

# Årsredovisning

för

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr. 556626-5855

Räkenskapsåret

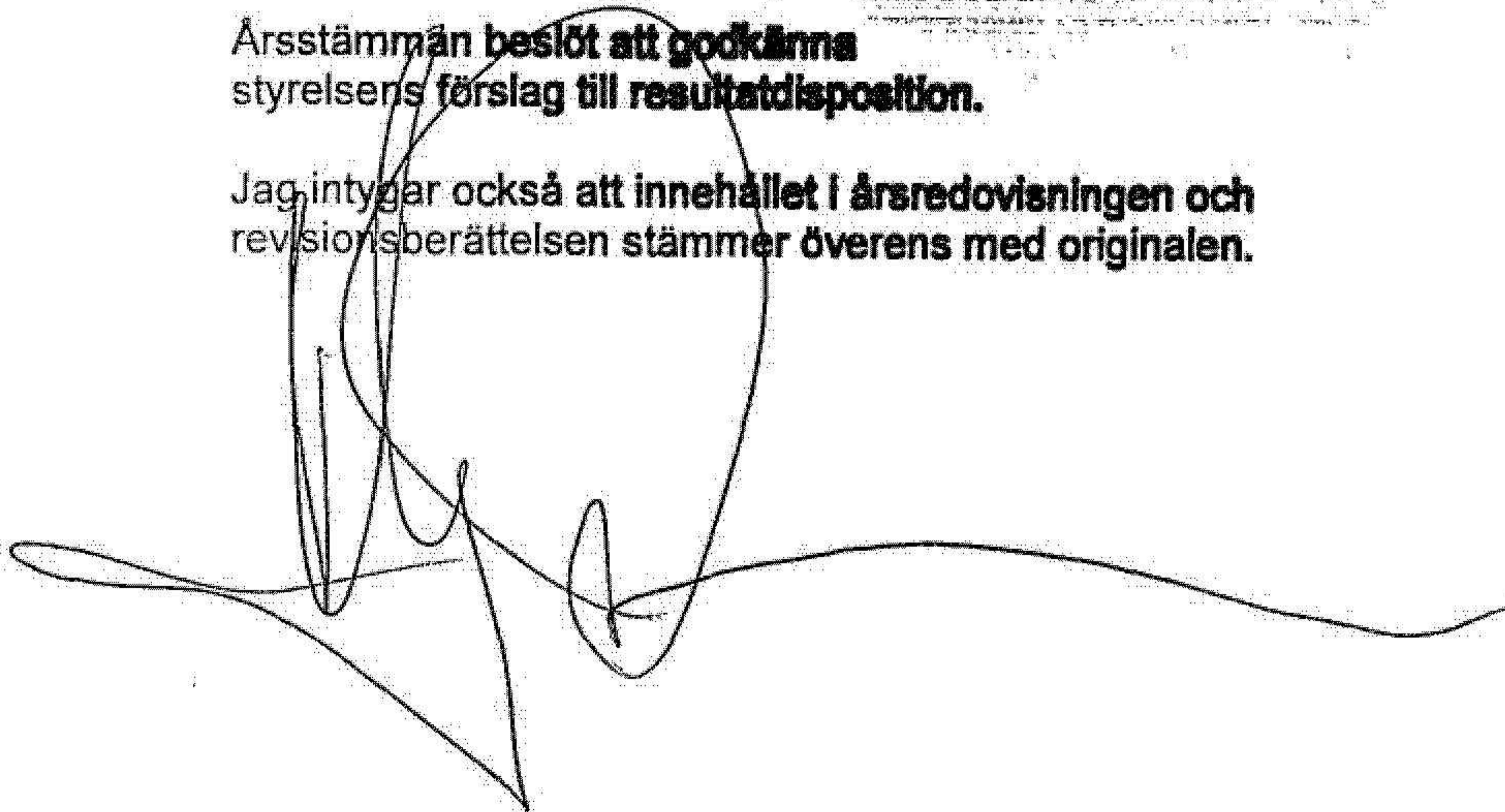
2023-05-01 – 2024-04-30

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisning har fastställts på årsstämman den 29/11-2024

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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



# Årsredovisning

för

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr. 556626-5855

Räkenskapsåret

2023-05-01 – 2024-04-30

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	

Styrelsen och verkställande direktören för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01-2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är förvaltning av fastigheten Uppsala Fjärdingen 36:1.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Som framgår av noten Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har bolaget ställt säkerhet och även borgat för ett koncernbolags skulder. Det underliggande lånet har förfallit och förhandlingar pågår med långivaren men är inte slutförda vid tidpunkten för denna årsredovisnings avgivande. Bolagets bedömning är att det är realistiskt att förhandlingarna kommer innebära att koncernbolaget kan finansiera sin verksamhet men för det fall förhandlingarna inte är lyckosamma kan långivaren kräva bolaget på hela eller delar av skuldbeloppet. Det faktum att ett sådant krav kan framställas av långivaren innebär en väsentlig osäkerhetsfaktor för bolagets fortsatta verksamhet och drift.

### Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	23/24	22/23	21/22	20/21
Nettoomsättning	3 886	3 937	1 675	181
Resultat efter finansiella poster	-334	1 178	-65	-1 274
Balansomslutning	29 217	27 705	28 508	29 487
Soliditet (%)	7,25	8,85	8,80	9,00

#### Kommentar flerårsöversikt

Flerårsöversikten är upprättad i KSEK.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 278 698	-57 797	2 340 900
Balanseras i nyräkning	0	0	-57 797	57 797	0
Årets resultat	0	0	0	-333 770	-333 770
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 220 900	-333 770	2 007 130

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 220 900
Årets resultat	-333 770
Summa	1 887 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	1 887 131
Summa	1 887 131

2024120202283

# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 886 330	3 937 068
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 886 330</b>	<b>3 937 068</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-32 824	-13 057
Övriga externa kostnader		-1 614 092	-1 273 103
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-613 514	-654 392
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 260 430</b>	<b>-1 940 552</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 625 900</b>	<b>1 996 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 959 656	-818 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 959 669</b>	<b>-818 513</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-333 770</b>	<b>1 178 003</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 235 800
Förändring av periodiseringsfonder		0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-1 235 800</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-333 770</b>	<b>-57 797</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-333 770</b>	<b>-57 797</b>

2024120202285

# Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	13 679 300	14 270 096
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	22 718
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	631 854	245 295
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 311 154</b>	<b>14 538 109</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	6	14 605 350	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 605 350</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 916 504</b>	<b>14 538 109</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	13 500
Fordringar hos koncernföretag	6	0	12 907 698
Övriga fordringar		266 629	245 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 850	-0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 479</b>	<b>13 167 123</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		31 364	-292
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>31 364</b>	<b>-292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>300 843</b>	<b>13 166 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 217 347</b>	<b>27 704 940</b>

2024120202286

# Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 220 900	2 278 698
Årets resultat		-333 770	-57 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 887 131</b>	<b>2 220 900</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 007 131</b>	<b>2 340 900</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		140 000	140 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 875 000	20 385 000
Skulder till koncernföretag		857 482	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 732 482</b>	<b>20 385 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 510 000	1 510 000
Leverantörsskulder		640 596	191 692
Skulder till koncernföretag		0	1 417 938
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	630 520
Skatteskulder		63 327	-236 053
Övriga skulder		4 984 303	1 192 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 508	132 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 337 734</b>	<b>4 839 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 217 347</b>	<b>27 704 940</b>

2024120202287

## Noter

### Not 1 – Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

#### Avskrivning

##### Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
<b>Byggnader</b>	
Byggnader	33
Markanläggningar	20
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 – Räntekostnader och liknande resultatposter

#### Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-04-30	2023-04-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	27 450	27 375

### Not 3 – Byggnader och mark

#### Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	24 676 939	24 676 939
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>24 676 939</b>	<b>24 676 939</b>
Ingående avskrivningar	-7 338 008	-6 747 212
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-590 796	-590 796
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 928 804</b>	<b>-7 338 008</b>
Ingående nedskrivningar	-3 068 835	-3 068 835
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-3 068 835</b>	<b>-3 068 835</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>13 679 300</b>	<b>14 270 096</b>

### Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

#### Inventarier, verktyg och installationer

2024120202288

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 760 324	1 760 324
Utgående anskaffningsvärden	1 760 324	1 760 324
Ingående avskrivningar	-1 737 606	-1 674 010
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-22 718	-63 596
Utgående avskrivningar	-1 760 324	-1 737 606
Redovisat värde	0	-22 718

## Not 5 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	245 295	245 295
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rörelseförvärv	386 559	
Utgående anskaffningsvärden	631 854	245 295
Redovisat värde	631 854	245 295

## Not 6 – Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	13 152 006	13 395 235
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	1 717 652	429 500
Reglerade fordringar	-264 308	-672 729
Utgående anskaffningsvärden	14 605 350	13 152 006
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	14 605 350	13 152 006

## Not 7 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	Typ av balanspost	2024-04-30	2023-04-30
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Långfristiga skulder	18 875 000	20 385 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Kortfristiga skulder	1 510 000	1 510 000

## Not 8 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckningar	33 200 000	30 200 000
(Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag)	7 800 000	4 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 200 000</b>	<b>30 200 000</b>

## Not 9 – Eventualförpliktelser

### Eventualförpliktelser

	2024-04-30	2023-04-30
Eventualförpliktelser	172 563 458	121 778 794

### Kommentar till specifikation av eventualförpliktelser

Borgensåtagande till förmån för koncernföretag

Bolaget har, i samband med systerföretaget Epic Development AB med orgnr 559316-7009 upptagit finansiering för koncern i samband med bolagsförvärv, ställt en proprieborgen för det rätta fullgörandet av samtliga åtaganden i låneavtalet.

2024120202290

## Underskrifter av årsredovisning

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

*Magnus Björkegren*

Magnus Björkegren

Styrelseledamot, Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

*Lars Kylberg*

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-11-29 06:00:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GUSTAF KYLBERG

Datum

Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 51 38

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

MAGNUS BJÖRKEGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-11-27 14:52:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS KARL MAGNUS

Datum

BJÖRKEGREN

Magnus Björkegren

Leveranskanal: E-post

2024120202291

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svandammen Förvaltning i Uppsala AB, org.nr 556626-5855

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB för räkenskapsåret 1 maj 2023 till 30 april 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svandammen Förvaltning i Uppsala ABs finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB.

### 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 Svandammen Förvaltning i Uppsala 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen, not 8 Ställda säkerheter och not 9 Eventualförpliktelser av vilka det framgår att bolaget ställt säkerheter och tecknat borgensavtal avseende ett koncernbolags skulder. Det framgår vidare att den underliggande skulden har förfallit och att koncernbolaget, vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande, inte refinansierat verksamheten. Det faktum att långgivaren kan framställa ett krav på bolaget att infria borgensåtagandet innebär att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Svandammen Förvaltning i Uppsala AB för räkenskapsåret 1 maj 2023 till 30 april 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Svandammen Förvaltning i Uppsala AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att debiterad preliminärskatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.



Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

2024120202294

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-11-29 05:59:33 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GUSTAF KYLBERG  
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 51 38

Datum

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024120202295