

# Årsredovisning

## Svanhagen Fastigheter AB

Org.nr 556760-9408

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-28. 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:**

Fredrik Rindås, Styrelseledamot

2026-01-28

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Svanhagen Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-9

Styrelsens säte: Ekerö

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Fastigheten uthyres fr.o.m. oktober 2009 i sin helhet till "ICA Nära Skå" som bedriver ICA-verksamhet.

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs fr.o.m. 2015-04-01 till 100% av Klura Holding AB, org nr 559002-6463.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 228	2 136	1 952	1 880
Resultat efter finansiella poster	1 317	995	313	792
Balansomslutning	10 101	10 257	11 751	12 738
Soliditet (%)	11	9	3	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	44 336	728 587	<b>872 923</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-750 000		<b>-750 000</b>
Balanseras i ny räkning		728 587	-728 587	<b>0</b>
Årets resultat			993 580	<b>993 580</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>22 923</b>	<b>993 580</b>	<b>1 116 503</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 923
årets vinst	993 580
	<b>1 016 503</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 000 000
i ny räkning överföres	16 503
	<b>1 016 503</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden 1 januari till 28 januari 2026- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning		2 228 005	2 135 729
Övriga rörelseintäkter		0	135 658
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 228 005</b>	<b>2 271 387</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-352 597	-630 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 740	-192 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-603 337</b>	<b>-822 842</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 624 668</b>	<b>1 448 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 419	4 226
Räntekostnader		-308 800	-457 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-307 381</b>	<b>-453 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 317 287</b>	<b>995 269</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-66 296	-78 750
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-66 296</b>	<b>-78 750</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 250 991</b>	<b>916 519</b>
Skatt på årets resultat		-257 411	-187 932
<b>Årets resultat</b>		<b>993 580</b>	<b>728 587</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	8 587 644	8 779 944
Inventarier	3	525 958	584 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 113 602</b>	<b>9 364 342</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 113 602</b>	<b>9 364 342</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		92 249	137 357
Förutbetalda kostnader		13 624	13 420
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 873</b>	<b>150 777</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		881 034	741 495
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>881 034</b>	<b>741 495</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>986 907</b>	<b>892 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 100 509</b>	<b>10 256 614</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 923	44 336
Årets resultat		993 580	728 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 016 503</b>	<b>772 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 116 503</b>	<b>872 923</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	5		
Skulder till kreditinstitut		8 313 592	8 573 884
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 313 592</b>	<b>8 573 884</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		260 292	260 292
Leverantörsskulder		0	172 457
Skulder till koncernföretag		66 296	78 750
Skatteskulder		10 247	0
Övriga skulder		96 042	57 759
Upplupna kostnader		237 537	240 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>670 414</b>	<b>809 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 100 509</b>	<b>10 256 614</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	2 %
Inventarier	10 %

#### 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 519 860	11 519 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 519 860</b>	<b>11 519 860</b>
Ingående avskrivningar	-2 739 916	-2 547 616
Årets avskrivningar	-192 300	-192 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 932 216</b>	<b>-2 739 916</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>8 587 644</b>	<b>8 779 944</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggning	6 682 644	6 874 944
Bokfört värde mark	1 905 000	1 905 000
	<b>8 587 644</b>	<b>8 779 944</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	584 398	0
Inköp	0	584 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>584 398</b>	<b>584 398</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-58 440	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 440</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>525 958</b>	<b>584 398</b>

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 301 969
Avgående fordringar	0	-2 301 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 272 424	7 532 716
	<b>7 272 424</b>	<b>7 532 716</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 585 000	11 585 000
	<b>11 585 000</b>	<b>11 585 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-01-28

Ekerö

*Fredrik Rindås*  
Fredrik Rindås  
Verkställande direktör  
2026-01-28

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-01-28

*Mikael Svensson*  
Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svanhagen Fastigheter AB, org.nr 556760-9408

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svanhagen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svanhagen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

#### 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 Svanhagen Fastigheter 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och verkställande direktörens förvaltning av Svanhagen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Svanhagen Fastigheter AB enligt god revisionsssed 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 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

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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 28 januari 2026

*Mikael Svensson*

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor