

ÅRSREDOVISNING

för

Sven Lundbergs Fastigheter AB

Org.nr. 556924-1242

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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
Johan Lundberg, Styrelseledamot
2026-05-27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företagets säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har genomfört omfattande renovering av fastigheter under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 470 667	7 858 759	7 275 443	6 933 595
Resultat efter finansiella poster	-4 627 596	-3 343 678	-5 880 866	975 423
Soliditet (%)	54,75	57,20	4,88	13,70
Balansomslutning	123 818 667	126 600 344	55 149 122	60 604 917

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	73 076 056	2 645 154	-3 343 678	72 427 532
Upplösning av uppskrivningsfond		-340 331	340 331		0
Balanseras i ny räkning			-3 343 678	3 343 678	0
Årets resultat				-4 627 596	-4 627 596
Belopp vid årets utgång	50 000	72 735 725	-358 193	-4 627 596	67 799 936

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-358 193
Årets resultat	-4 627 596
	<hr/>
	-4 985 789

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 985 789
	<hr/>
	-4 985 789

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Sven Lundbergs Fastigheter AB

Org.nr. 556924-1242

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	8 470 667	7 858 759
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	<u>8 470 667</u>	<u>7 858 759</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-10 843 200	-8 842 728
Övriga externa kostnader	-452 626	-1 090 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-659 782</u>	<u>-319 451</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-11 955 608</u>	<u>-10 252 602</u>
Rörelseresultat	-3 484 941	-2 393 843
Finansiella poster		
Ränteintäkter	121 307	296 360
Räntekostnader	<u>-1 263 962</u>	<u>-1 246 195</u>
Summa finansiella poster	<u>-1 142 655</u>	<u>-949 835</u>
Resultat efter finansiella poster	-4 627 596	-3 343 678
Resultat före skatt	-4 627 596	-3 343 678
Årets resultat	<u>-4 627 596</u>	<u>-3 343 678</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>116 497 218</u>	<u>117 157 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		116 497 218	117 157 000
Summa anläggningstillgångar		116 497 218	117 157 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 497 962	1 500 862
Övriga fordringar		44 723	176 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>38 932</u>	<u>37 613</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 581 617	1 714 663
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>5 739 832</u>	<u>7 728 681</u>
Summa kassa och bank		5 739 832	7 728 681
Summa omsättningstillgångar		7 321 449	9 443 344
SUMMA TILLGÅNGAR		123 818 667	126 600 344

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	3	<u>72 735 725</u>	<u>73 076 056</u>
Summa bundet eget kapital		72 785 725	73 126 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-358 193	2 645 154
Årets resultat		<u>-4 627 596</u>	<u>-3 343 678</u>
Summa fritt eget kapital		-4 985 789	-698 524
Summa eget kapital		67 799 936	72 427 532
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder		<u>51 435 403</u>	<u>50 550 632</u>
Summa långfristiga skulder		51 435 403	50 550 632
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		70 414	73 152
Leverantörsskulder		699 398	773 334
Skatteskulder		15 995	0
Övriga skulder		387 207	381 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 410 314</u>	<u>2 394 004</u>
Summa kortfristiga skulder		4 583 328	3 622 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 818 667	126 600 344

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	47 537 282	47 537 282
	Utgående anskaffningsvärden	47 537 282	47 537 282
	Ingående avskrivningar	-3 456 338	-3 136 887
	Årets avskrivningar	-319 451	-319 451
	Utgående avskrivningar	-3 775 789	-3 456 338
	Ingående uppskrivningar	73 076 056	0
	Årets uppskrivningar	0	73 076 056
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-340 331	0
	Utgående uppskrivningar	72 735 725	73 076 056
	Redovisat värde	116 497 218	117 157 000

Not 3	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	73 076 056	0
	Årets uppskrivning	0	73 076 056
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-340 331	0
	Belopp vid årets utgång	72 735 725	73 076 056

Not 4	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	51 435 403	50 550 632

NOTER

Övriga noter

Not 5	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Andra ställda säkerheter	200 000	200 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Johan Lundberg

Johan Lundberg

2026-05-25

Marie Kirstein

Marie Kirstein

2026-05-25

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2026.

Pernilla Bengtsson

Pernilla Bengtsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sven Lundbergs Fastigheter AB, org.nr 556924-1242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sven Lundbergs Fastigheter AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sven Lundbergs 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 Standard 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 Sven Lundbergs 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 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.

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 Sven Lundbergs Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Sven Lundbergs Fastigheter 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö 2026-05-25

Pernilla Bengtsson

Pernilla Bengtsson

Auktoriserad revisor