

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Svartösten AB

556683-0641

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Svartösten AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-08-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Luleå 2025-08-29

Mikael Skogqvist



Styrelsen för Fastighetsbolaget Svartösten 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget är ett helägt dotterbolag till RoisoInvest AB, org nr 556755-7300.

Bolaget har sitt säte i Luleå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (18 mån)
Nettoomsättning	1 141	840	282	924
Resultat efter finansiella poster	700	-182	344	232
Soliditet (%)	23,0	22,4	18,9	22,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	612 500	787 529	-181 540	1 318 489
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-181 540	181 540	0
Upplösning uppskrivningsfond		-75 000	75 000		0
Årets resultat				-1 000	-1 000
Belopp vid årets utgång	100 000	537 500	680 989	-1 000	1 317 489

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	680 989
årets förlust	-1 000
	679 989
disponeras så att	
i ny räkning överföres	679 989
	679 989

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

2025090302343

↙

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

1 141 078

839 588

Övriga rörelseintäkter

63 319

0

Summa rörelseintäkter

1 204 397

839 588

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-236 595

-754 941

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-95 454

-95 454

Summa rörelsekostnader

-332 049

-850 395

Rörelseresultat

872 348

-10 807

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-173 348

-170 733

Summa finansiella poster

-173 348

-170 733

Resultat efter finansiella poster

699 000

-181 540

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-700 000

0

Summa bokslutsdispositioner

-700 000

0

Resultat före skatt

-1 000

-181 540

Årets resultat

-1 000

-181 540

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	1 375 138	1 470 592
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 375 138	1 470 592

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	4	2 750 000	3 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 750 000	3 500 000
Summa anläggningstillgångar		4 125 138	4 970 592

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		768 475	133 583
Fordringar hos koncernföretag		29 939	119 943
Övriga fordringar		10 883	22 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 929	4 389
Summa kortfristiga fordringar		1 102 226	280 045

Kassa och bank

Bank		493 983	634 648
Summa kassa och bank		493 983	634 648
Summa omsättningstillgångar		1 596 209	914 693

SUMMA TILLGÅNGAR

5 721 347

5 885 285

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

537 500

612 500

Summa bundet eget kapital

637 500

712 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

680 989

787 529

Årets resultat

-1 000

-181 540

Summa fritt eget kapital

679 989

605 989

Summa eget kapital

1 317 489

1 318 489

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

2 593 835

2 709 295

Summa långfristiga skulder

2 593 835

2 709 295

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

115 460

115 460

Leverantörsskulder

188 516

130 399

Skulder till koncernföretag

1 224 711

1 424 715

Skatteskulder

31 800

61 087

Övriga skulder

180 210

68 177

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

69 326

57 663

Summa kortfristiga skulder

1 810 023

1 857 501

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 721 347

5 885 285

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 022 706	1 022 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 022 706	1 022 706
Ingående avskrivningar	-164 614	-144 160
Årets avskrivningar	-20 454	-20 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 068	-164 614
Ingående uppskrivningar	612 500	687 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	537 500	612 500
Utgående redovisat värde	1 375 138	1 470 592

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	308 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-308 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-308 250
Försäljningar/utrangeringar	0	308 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

2025090302348

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Utgående redovisat värde	3 500 000	3 500 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 131 995	2 247 455
	2 131 995	2 247 455

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 709 295 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 593 835	2 709 295
	2 593 835	2 709 295
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	115 460	115 460
	115 460	115 460

Not 7 Ställda säkerheter

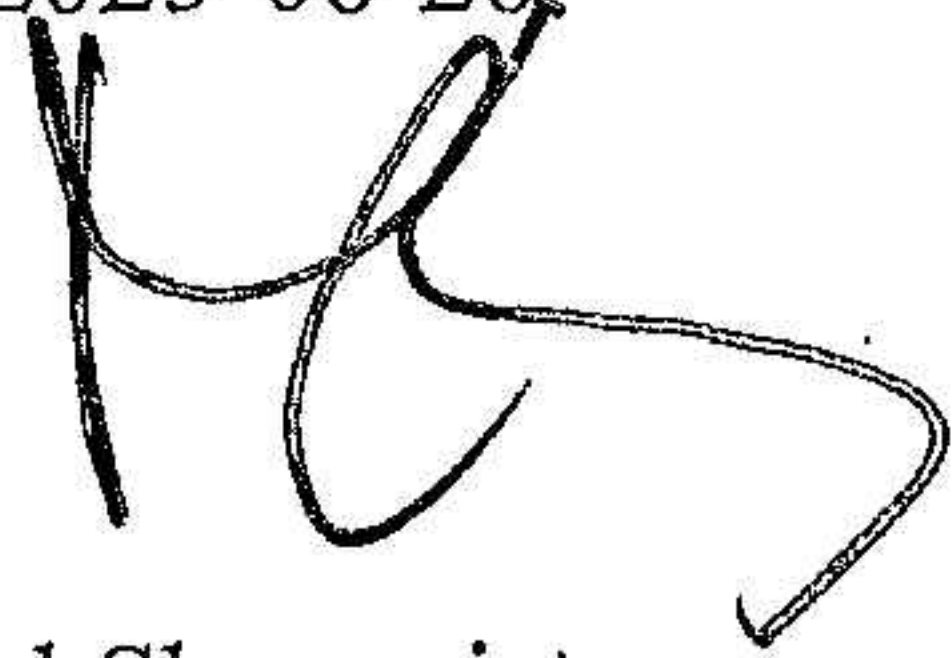
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 500 000	3 500 000
	3 500 000	3 500 000

5

2025090302349

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

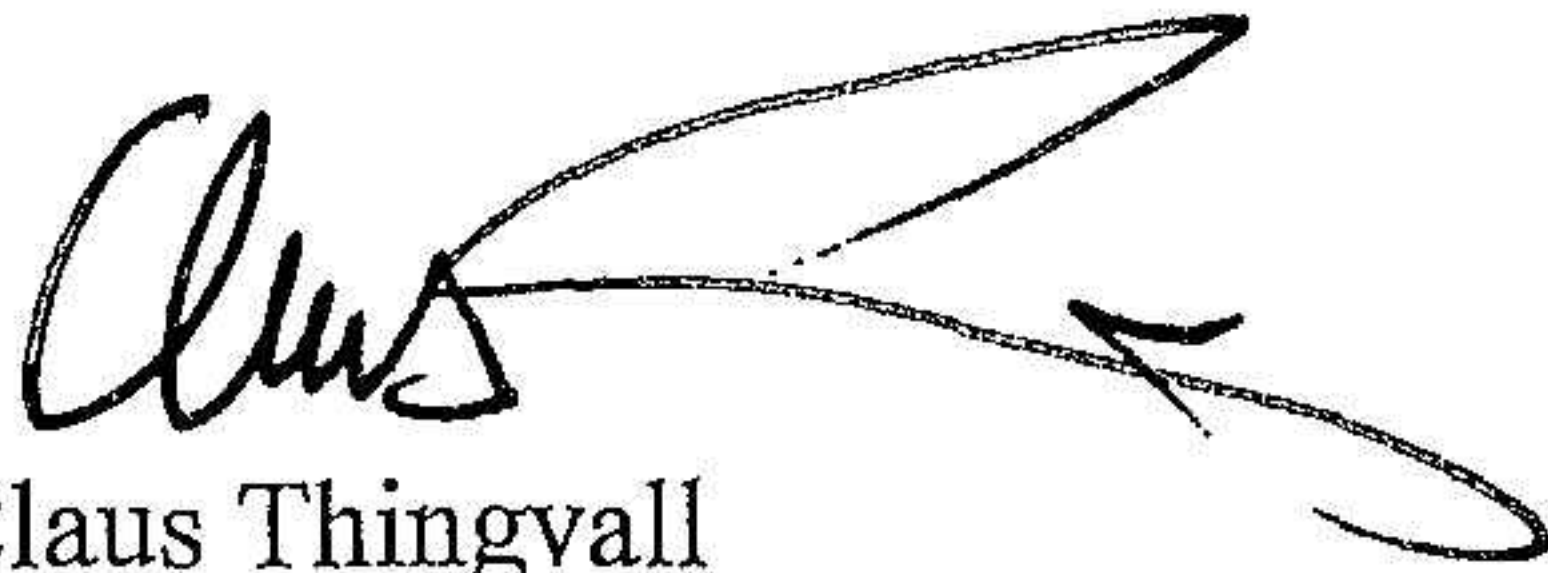
Luleå 2025-08-28



Mikael Skogqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-08-28

Advise North AB



Claus Thingvall
Auktoriserad revisor

Aduise

2025090302350

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Svartösten AB
Org.nr 556683-0641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Svartösten 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 Svartösten ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Svartösten AB enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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.

Aduise

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

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 Svartöstad AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Svartöstad AB enligt god revisors sed 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

Advise

revisionsned 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

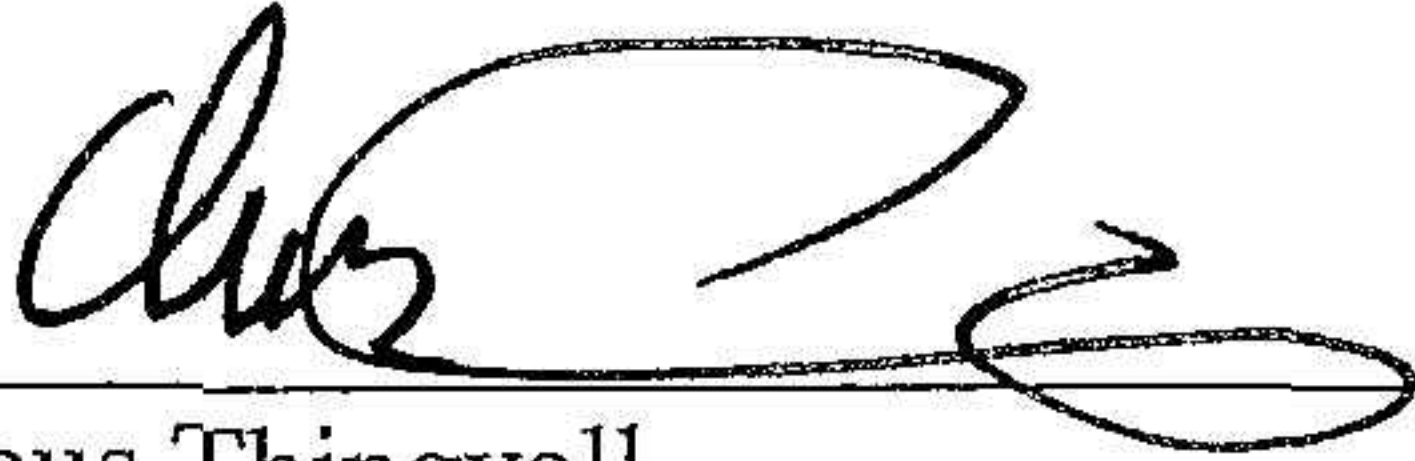
Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Vid flertalet tillfällen under året har avdragen skatt och sociala avgifter betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Luleå den 28 augusti 2025

Advise North AB



Claus Thingvall
Auktoriserad revisor