

Årsredovisning
för
Fastighets AB Sjöheden
556274-5124

Räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Sjöheden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 oktober 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västerås den 16 oktober 2025


Henrik Damberg

Styrelsen för Fastighets AB Sjöheden avger följande årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till MPA Fastigheter AB.

Total byggnadsyta uppgår till 14 975 kvm.

Företaget har sitt säte i Västerås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett större renoveringsarbete slutförts gällande Slakterigatan 1, Västerås

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	19 104	17 926	20 403	15 726
Resultat efter finansiella poster	5 466	2 255	5 564	4 944
Soliditet (%)	19	17	18	21

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	40 000	9 036 605	1 322 190	10 598 795
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 322 190	-1 322 190	0
Årets resultat				3 366 311	3 366 311
Belopp vid årets utgång	200 000	40 000	10 358 795	3 366 311	13 965 106

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 358 795
årets vinst	3 366 311
	13 725 106

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 500 kronor per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	10 725 106
	13 725 106

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: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

2026010900219

Resultaträkning

Not
1

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

19 104 491 17 925 645

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

19 104 491 17 925 645

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-8 817 188 -10 236 993

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-5 567 736 -5 396 242

Summa rörelsekostnader

-14 384 924 -15 633 235

Rörelseresultat

4 719 567 2 292 410

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

3 054 860 3 026 720

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

304 386 222 548

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 612 877 -3 287 093

Summa finansiella poster

746 369 -37 825

Resultat efter finansiella poster

5 465 936 2 254 585

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-500 000 0

Förändring av periodiseringsfonder

-850 000 -249 000

Förändring av överavskrivningar

160 000 -100 000

Summa bokslutsdispositioner

-1 190 000 -349 000

Resultat före skatt

4 275 936 1 905 585

Skatter

Skatt på årets resultat

-909 625 -583 395

Årets resultat

3 366 311 1 322 190

Balansräkning

Not
1

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	79 488 308	73 200 699
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	1 954 624	2 737 134
Summa materiella anläggningstillgångar		81 442 932	75 937 833

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4	5 144 571	5 089 711
Fordringar hos koncernföretag	5	5 000 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 144 571	5 089 711
Summa anläggningstillgångar		91 587 503	81 027 544

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		840 112	357 148
Övriga fordringar		8 348	251 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		434 978	649 983
Summa kortfristiga fordringar		1 283 438	1 259 001

Kassa och bank

Kassa och bank		9 898 453	6 783 144
Summa kassa och bank		9 898 453	6 783 144
Summa omsättningstillgångar		11 181 891	8 042 145

SUMMA TILLGÅNGAR

102 769 394

89 069 689

Balansräkning

Not
1

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	200 000	200 000
Reservfond	40 000	40 000
Summa bundet eget kapital	240 000	240 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 358 795	9 036 605
Årets resultat	3 366 311	1 322 190
Summa fritt eget kapital	13 725 106	10 358 795
Summa eget kapital	13 965 106	10 598 795

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	6 373 000	5 523 000
Akkumulerade överavskrivningar	240 000	400 000
Summa obeskattade reserver	6 613 000	5 923 000

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	75 800 000	64 020 000
Summa långfristiga skulder	75 800 000	64 020 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	2 400 000	1 980 000
Leverantörsskulder	617 335	675 454
Skulder till koncernföretag	500 000	3 087 506
Skatteskulder	226 348	0
Övriga skulder	850 468	418 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 797 137	2 366 807
Summa kortfristiga skulder	6 391 288	8 527 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 769 394

89 069 689

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	121 902 728	121 902 728
Inköp	11 011 393	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 914 121	121 902 728
Ingående avskrivningar	-48 702 029	-44 137 442
Årets avskrivningar	-4 723 784	-4 564 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 425 813	-48 702 029
Utgående redovisat värde	79 488 308	73 200 699

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 829 052	6 931 168
Inköp	61 442	897 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 890 494	7 829 052
Ingående avskrivningar	-5 091 918	-4 260 254
Årets avskrivningar	-843 952	-831 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 935 870	-5 091 918
Utgående redovisat värde	1 954 624	2 737 134

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 089 711	5 062 991
Uttag	-3 000 000	-3 000 000
Resultatandelar HB & KB	3 054 860	3 026 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 144 571	5 089 711
Utgående redovisat värde	5 144 571	5 089 711

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Tillkommande fordringar	5 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	0
Utgående redovisat värde	5 000 000	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	66 200 000	56 100 000
	66 200 000	56 100 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 78 200 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	75 800 000	64 020 000
	75 800 000	64 020 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 400 000	1 980 000
	2 400 000	1 980 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	85 600 000	85 600 000
	85 600 000	85 600 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Eventualförpliktelser	174 938	163 505
	174 938	163 505

2026010900225

Årsredovisningen beslutades den 16 oktober 2025

Västerås


Henrik Damberg

2025-10-16

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 oktober 2025


Olof Kannö
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sjöbaden

Org.nr 556274-5124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sjöbaden för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sjöbadens finansiella ställning per den 30 juni 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 Fastighets AB Sjöbaden 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 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

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.

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, förfalskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 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. *u*



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 Fastighets AB Sjöheden för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 Fastighets AB Sjöheden 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Stockholm den 16 oktober 2025

Olof Kannö
Auktoriserad revisor