

**Årsredovisning**  
för  
**Svärтан Fastighets AB**  
556880-1046  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-02. 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:**

Alice Nordström, Styrelseledamot  
2024-05-02

Styrelsen för Svärtan Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 äger och förvaltar fastigheter. Bolaget äger en hyresfastighet med bostadslägenheter som främst hyrs ut till privatpersoner.

Företaget har sitt säte i Umeå, Västerbotten.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 836         | 820         | 790         | 773         |
| Resultat efter finansiella poster | -254        | -20         | 91          | 125         |
| Soliditet (%)                     | 16,0        | 15,6        | 16,2        | 30,3        |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 2 030 268                      | -30 864                   | <b>2 049 404</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -30 864                        | 30 864                    | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                | -76 370                   | <b>-76 370</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>1 999 404</b>               | <b>-76 370</b>            | <b>1 973 034</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 999 404        |
| årets förlust    | -76 370          |
|                  | <b>1 923 034</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 1 923 034        |
|   | <b>1 923 034</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
|   | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 835 557                   | 819 581                   |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 0                         | 89                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>835 557</b>            | <b>819 670</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader  |     | -317 797                  | -295 056                  |
| Personalkostnader   |     | -33 729                   | -83 688                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -246 080                  | -246 080                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-597 606</b>           | <b>-624 824</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>237 951</b>            | <b>194 846</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 2                         | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 2   | -492 323                  | -214 807                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-492 321</b>           | <b>-214 807</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-254 370</b>           | <b>-19 961</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                           |                           |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 145 000                   | 0                         |
| Förändring av periodiseringsfonder  |     | 33 000                    | 0                         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>178 000</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-76 370</b>            | <b>-19 961</b>            |
| <b>Skatter</b>  |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat   |     | 0                         | -10 903                   |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-76 370</b>            | <b>-30 864</b>            |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

7 201 195

7 447 275

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**7 201 195**

**7 447 275**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

5 150 000

5 150 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**5 150 000**

**5 150 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**12 351 195**

**12 597 275**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

9 997

4 640

Övriga fordringar

212

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**10 209**

**4 640**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

270 784

1 001 629

**Summa kassa och bank**

**270 784**

**1 001 629**

**Summa omsättningstillgångar**

**280 993**

**1 006 269**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**12 632 188**

**13 603 544**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 999 404         | 2 030 267         |
| Årets resultat                               |            | -76 370           | -30 864           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 923 034</b>  | <b>1 999 403</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 973 034</b>  | <b>2 049 403</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 57 000            | 90 000            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>57 000</b>     | <b>90 000</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 5          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 7 139 700         | 7 165 500         |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 2 744 000         | 2 889 000         |
| Övriga skulder                               |            | 327 000           | 1 027 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>10 210 700</b> | <b>11 081 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 25 800            | 25 800            |
| Leverantörsskulder                           |            | 33 313            | 41 965            |
| Skatteskulder                                |            | 35 767            | 60 093            |
| Övriga skulder                               |            | 468               | 18 016            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 296 106           | 236 767           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>391 454</b>    | <b>382 641</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>12 632 188</b> | <b>13 603 544</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

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 Eventualförpliktelser

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Borgensåtagande till förmån för dotterföretag | 5 493 000        | 5 532 200        |
|   | <b>5 493 000</b> | <b>5 532 200</b> |

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag | 115 560        | 30 623        |
|  | <b>115 560</b> | <b>30 623</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 185 003         | 9 185 003         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 185 003</b>  | <b>9 185 003</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -4 547 658        | -4 373 321        |
| Årets avskrivningar                             | -174 337          | -174 337          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 721 995</b> | <b>-4 547 658</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 2 809 930         | 2 881 673         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -71 743           | -71 743           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>2 738 187</b>  | <b>2 809 930</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 201 195</b>  | <b>7 447 275</b>  |

### Not 4 Andelar i koncernföretag

Avser Fastigheten Träsnidargatan 2 i Umeå AB

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 150 000        | 5 150 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 150 000</b> | <b>5 150 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 150 000</b> | <b>5 150 000</b> |

### Not 5 Långfristiga skulder

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen | 7 036 500         | 7 062 300  |
| Skulder som skall betalas vid anfordran                      | 3 071 000         | 3 916 000  |
| <b>10 107 500</b>  | <b>10 978 300</b> |            |

### Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31 |
|----------------------|------------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 230 000        | 7 230 000  |
| <b>7 230 000</b>     | <b>7 230 000</b> |            |

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

Umeå 2024-05-02

*Alice Nordström*  
Alice Nordström  
Ordförande