

# Årsredovisning

för

## Svalbovikens Fastighets AB

556663-6204

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-27.

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:

Nicklas Jakobsson, Styrelseledamot

2026-01-27

Styrelsen och verkställande direktören för SvalbovikensFastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning och bedrivs i Eskilstuna.

Företaget har sitt säte i ESKILSTUNA.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b> (16 mån)	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	912	884	703	715
Resultat efter finansiella poster	542	368	-364	425
Soliditet (%)	13	14	4	42

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	700	2 261	367 262	<b>470 223</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			367 262	-367 262	<b>0</b>
Årets resultat				33 563	<b>33 563</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>700</b>	<b>369 523</b>	<b>33 563</b>	<b>503 786</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 70 000 kr.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	369 524
årets vinst	33 563
	<b>403 087</b>
disponeras så att	
återbetalning av villkorat aktieägartillskott	70 000
i ny räkning överföres	333 087
	<b>403 087</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-09-01  
-2025-08-31

2023-09-01  
-2024-08-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

912 019

884 380

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**912 019**

**884 380**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-181 470

-276 375

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-91 502

-86 947

**Summa rörelsekostnader**

**-272 972**

**-363 322**

**Rörelseresultat**

**639 047**

**521 058**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 158

7 588

Räntekostnader och liknande resultatposter

-109 188

-160 867

**Summa finansiella poster**

**-97 030**

**-153 279**

**Resultat efter finansiella poster**

**542 017**

**367 779**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-500 000

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-500 000**

**0**

**Resultat före skatt**

**42 017**

**367 779**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-8 454

-517

**Årets resultat**

**33 563**

**367 262**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	2 528 825	2 620 327
Inventarier, verktyg och installationer	2	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 528 825</b>	<b>2 620 327</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	3	370 000	70 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>370 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 898 825</b>	<b>2 690 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		96 515	94 024
Övriga fordringar		125 794	86 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 355	5 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 664</b>	<b>186 014</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		656 922	580 480
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 922</b>	<b>580 480</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>886 586</b>	<b>766 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 785 411</b>	<b>3 456 821</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		700	700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 700</b>	<b>100 700</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		369 524	2 261
Årets resultat		33 563	367 262
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>403 087</b>	<b>369 523</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>503 787</b>	<b>470 223</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5, 6	2 517 500	2 671 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 517 500</b>	<b>2 671 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	142 500	142 500
Leverantörsskulder		17 388	6 250
Skulder till koncernföretag		510 000	28 847
Övriga skulder		2 844	35 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 392	101 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>764 124</b>	<b>314 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 785 411</b>	<b>3 456 821</b>

## Noter

### 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 och markanläggningar	20-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 600 887	2 738 639
Inköp		862 248
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 600 887</b>	<b>3 600 887</b>
Ingående avskrivningar	-980 560	-893 613
Årets avskrivningar	-91 502	-86 947
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 072 062</b>	<b>-980 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 528 825</b>	<b>2 620 327</b>

### Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	98 000	98 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 000</b>	<b>98 000</b>
Ingående avskrivningar	-98 000	-98 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 000</b>	<b>-98 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	70 000	70 000
Tillkommande fordringar	300 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>370 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>370 000</b>	<b>70 000</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder till kreditinstitut	1 947 500	2 101 875
	<b>1 947 500</b>	<b>2 101 875</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 2 660 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 947 500	2 671 875
	<b>1 947 500</b>	<b>2 671 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	142 500	142 500
	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckning	2 882 000	2 882 000
	<b>2 882 000</b>	<b>2 882 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-01-27

Eskilstuna

*Nicklas Jakobsson*  
Nicklas Jakobsson  
Verkställande direktör  
2026-01-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-01-27

Adsum Revision AB

*Joel Karlsson*  
Joel Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i SvalbovikensFastighets AB

Org.nr 556663-6204

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SvalbovikensFastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SvalbovikensFastighets ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SvalbovikensFastighets AB enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 SvalbovikensFastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SvalbovikensFastighets AB enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen .

Eskilstuna 2026-01-27

Adsum Revision AB

*Joel Karlsson*

---

Joel Karlsson  
Auktoriserad revisor