

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB**  
559225-1093

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-28.  
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:**

Carl-Johan Kastengren, Styrelseledamot  
2025-06-12

Styrelsen för Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt aktier och andelar i bolag med fastighetsanknuten verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Nässjö.

Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB är ett dotterbolag till Verde Fastighets AB (559325-0649) med säte i Stockholm. Moderbolag i den största koncern som bolaget ingår i är Gillesvik AB (556692-8692), där även koncernredovisning upprättas, med säte i Stockholm.

### Personal

Bolaget har inte haft några anställda eller betalat ut någon ersättning under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har varit oförändrad jämfört med tidigare år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 483	1 364	1 982	1 204
Resultat efter finansiella poster	-338	132	991	-14
Balansomslutning	22 906	26 044	25 763	25 793
Soliditet (%)	32,7	30,0	30,2	32,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	6 208 523	1 527 367	28 584	<b>7 814 474</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			28 584	-28 584	<b>0</b>
Omföring till fritt eget kapital		-381 781	381 781		<b>0</b>
Årets resultat				-323 927	<b>-323 927</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 826 742</b>	<b>1 937 732</b>	<b>-323 927</b>	<b>7 490 547</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 937 732
årets förlust	-323 927
	<b>1 613 805</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 613 805
	<b>1 613 805</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 483 037

1 363 526

**1 483 037**

**1 363 526**

### Rörelsens kostnader

Driftkostnader

-940 028

-385 579

Övriga externa kostnader

-33 798

-2 264

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-845 385

-845 385

**-1 819 211**

**-1 233 228**

### Rörelseresultat

**-336 174**

**130 298**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

-1 642

2 646

Räntekostnader och liknande resultatposter

0

-1 002

**-1 642**

**1 644**

### Resultat efter finansiella poster

**-337 816**

**131 942**

Bokslutsdispositioner

0

-270 000

### Resultat före skatt

**-337 816**

**-138 058**

Skatt på årets resultat

13 889

166 642

### Årets resultat

**-323 927**

**28 584**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	20 488 490	21 263 675
Markanläggningar	3	734 712	804 912
		<b>21 223 202</b>	<b>22 068 587</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 223 202</b>	<b>22 068 587</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	1 220 422	2 485 931
Aktuella skattefordringar		295 328	0
Övriga fordringar		144 720	330 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 978	21 232
		<b>1 682 448</b>	<b>2 837 409</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	1 137 721
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 682 448</b>	<b>3 975 130</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 905 650</b>	<b>26 043 717</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	5 826 742	6 208 523
		<b>5 876 742</b>	<b>6 258 523</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 937 732	1 527 367
Årets resultat		-323 927	28 584
		<b>1 613 805</b>	<b>1 555 951</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 490 547</b>	<b>7 814 474</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		2 141 115	2 155 004
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 141 115</b>	<b>2 155 004</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		180 725	110 411
Skulder till koncernföretag		12 645 000	14 645 000
Aktuella skatteskulder		74 800	131 820
Övriga skulder		59 423	166 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 040	1 020 888
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 273 988</b>	<b>16 074 239</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 905 650</b>	<b>26 043 717</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

##### Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period uthyrning sker. Intäkterna redovisas netto exklusive mervärdesskatt. I tillämpliga fall ingår tjänster som bolaget tillhandahåller såsom el och värme. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Industriellbyggnader

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar och innerväggar	80 år
Värme och sanitet	63 år
Fasad	40 år
Yttertak	42 år
Uppskrivning byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år

### ***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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsena har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Underskottsavdrag**

Bolaget ingår i en koncern med stabil löpande intjäningsförmåga och inom koncernen finns full skattemässig kvittningsrätt. Eventuella underskottsavdrag värderas därför till sitt fulla värde.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Inkomstskatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

### **Likvida medel**

Likvida medel på koncernkonto klassificeras som fordran på koncernföretag. Övriga likvida medel klassificeras som kassa.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 059 136	19 059 136
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 059 136</b>	<b>19 059 136</b>
Ingående avskrivningar	-5 812 862	-5 419 458
Årets avskrivningar byggnader	-393 404	-393 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 206 266</b>	<b>-5 812 862</b>
Ingående uppskrivningar	8 017 401	8 399 182
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-381 781	-381 781
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 635 620</b>	<b>8 017 401</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 488 490</b>	<b>21 263 675</b>
Bokfört värde byggnader	20 488 490	20 634 984
Bokfört värde mark	628 691	628 691
	<b>21 117 181</b>	<b>21 263 675</b>

Företaget gör årligen en intern värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Extern värdering görs om förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

## Not 3 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 404 000	1 404 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 404 000</b>	<b>1 404 000</b>
Ingående avskrivningar	-599 088	-528 888
Årets avskrivningar	-70 200	-70 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-669 288</b>	<b>-599 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>734 712</b>	<b>804 912</b>

## Not 4 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på cashpool	1 220 422	2 485 931
	<b>1 220 422</b>	<b>2 485 931</b>

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	6 208 523	6 590 304
Överföring från fritt eget kapital	-381 781	-381 781
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 826 742</b>	<b>6 208 523</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-05-12

*Matts Kastengren*  
Matts Kastengren  
Ordförande

*Carl-Johan Kastengren*  
Carl-Johan Kastengren

*Mikael Wilton*  
Mikael Wilton

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB, org.nr 559225-1093

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Svedjan 5 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 för Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB.

### 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 Fastighetsbolaget Svedjan 5 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.

### 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Svedjan 5 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 styrelsens ledamöter 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 Fastighetsbolaget Svedjan 5 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.

### 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:

- företaget 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.

Stockholm den 13 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor