

Årsredovisning

Sölvedals Förvaltnings AB

556318-6278

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28. 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:
Sophie Bengtsson
2026-05-07

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget och koncernen äger och förvaltar fastigheter i Sölvesborg, Bromölla, Kristianstad, Åhus och Karlshamn. Företaget har sitt säte i Sölvesborg.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	13 177 681	12 512 590	12 567 261	11 237 985	10 638 668
Resultat efter finansiella poster	12 025 240	10 283 428	12 473 076	16 652 662	27 031 216
Soliditet %	41	37	34	43	43
Balansomslutning	251 937 625	249 685 793	242 818 768	248 341 181	253 670 161

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	28 000 000	2 117 820	45 119 047	12 565 329
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning			-3 080 000	
- Balanseras i ny räkning			12 565 329	-12 565 329
- Årets resultat				15 315 594
- Belopp vid årets utgång	28 000 000	2 117 820	54 604 376	15 315 594
				Totalt
- Belopp vid årets ingång				87 802 196
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning				-3 080 000
- Balanseras i ny räkning				0
- Årets resultat				15 315 594
- Belopp vid årets utgång				100 037 790

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	54 604 376
<i>Årets resultat</i>	<i>15 315 594</i>
<i>Summa</i>	<i>69 919 970</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	3 640 000
Balanseras i ny räkning	66 279 970
<i>Summa</i>	<i>69 919 970</i>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		13 177 681	12 512 590
Övriga rörelseintäkter		191 308	152 772
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 368 989	12 665 362
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader		-6 545 186	-4 361 822
Övriga externa kostnader		-1 413 225	-1 193 967
Personalkostnader	2	-1 724 083	-1 442 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 198 578	-2 188 480
Summa rörelsekostnader		-11 881 072	-9 186 774
Rörelseresultat		1 487 917	3 478 588
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	13 669 625	10 200 307
Ränteintäkter		33 886	90 887
Räntekostnader	4	-3 166 188	-3 486 354
Summa finansiella poster		10 537 323	6 804 840
Resultat efter finansiella poster		12 025 240	10 283 428
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 448 000	3 325 000
Förändring av periodiseringsfonder		540 000	950 000
Summa bokslutsdispositioner		4 988 000	4 275 000
Resultat före skatt		17 013 240	14 558 428
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 697 646	-1 993 099
Årets resultat		15 315 594	12 565 329

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 225 445	35 053 247
Inventarier, fordon och installationer	6	511 352	831 628
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	264 461	264 461
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>34 001 258</i>	<i>36 149 336</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	201 040 535	202 713 957
Fordringar hos koncernföretag	9	5 908 857	5 834 822
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>206 949 392</i>	<i>208 548 779</i>
Summa anläggningstillgångar		240 950 650	244 698 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		380 129	233 381
Övriga fordringar		4 472	44 054
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>384 601</i>	<i>277 435</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 602 374	4 710 243
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>10 602 374</i>	<i>4 710 243</i>
Summa omsättningstillgångar		10 986 975	4 987 678
SUMMA TILLGÅNGAR		251 937 625	249 685 793

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28 000 000	28 000 000	
Reservfond	2 117 820	2 117 820	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>30 117 820</i>	<i>30 117 820</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	54 604 376	45 119 047	
Årets resultat	15 315 594	12 565 329	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>69 919 970</i>	<i>57 684 376</i>	
Summa eget kapital	100 037 790	87 802 196	
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	3 750 000	4 290 000	
Summa obeskattade reserver	3 750 000	4 290 000	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	18 000 000	29 625 000
Skulder till koncernföretag	10	106 168 544	113 333 645
Övriga skulder	10	1 828 901	3 563 633
Summa långfristiga skulder	125 997 445	146 522 278	
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 625 000	150 000
Förskott från kunder		5 778 028	5 656 830
Leverantörsskulder		3 127 592	3 330 475
Skatteskulder		536 896	802 660
Övriga skulder		401 966	382 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		682 908	749 233
Summa kortfristiga skulder	22 152 390	11 071 319	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	251 937 625	249 685 793	

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

	Procent	År
Byggnader och mark	1,67-16,67	6-60
Inventarier, fordon och installationer	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Medelantalet anställda 2025-12-31 2024-12-31

Medelantalet anställda	3	2
------------------------	---	---

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag 2025-12-31 2024-12-31

Utdelning från dotterföretag	10 220 000	6 500 000
Resultatandelar från dotterföretag	3 449 625	3 700 307
Summa	13 669 625	10 200 307

Not 4 Räntekostnader 2025-12-31 2024-12-31

Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	1 838 244	2 182 932
--	-----------	-----------

Not 5 Byggnader och mark 2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden	65 756 817	65 756 817
Utgående anskaffningsvärden	65 756 817	65 756 817
Ingående avskrivningar	-30 703 570	-28 875 768
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 827 802	-1 827 802
Utgående avskrivningar	-32 531 372	-30 703 570
Redovisat värde	33 225 445	35 053 247

Under 2022 gjordes en större hyresgästanpassning som lades på plan. Denna skrivs av i takt med gällande hyreskontrakt på sex år.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 737 775	2 515 354
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	50 500	403 671
	Försäljningar/utrangeringar	-155 000	-181 250
	Utgående anskaffningsvärden	2 633 275	2 737 775
	Ingående avskrivningar	-1 906 147	-1 726 719
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	155 000	181 250
	Årets avskrivningar	-370 776	-360 678
	Utgående avskrivningar	-2 121 923	-1 906 147
	Redovisat värde	511 352	831 628
Not 7	Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	264 461	264 461
	Utgående anskaffningsvärden	264 461	264 461
Not 8	Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	207 713 957	188 668 863
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nettoinsättning/-uttag från kommanditbolagsandelar	-1 473 422	19 545 094
	Återbetalning av lämnat aktieägartillskott	-200 000	-500 000
	Utgående anskaffningsvärden	206 040 535	207 713 957
	Ingående nedskrivningar	-5 000 000	-5 000 000
	Utgående nedskrivningar	-5 000 000	-5 000 000
	Redovisat värde	201 040 535	202 713 957
Not 9	Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 834 822	11 873 478
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Reglerade fordringar	74 035	-6 038 656
	Utgående anskaffningsvärden	5 908 857	5 834 822
	Redovisat värde	5 908 857	5 834 822
Not 10	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	125 997 445	145 922 278

Not 11	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	18 000 000	29 625 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	11 625 000	150 000
Not 12	Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
	Eventualförpliktelser	60 913 807	61 670 856
Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 749 000	52 749 000
	Summa ställda säkerheter	52 749 000	52 749 000
Not 14	Rapport om årsredovisningen		

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Elin Daufeldt, Exmira Ekonomikonsult i Blekinge AB

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-03-15

UNDERSKRIFTER

Sölvesborg

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Carl Leandersson
Carl Leandersson
Verkställande direktör
2026-04-16

Maria Carlén
Maria Carlén
2026-04-16

Björn Hafstad Bengtsson
Björn Hafstad Bengtsson
2026-04-16

Tue Bengtsson
Tue Bengtsson
2026-04-16

Sophie Bengtsson
Sophie Bengtsson
2026-04-17

Jennie Hafstad Bengtsson

Jennie Hafstad Bengtsson

2026-04-17

Sölvedals Förvaltnings AB

556318-6278

10 (10)

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2026-04-17

Tibor Bondesson

Tibor Bondesson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sölvedals Förvaltnings AB, org.nr 556318-6278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sölvedals Förvaltnings AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sölvedals Förvaltnings 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 Sölvedals Förvaltnings 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 Sölvedals Förvaltnings 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 Sölvedals Förvaltnings 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sölvesborg
2026-04-17

Tibor Bondesson
Tibor Bondesson
Auktoriserad revisor