

**Årsredovisning**  
för  
**Sehlhall Gruppboäder 1 AB**  
556803-4853

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-28.  
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:**

Dan Sehlberg, Styrelseledamot  
2025-05-06

Styrelsen för Sehlhall Gruppbestäder 1 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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 750	4 460	4 023	3 913
Resultat efter finansiella poster	28	-425	371	1 067
Balansomslutning	42 607	42 255	40 368	42 880

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 467 028	-1 433 233	<b>83 795</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 433 233	1 433 233	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 350 000		<b>1 350 000</b>
Årets resultat			-1 375 268	<b>-1 375 268</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 383 795</b>	<b>-1 375 268</b>	<b>58 527</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 383 795
årets förlust	-1 375 268
	<b>8 527</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	8 527
	<b>8 527</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

Nettoomsättning	4 750 409	4 459 743
Övriga rörelseintäkter	9 846	19 692
	<b>4 760 255</b>	<b>4 479 435</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-868 670	-762 937
Övriga externa kostnader	-581 059	-906 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 154 628	-1 062 380
	<b>-2 604 357</b>	<b>-2 731 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 155 898</b>	<b>1 748 009</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 128 065	-2 173 234
	<b>-2 128 059</b>	<b>-2 173 218</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>27 839</b>	<b>-425 209</b>
Bokslutsdispositioner	-1 350 000	-950 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 322 161</b>	<b>-1 375 209</b>
Skatt på årets resultat	-10 319	-16 166
Övriga skatter	-42 788	-41 858
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 375 268</b>	<b>-1 433 233</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

40 282 804

39 230 822

**40 282 804**

**39 230 822**

**Summa anläggningstillgångar**

**40 282 804**

**39 230 822**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 214 659

1 187 474

Övriga fordringar

1 057 925

1 487 247

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 016

0

**2 295 600**

**2 674 721**

##### *Kassa och bank*

28 948

349 333

**Summa omsättningstillgångar**

**2 324 548**

**3 024 054**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 607 352**

**42 254 876**

<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>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 383 795	1 467 028
Årets resultat		-1 375 268	-1 433 233
		<b>8 527</b>	<b>33 795</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 527</b>	<b>83 795</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		715 429	672 641
<b>Summa avsättningar</b>		<b>715 429</b>	<b>672 641</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	3		
Skulder till kreditinstitut		0	35 233 657
Skulder till koncernföretag		40 388 626	3 628 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 388 626</b>	<b>38 862 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	830 588
Leverantörsskulder		90 189	261 572
Skulder till koncernföretag		130 050	140 592
Aktuella skatteskulder		18 232	18 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 206 299	1 385 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 444 770</b>	<b>2 636 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 607 352</b>	<b>42 254 876</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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Stomme	125 år
Yttre ytskikt	50 år
Inre ytskikt	25 år
Teknisk inredning	25 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### 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.

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 359 286	44 710 487
Inköp	2 206 610	1 648 799
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 565 896</b>	<b>46 359 286</b>
Ingående avskrivningar	-7 128 464	-6 066 084
Årets avskrivningar	-1 154 628	-1 062 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 283 092</b>	<b>-7 128 464</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 282 804</b>	<b>39 230 822</b>
Inklusive mark 2 524 654 kronor		

### Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	31 911 305
Skulder till koncernföretag som förfaller senare än fem år efter balansdagen	40 388 626	3 628 718
	<b>40 388 626</b>	<b>35 540 023</b>

### Not 4 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 550 000	42 070 000
	<b>46 550 000</b>	<b>42 070 000</b>

### Not 5 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Sehlhall Gruppbestäder AB, orgnr. 556826-2728, med säte i Stockholm. Övergripande koncernårsredovisning upprättas av koncernens moderbolag Sehlhall Fastigheter AB, orgnr. 559114-3481, säte i Stockholm.

Stockholm 2025-04-28

*Dan Sehlberg*  
Dan Sehlberg

*Petter Hallenberg*  
Petter Hallenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Magnus Thorling*  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sehlhall Gruppbestäder 1 AB, org.nr 556803-4853

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sehlhall Gruppbestäder 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sehlhall Gruppbestäder 1 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 Sehlhall Gruppbestäder 1 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 Sehlhall Gruppbestäder 1 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 Sehlhall Gruppbestäder 1 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 Sehlhall Gruppbestäder 1 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:

- företagit 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 28 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor