

# Årsredovisning

---

## *Snällbo Fastigheter AB*

559369-4481

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-16.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Falun 2025-06-16

  
Martin Bergh



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.  
Bolaget har sitt säte i Falun.

#### Ägarförhållanden:

Bolaget är helägt dotterföretag till Pilsundet AB, org nr 559156-3498, med säte i Falun.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2203-2212
Nettoomsättning	2 802	2 686	1 948
Resultat efter finansiella poster	133	236	-409
Balansomslutning	33 584	34 116	34 688
Soliditet %	54	54	54
Avkastning på eget kapital %	1	1	Negativ

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	18 355 613	-209 865
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
Balanseras i ny räkning		-209 865	209 865
Årets resultat			-276 048
Belopp vid årets utgång	<b>50 000</b>	<b>18 145 747</b>	<b>-276 048</b>

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	18 145 747
Årets resultat	-276 048
<i>Summa</i>	<i>17 869 699</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	17 869 699
<i>Summa</i>	<i>17 869 699</i>

*[Signature]*

# RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 802 473	2 685 814
Övriga rörelseintäkter	–	69 497
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 802 473</b>	<b>2 755 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 256 247	-1 259 336
Personalkostnader	2 -350 352	-217 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-583 672	-596 568
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 190 271</b>	<b>-2 073 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>612 202</b>	<b>681 951</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	300 000	271 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	166	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	-779 295	-716 752
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-479 129</b>	<b>-445 518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>133 073</b>	<b>236 433</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-350 000	-350 000
Förändring av periodiseringsfonder	-36 500	-59 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-386 500</b>	<b>-409 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-253 427</b>	<b>-173 067</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-22 621	-36 798
<b>Årets resultat</b>	<b>-276 048</b>	<b>-209 865</b>

2025062333932

*JK*

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31 2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	27 354 631	27 918 574
Inventarier, verktyg och installationer	4	143 658	163 387
Summa materiella anläggningstillgångar		27 498 289	28 081 961

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	5 888 028	5 708 028
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 888 028	5 708 028

**Summa anläggningstillgångar** 33 386 317 33 789 989

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		80	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	6 245
Summa kortfristiga fordringar		80	6 245

#### Kassa och bank

Kassa och bank		197 114	319 550
Summa kassa och bank		197 114	319 550

**Summa omsättningstillgångar** 197 194 325 795

## SUMMA TILLGÅNGAR

33 583 511 34 115 784

*th*

2025062333933

2025062333934

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 145 747	18 355 613
Årets resultat	-276 048	-209 865
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>17 869 699</i>	<i>18 145 748</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 919 699</b>	<b>18 195 748</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	291 364	254 864
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>291 364</b>	<b>254 864</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 14 605 552	14 937 856
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 605 552</b>	<b>14 937 856</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 332 304	332 304
Leverantörsskulder	120 273	115 110
Skulder till koncernföretag	20 383	-
Skatteskulder	31 415	25 351
Övriga skulder	54 114	44 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 407	209 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>766 896</b>	<b>727 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 583 511</b>	<b>34 115 784</b>

*M*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Ingen avskrivning på mark.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

### Not 2 Medelantalet anställda 2024 2023

Medelantalet anställda	1	1
------------------------	---	---

### Not 3 Byggnader och mark 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	15 486 118	15 486 118
Utgående anskaffningsvärden	15 486 118	15 486 118
Ingående avskrivningar	-4 417 041	-4 131 854
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-285 187	-285 187
Utgående avskrivningar	-4 702 228	-4 417 041
Ingående uppskrivningar	17 360 549	17 360 549
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Ingående avskrivning	-511 052	-232 296
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-278 756	-278 756
Utgående uppskrivningar	16 570 741	16 849 497
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 354 631</b>	<b>27 918 574</b>

*TH*

2025062333936

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 263 447	1 263 447
Utgående anskaffningsvärden	1 263 447	1 263 447
Ingående avskrivningar	-1 100 060	-1 067 435
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-19 729	-32 625
Utgående avskrivningar	-1 119 789	-1 100 060
<b>Redovisat värde</b>	<b>143 658</b>	<b>163 387</b>

Not 5 Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 708 028	5 865 757
Årets förändring av fordran	180 000	-157 729
Utgående anskaffningsvärden	5 888 028	5 708 028

Not 6 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	13 276 336	13 608 640

Not 7 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
Företagets banklån som uppgår till 14.937.856 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 605 552	14 937 856
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	332 304	332 304

TH

2025062333937

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 151 743	16 151 743
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 151 743</b>	<b>16 151 743</b>

*UNDERSKRIFTER*

Falun 2025-05-15



Martin Bergh

Min revisionsberättelse har lämnats *3 juni 2025.*Pär Hagman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Snällbo Fastigheter AB

Org.nr. 559369 - 4481

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Snällbo Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Snällbo Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Snällbo Fastigheter AB enligt god revisionsred 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 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.

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,

Fotokopians överensstämmelse  
med original utgåva

Bert Lijz

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 Snällbo Fastigheter AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Snällbo 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 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.

Falun den 3 juni 2025



Pär Hagman  
Auktoriserad revisor

### 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 försumelse 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet har godkänts

