

Årsredovisning för  
**Elmy Fastighetsförvaltning AB**

559121-3581

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	5
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-10.  
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**

Susan Andersson  
Styrelseledamot

2025-06-18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Elmy Fastighetsförvaltning AB, 559121-3581, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Motala registrerades år 2017 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning och uthyrning av industrilokaler.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 338 564	1 237 242	1 232 742	624 413
Resultat efter finansiella poster	464 874	-45 512	-75 247	302 250
Soliditet %	14,8	7,8	21,5	22,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	355 408	388
Balanseras i ny räkning		388	-388
Årets resultat			369 365
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>355 796</b>	<b>369 365</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	355 796
Årets resultat	369 365
<b>Summa</b>	<b>725 161</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	725 161
<b>Summa</b>	<b>725 161</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 338 564	1 237 242
Övriga rörelseintäkter		500	750
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 339 064</b>	<b>1 237 992</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-684 076	-1 188 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-195 315	-96 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-879 391</b>	<b>-1 285 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>459 673</b>	<b>-47 444</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 973	1 538
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 228	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-49
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>5 201</b>	<b>1 932</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>464 874</b>	<b>-45 512</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	45 900
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>45 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>464 874</b>	<b>388</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-95 509	0
<b>Årets resultat</b>		<b>369 365</b>	<b>388</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	4 143 997	4 317 354
Inventarier, verktyg och installationer	3	182 893	132 651
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 326 890</b>	<b>4 450 005</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 326 890</b>	<b>4 450 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		135 895	220 682
Övriga fordringar		53 065	157 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>188 960</b>	<b>378 374</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		725 752	400 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>725 752</b>	<b>400 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>914 712</b>	<b>778 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 241 602</b>	<b>5 228 894</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		355 796	355 408
Årets resultat		369 365	388
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>725 161</b>	<b>355 796</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>775 161</b>	<b>405 796</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		4 270 840	2 377 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 270 840</b>	<b>2 377 840</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		35 171	390 993
Skulder till koncernföretag		0	1 893 000
Skatteskulder		50 265	50 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 165	111 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>195 601</b>	<b>2 445 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 241 602</b>	<b>5 228 894</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	459 673	-47 444
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	195 315	96 557
Erhållen ränta	5 201	1 981
Erlagd ränta	0	-49
Betald inkomstskatt	0	-39 028
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>660 189</b>	<b>12 017</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	84 787	-112 041
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	9 118	-44 152
Ökning/minskning leverantörsskulder	-355 822	390 993
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-1 893 835	1 751 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 495 563</b>	<b>1 998 423</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 200	-3 207 047
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-72 200</b>	<b>-3 207 047</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	0	45 900
Upptagna lån	1 893 000	1 204 100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 893 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>325 237</b>	<b>41 376</b>
Likvida medel vid årets början	400 515	359 139
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>725 752</b>	<b>400 515</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25
<hr/>	
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	4 608 724	1 549 066
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	3 059 658
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 608 724</b>	<b>4 608 724</b>
Ingående avskrivningar	-291 370	-209 551
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-173 357	-81 819
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-464 727</b>	<b>-291 370</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 143 997</b>	<b>4 317 354</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	147 389	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	72 200	147 389
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>219 589</b>	<b>147 389</b>
Ingående avskrivningar	-14 738	0
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-21 958	-14 738
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-36 696</b>	<b>-14 738</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>182 893</b>	<b>132 651</b>

## Not 4 Upplysning om moderföretag

### Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Ademus Holding AB	559115-3480	Motala

### **Kommentar till not**

Bolaget ägs till 100%

## Underskrifter

Motala

Susan Andersson 2025-04-10  
Susan Andersson Datum  
Styrelseordförande

Emilia Sörberg 2025-04-10  
Emilia Sörberg Datum  
Styrelseledamot

Adrian Sörberg 2025-04-10  
Adrian Sörberg Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10

Helena Egelin  
Helena Egelin  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elmy Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 559121-3581

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Elmy Fastighetsförvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elmy Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Elmy Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Elmy Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Elmy Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget



är förenligt med aktieföretagslagen.

Vadstena 2025-04-10

*Helena Egelin*

---

Helena Egelin  
Auktoriserad revisor

Elmy Fastighetsförvaltning AB, Org.nr 559121-3581