

Årsredovisning
för
Real Svenshult 1:84 AB
556992-0316

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-13.
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:

Michael Derk, Styrelseledamot
2025-06-05

Styrelsen för Real Svenshult 1:84 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Real Fastigheter AB (publ) 556865-1680, med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Jönköpings län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av 2023 gick företagets största hyresgäst i konkurs. Detta ledde till en temporär ökning av vakansgraden. Under 2024 har företaget genomfört ett intensivt och framgångsrikt arbete för att hitta nya hyresgäster. Företagsledningen bedömer att vakansgraden kommer att återgå till normal nivå under det kommande året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 550	8 950	8 219	7 034	2 392
Resultat efter finansiella poster	-1 408	2 128	3 123	564	-599
Balansomslutning	21 752	23 425	23 485	20 795	21 825
Soliditet (%)	4,6	9,5	13,6	3,4	0,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 148 559	-975 834	2 222 725
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-975 834	975 834	0
Årets resultat			-1 217 384	-1 217 384
Belopp vid årets utgång	50 000	2 172 725	-1 217 384	1 005 341

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 172 725
årets förlust	-1 217 384
	955 341
disponeras så att i ny räkning överföres	955 341
	955 341

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 549 705

8 949 908

Övriga rörelseintäkter

129 771

375 411

2 679 476

9 325 319

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 781 994

-2 235 306

Övriga externa kostnader

-596 577

-3 311 565

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-644 657

-607 075

-3 023 228

-6 153 946

Rörelseresultat

-343 752

3 171 373

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

-446

9 893

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 064 131

-1 053 400

-1 064 577

-1 043 507

Resultat efter finansiella poster

-1 408 329

2 127 866

Bokslutsdispositioner

233 511

-3 103 700

Resultat före skatt

-1 174 818

-975 834

Skatt på årets resultat

-42 566

0

Årets resultat

-1 217 384

-975 834

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	17 721 502	18 245 429
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	40 000	60 000
Inventarier, verktyg och installationer	4	360 471	403 477
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	829 765	4 008
		18 951 738	18 712 914
Summa anläggningstillgångar		18 951 738	18 712 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		317 932	400 574
Fordringar hos koncernföretag		1 337 159	3 895 541
Aktuella skattefordringar		646 806	0
Övriga fordringar		253 644	81 724
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 968	132 720
		2 668 509	4 525 559
<i>Kassa och bank</i>		131 474	186 951
Summa omsättningstillgångar		2 799 983	4 712 510
SUMMA TILLGÅNGAR		21 751 721	23 425 424

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 172 725	3 148 559
Årets resultat		-1 217 384	-975 834
		955 341	2 172 725
Summa eget kapital		1 005 341	2 222 725
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	42 566	0
Summa avsättningar		42 566	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	13 500 000	14 700 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	14 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 200 000	1 200 000
Förskott från kunder		0	2 715
Leverantörsskulder		321 927	372 472
Skulder till koncernföretag		5 415 546	3 457 700
Aktuella skatteskulder		0	463 178
Övriga skulder		125 277	154 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 064	852 285
Summa kortfristiga skulder		7 203 814	6 502 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 751 721	23 425 424

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjande period varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme/ grund	1,5%
Tak	3,8%
Fasad	3%
Inre ytskikt	7,6%
Installationer	7,6%
Inventarier	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 898 506	20 956 931
Omklassificeringar	57 724	941 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 956 230	21 898 506
Ingående avskrivningar	-3 653 077	-3 072 748
Årets avskrivningar	-581 651	-580 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 234 728	-3 653 077
Utgående redovisat värde	17 721 502	18 245 429

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 000	523 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 000	523 000
Ingående avskrivningar	-463 000	-443 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-483 000	-463 000
Utgående redovisat värde	40 000	60 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	528 860	133 297
Omklassificeringar	0	395 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	528 860	528 860
Ingående avskrivningar	-125 383	-118 637
Årets avskrivningar	-43 006	-6 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 389	-125 383
Utgående redovisat värde	360 471	403 477

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 008	1 029 723
Inköp	895 094	313 063
Omklassificeringar	-69 337	-1 338 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	829 765	4 008
Utgående redovisat värde	829 765	4 008

Not 6 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Årets avsättningar	42 566	0
	42 566	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 700 000	9 900 000
	8 700 000	9 900 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 700 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 500 000	14 700 000
	13 500 000	14 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	1 200 000
	1 200 000	1 200 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Real Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680 med säte i Stockholm.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Jönköping 2025-05-12

Michael Derk
Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Svenshult 1:84 AB, org.nr 556992-0316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Real Svenshult 1:84 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Svenshult 1:84 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 för Real Svenshult 1:84 AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Real Svenshult 1:84 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Real Svenshult 1:84 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Real Svenshult 1:84 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.

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 försummelse 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att debiterad skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Sundsvall den 12 maj 2025

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor