

# Årsredovisning

---

## *Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB*

556808-6077

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19. 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:

Jacob Fyrberg

2025-06-25

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Borraren 13 i Norrköping, Fålehagen 1:5 i Motala, Galjonen 9 i Linköping, Generatoren 3 i Motala, Grundet 4 i Linköping, Grundet 8 i Linköping och Gårdvaren 1 i Linköping. Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat av Emilshus Holding 4 AB org.nr 559336-1149.

Bolaget ingår i en koncern där moderbolaget är Fastighetsbolaget Emilshus AB org.nr 559164-8752.

Bolaget har även genomfört en namnändring från Folkunga Fastigheter AB till Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	13 536	12 650	11 061	10 652
Resultat efter finansiella poster	606	-10 108	3 338	3 298
Soliditet %	2	2	12	10

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	100 000	6 912 933	-6 063 491	949 442
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-6 063 491	6 063 491	0
- Årets resultat			-63 235	-63 235
- Belopp vid årets utgång	100 000	849 442	-63 235	886 207

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämman förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	849 442
Årets resultat	-63 235
<i>Summa</i>	<i>786 207</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	786 207
<i>Summa</i>	<i>786 207</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	13 536 242	12 649 967
Övriga rörelseintäkter	26 364	235 137
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>13 562 606</b>	<b>12 885 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-4 399 676	-3 028 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 530 141	-15 467 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-9 929 817</b>	<b>-18 495 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 632 789</b>	<b>-5 610 542</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	108 769	120 964
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 732	18 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 212 574	-4 636 561
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-3 027 073</b>	<b>-4 497 103</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>605 716</b>	<b>-10 107 645</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	0	6 220 000
Förändring av överavskrivningar	173 602	89 809
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>173 602</b>	<b>6 309 809</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>779 318</b>	<b>-3 797 836</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-842 554	-2 265 655
<b>Årets resultat</b>	<b>-63 235</b>	<b>-6 063 491</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	78 443 443	82 846 346
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 672 411	2 466 888
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>80 115 854</i>	<i>85 313 234</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 115 854</b>	<b>85 313 234</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119 992	1 398 034
Övriga fordringar		414 734	75 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 084	137 331
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>583 809</i>	<i>1 610 532</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 104 880	1 673 576
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 104 880</i>	<i>1 673 576</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 688 689</b>	<b>3 284 108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 804 543</b>	<b>88 597 342</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	849 442	6 912 933
Årets resultat	-63 235	-6 063 491
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>786 207</i>	<i>849 442</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>886 207</b>	<b>949 442</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Akkumulerade överavskrivningar	547 227	720 829
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>547 227</b>	<b>720 829</b>
<b>Avsättningar</b>		
Övriga avsättningar	0	1 360 633
<b>Summa avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>1 360 633</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	55 803 340
Skulder till koncernföretag	80 496 467	20 275 000
Övriga skulder	0	900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>80 496 467</b>	<b>76 978 340</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 546 160
Leverantörsskulder	448 679	564 206
Skulder till koncernföretag	54 481	0
Skatteskulder	382 429	1 439 507
Övriga skulder	123 068	1 437 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 865 985	2 600 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 874 642</b>	<b>8 588 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>84 804 543</b>	<b>88 597 342</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Byggnad 25-50 År

Markanläggningar 20 År

Inventarier, verktyg och installationer 5 År

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	128 468 635	128 468 635
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	333 760	-
	Utgående anskaffningsvärden	128 802 395	128 468 635
	Ingående avskrivningar	-45 622 289	-30 993 325
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 736 663	-14 628 964
	Utgående avskrivningar	-50 358 952	-45 622 289
	Redovisat värde	78 443 443	82 846 346

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 184 707	5 032 319
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	152 388
	Utgående anskaffningsvärden	5 184 707	5 184 707
	Ingående avskrivningar	-2 717 819	-1 879 699
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-794 477	-838 120
	Utgående avskrivningar	-3 512 296	-2 717 819
	Redovisat värde	1 672 411	2 466 888

### Not 4 Avsättningar

Avsättningen f.g år avser tecknad ränteswapp som på balansdagen har ett negativt värde.

Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	80 496 467	45 618 700
	Innevarande år är skulder koncerninterna och saknar amorteringsplan.		

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 300 000	63 300 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	63 300 000	-
	Summa ställda säkerheter	63 300 000	63 300 000

Not 7      **Uppllysning om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterföretag till Emilshus Holding 4 AB org.nr 559336-1149. Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighetsbolaget Emilshus org.nr 559164-8752 med säte i Växjö.

*UNDERSKRIFTER*

Växjö

Undertecknad den dag som framgår av min digitala underskrift

*Jacob Fyrberg*

Jacob Fyrberg

2025-06-02

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-06-12

Kpmg Ab

*Henrik Brorsson*

Henrik Brorsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB, org. nr 556808-6077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Emilshus Jarl Birger Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 februari 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson

Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

**RE**

**E K**

MOTEK Revision AB  
Östermalmsgatan 91  
591 60 MOTALA

Telefon 0141 – 554 70  
Fax 0141 – 554 79  
Mobil 070 – 99 44 655  
Mail jonas@motekrevision.se

**Bolagsverket**

851 81 Sundsvall

2024-03-05

**Avseende Folkunga Fastigheter AB (org nr 556808-6077)**

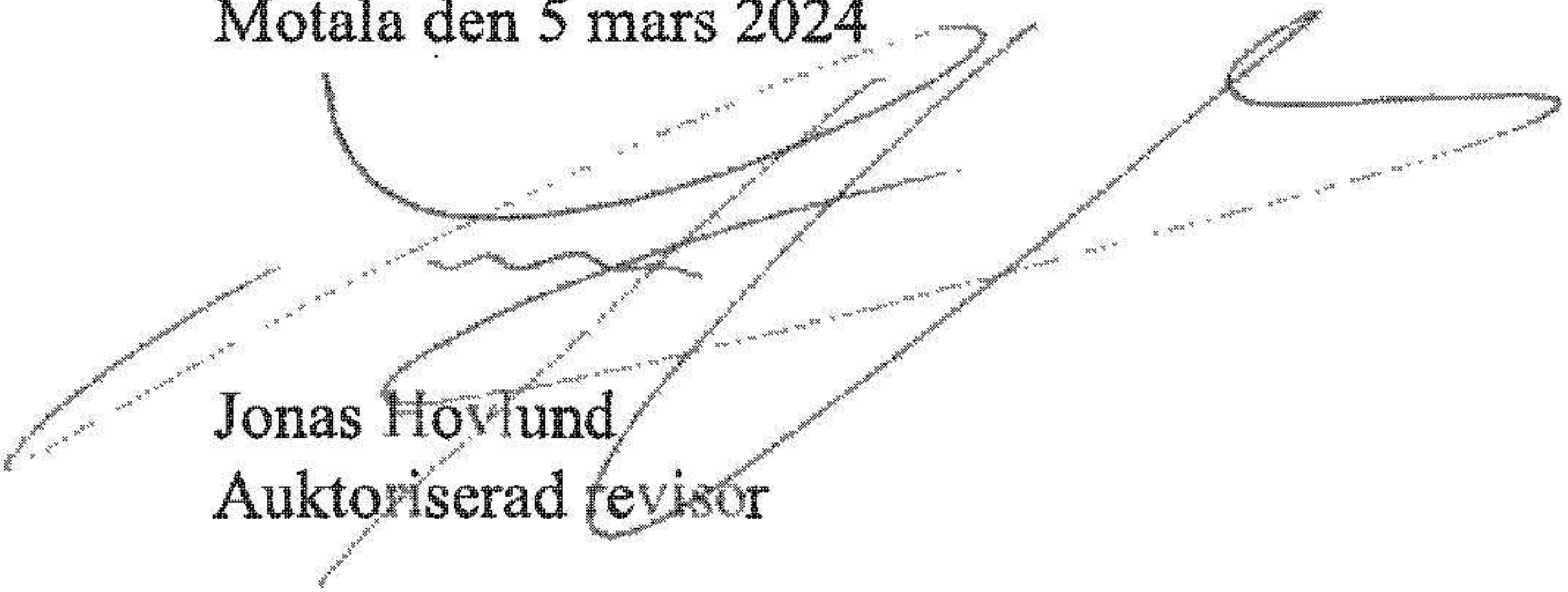
**Anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551)**

Mitt uppdrag som revisor i bolaget har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämma 2024-03-05. Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till min kännedom.

**Underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen (2005:551)**

Skälet till att mitt uppdrag upphör i förtid är att ägarbyte har skett och att ägaren vill ha samma revisor i hela koncernen.

Motala den 5 mars 2024

  
Jonas Hövlund  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HENRIK BRORSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4fd0fd6152803c[...]d55e3f0aff617

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-06-12 14:27:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.