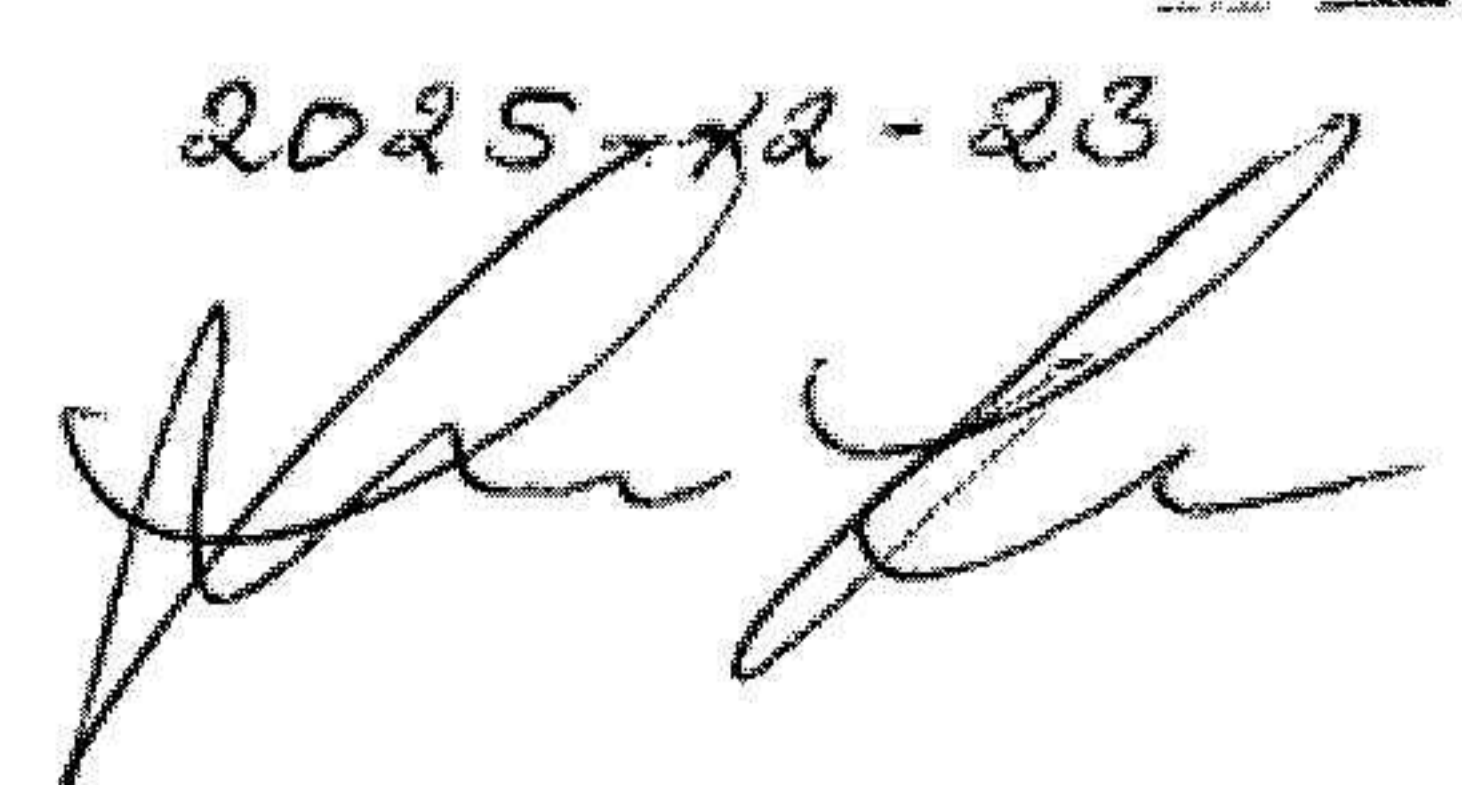
Vår revisionsberättelse har lämnats *22/12-2025*

Adsum Revision AB

  
Pär Ramsten  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*2025-12-23*



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elve-bo AB

Org.nr 556877-1470

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för

# adsum revision

koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

2025123005663

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 moderbolaget och koncernen 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 22 december 2025

Adsum Revision AB



Pär Ramsten  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2025-12-23  
