

# Årsredovisning

för

## Fastigheten Skärvet AB

559024-3779

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-08.

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:

Mats Pålsson, Styrelseledamot

2026-04-09

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheten Skärvet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 har uppfört 40 bostadslägenheter på kvarteret Skärvet i Växjö, och från juni 2018 är lägenheterna uthyrda. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cartagena AB (559184-5531)  
Företaget har sitt säte i Lund.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 178	5 013	4 604	4 470
Resultat efter finansiella poster	855	-292	-376	164
Soliditet (%)	18,0	17,1	16,9	16,7

### 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	12 164 678	8 291	<b>12 222 969</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		8 291	-8 291	<b>0</b>
Årets resultat			341 466	<b>341 466</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>12 172 969</b>	<b>341 466</b>	<b>12 564 435</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 172 969
årets vinst	341 466
	<b>12 514 435</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 514 435
	<b>12 514 435</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 178 100	5 012 715
Övriga rörelseintäkter		45	3 926
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 178 145</b>	<b>5 016 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-764 026	-766 145
Övriga externa kostnader		-136 650	-107 619
Personalkostnader	2	-237 809	-263 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 475 770	-1 475 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 614 255</b>	<b>-2 612 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 563 890</b>	<b>2 403 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 146	2 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 710 501	-2 697 623
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 709 355</b>	<b>-2 695 388</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>854 535</b>	<b>-291 709</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	300 000
Förändring av periodiseringsfonder		-300 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>554 535</b>	<b>8 291</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-213 069	0
<b>Årets resultat</b>		<b>341 466</b>	<b>8 291</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	68 630 709	70 106 479
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 630 709</b>	<b>70 106 479</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 630 709</b>	<b>70 106 479</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 587	9 042
Övriga fordringar		4 259	52 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 066	12 663
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 912</b>	<b>74 482</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 319 743	1 303 284
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 319 743</b>	<b>1 303 284</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 379 655</b>	<b>1 377 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 010 364</b>	<b>71 484 245</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		12 172 969	12 164 678
Årets resultat		341 466	8 291
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 514 435</b>	<b>12 172 969</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 564 435</b>	<b>12 222 969</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		300 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	55 191 303	55 472 270
Skulder till koncernföretag		1 652 225	2 704 102
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 843 528</b>	<b>58 176 372</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	281 180	281 780
Leverantörsskulder		85 454	50 584
Skatteskulder		216 863	45 640
Övriga skulder		7 092	7 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		711 812	699 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 302 401</b>	<b>1 084 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 010 364</b>	<b>71 484 245</b>

## 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:

Byggnader 50 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 354 617	79 354 617
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 354 617</b>	<b>79 354 617</b>
Ingående avskrivningar	-9 248 138	-7 772 368
Årets avskrivningar	-1 475 770	-1 475 770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 723 908</b>	<b>-9 248 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 630 709</b>	<b>70 106 479</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	54 066 583	54 345 150
	<b>54 066 583</b>	<b>54 345 150</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 55 472 483 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	55 191 303	55 472 270
	<b>55 191 303</b>	<b>55 472 270</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	281 180	281 780
	<b>281 180</b>	<b>281 780</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 356 000	56 356 000
	<b>56 356 000</b>	<b>56 356 000</b>

### **Not 7 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Carina Ahlander, Redovisning i Lammhult AB

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Lund

*Rakel Jöndell*  
Rakel Jöndell  
Ordförande  
2026-04-07

*Mats Pålsson*  
Mats Pålsson  
  
2026-04-06

*Börje Hed*  
Börje Hed  
  
2026-04-06

*Erika Friberg Hed*  
Erika Friberg Hed  
  
2026-04-06

*Benjamin Wihlman*  
Benjamin Wihlman  
  
2026-04-06

*Josef Pålsson*  
Josef Pålsson  
Verkställande direktör  
2026-04-07

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-07

RR Revision AB

*Daniel Sjöman*  
Daniel Sjöman  
Auktoriserad revisor



# RR REVISION AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastigheten Skärvet AB, org.nr 559024-3779

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Skärvet AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Skärvet 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 Fastigheten Skärvet 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastigheten Skärvet AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Fastigheten Skärvet 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Lund  
2026-04-07

*Daniel Sjöman*

Daniel Sjöman

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR