

Årsredovisning

för

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

556626-5855

Räkenskapsåret

2024-05-01 – 2025-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svandammen Förvaltning i Uppsala AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 oktober 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 31 oktober 2025

Magnus Björkegren

Styrelsen och verkställande direktören för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01-2025-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är förvaltning av fastigheten Uppsala Fjärdingen 36:1.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Som framgår av noten Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har bolaget ställt säkerhet och även borgat för ett koncernbolags skulder. Det underliggande lånet har förfallit och förhandlingar pågår med långivaren men är inte slutförda vid tidpunkten för denna årsredovisnings avgivande. Bolagets bedömning är att det är realistiskt att förhandlingarna kommer innebära att koncernbolaget kan finansiera sin verksamhet men för det fall förhandlingarna inte är lyckosamma kan långivaren kräva bolaget på hela eller delar av skuldbeloppet. Det faktum att ett sådant krav kan framställas av långivaren innebär en väsentlig osäkerhetsfaktor för bolagets fortsatta verksamhet och drift.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	24/25	23/24	22/23	21/22
Nettoomsättning	2 609	3 886	3 937	1 675
Resultat efter finansiella poster	-1 159	-334	1 178	-65
Balansomslutning	30 517	29 217	27 705	28 508
Soliditet (%)	3,14	7,25	8,85	8,80

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 220 900	-333 770	2 007 131
Balanseras i ny räkning	0	0	-333 770	333 770	0
Årets resultat	0	0	0	-1 158 910	-1 158 910
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	1 887 131	-1 158 910	848 221

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 887 131
Årets resultat	-1 158 910
Summa	728 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	728 221
Summa	728 221

2025110608716

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 608 925	3 886 330
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 608 925	3 886 330
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-41 914	-32 824
Övriga externa kostnader		-1 212 554	-1 614 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-590 801	-613 514
Summa rörelsekostnader		-1 845 269	-2 260 430
Rörelseresultat		763 656	1 625 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	-13
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 922 587	-1 959 656
Summa finansiella poster		-1 922 566	-1 959 669
Resultat efter finansiella poster		-1 158 910	-333 770
Resultat före skatt		-1 158 910	-333 770
Årets resultat		-1 158 910	-333 770

2025110608717

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	13 088 499	13 679 300
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	871 359	631 854
Summa materiella anläggningstillgångar		13 959 858	14 311 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	16 155 554	14 605 350
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 155 554	14 605 350
Summa anläggningstillgångar		30 115 412	28 916 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		51 689	
Övriga fordringar		301 738	266 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 451	2 850
Summa kortfristiga fordringar		371 878	269 479
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 211	31 364
Summa kassa och bank		29 211	31 364
Summa omsättningstillgångar		401 089	300 843
SUMMA TILLGÅNGAR		30 516 501	29 217 347

2025110608718

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 887 131	2 220 900
Årets resultat		-1 158 910	-333 770
Summa fritt eget kapital		728 221	1 887 131
Summa eget kapital		848 221	2 007 131
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		140 000	140 000
Summa obeskattade reserver		140 000	140 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	17 365 000	18 875 000
Skulder till koncernföretag		7 637 033	857 482
Summa långfristiga skulder		25 002 033	19 732 482
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 510 000	1 510 000
Leverantörsskulder		400 325	640 596
Skatteskulder		0	63 327
Övriga skulder		2 478 786	4 984 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 137	139 508
Summa kortfristiga skulder		4 526 248	7 337 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 516 501	29 217 347

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Byggnader	33
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-04-30	2024-04-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	25 562	27 450

Not 3 – Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	13 853 939	13 853 939
Utgående anskaffningsvärden	13 853 939	13 853 939
Ingående avskrivningar	-4 151 975	-3 894 943
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-257 037	-257 032
Utgående avskrivningar	-4 409 012	-4 151 975
Ingående uppskrivningar	3 977 336	4 311 098
Förändringar av uppskrivningar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-333 764	-333 762
Utgående uppskrivningar	3 643 572	3 977 336
Redovisat värde	13 088 499	13 679 300

Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 760 324	1 760 324
Utgående anskaffningsvärden	1 760 324	1 760 324
Ingående avskrivningar	-1 760 324	-1 737 606
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar		-22 718
Utgående avskrivningar	-1 760 324	-1 760 324
Redovisat värde	0	0

Not 5 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	631 854	245 295
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rörelseförvärv	239 505	386 559
Utgående anskaffningsvärden	871 359	631 854
Redovisat värde	871 359	631 854

Not 6 – Fordringar hos koncernföretag

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	14 605 350	13 152 006
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	1 885 704	1 717 652
Reglerade fordringar	-335 500	-264 308
Utgående anskaffningsvärden	16 155 554	14 605 350
Redovisat värde	16 155 554	14 605 350

Not 7 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	Typ av balanspost	2025-04-30	2024-04-30
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Långfristiga skulder	17 365 000	18 875 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Kortfristiga skulder	1 510 000	1 510 000

2025110608720

Not 8 – Långfristiga skulder

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

Långfristiga skulder	2025-04-30	2024-04-30
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	11 325 000	12 835 000

Not 9 – Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckningar	33 200 000	33 200 000
(Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag)	7 800 000	7 800 000
Summa ställda säkerheter	33 200 000	33 200 000

Not 10 – Eventualförpliktelser

	2025-04-30	2024-04-30
Eventualförpliktelser	202 562 010	172 563 458

Kommentar till specifikation av eventualförpliktelser

Borgensåtagande till förmån för koncernföretag

Bolaget har, i samband med systerföretaget Epic Development AB med orgnr 559316-7009 upptagit finansiering för koncern i samband med bolagsförvärv, ställt en proprieborgen för det rätta fullgörandet av samtliga åtaganden i låneavtalet.

2025110608721

2025110608722

Underskrifter av årsredovisning

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Uppsala 2025-10-29

Magnus Björkegren
Styrelseordförande / Styrelseledamot

Fredrik Vinstock
Styrelseledamot

Rickard Fischerström
Styrelseledamot

Marcus Prakt
Extern Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

2025110608723

NILS KARL MAGNUS BJÖRKEGREN

64e2a680-3305-48aa-895d-3eaa1ef9ba45 - 2025-10-29 10:57:56 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 80356dda-5e9e-4bfb-82b6-2c27fa3ac76a - SE

Gustaf Fredrik Vinstock

15d9e776-1d5f-455f-b62b-64841157c83c - 2025-10-29 12:14:26 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 571953cb-a1f6-4716-8a74-77e963544c24 - SE

MARCUS JOHANSSON PRAKT

c3ae689b-213a-40b5-8b0d-fa60c2adf3a4 - 2025-10-29 14:13:39 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 50c751dd-5a0f-4fbf-9926-afdb0cd22f0c - SE

RICKARD FISCHERSTRÖM

f221f5da-311b-4925-be48-0fa7ae2424dc - 2025-10-30 10:00:18 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9629981f-470f-4352-b063-201e955a5c7c - SE

Kjell Fredrik Agerson

4ea6d448-16b7-4359-9e75-f6b747a37c9c - 2025-10-31 13:08:26 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 03ec12c0-f1ff-46cc-882d-8fde4afbe8ce - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavallutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvallare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svandammen Förvaltning i Uppsala ABs finansiella ställning per den 2025-04-30 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svandammen Förvaltning i Uppsala AB enligt god revisionsred 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen, not 9 Ställda säkerheter och not 10 Eventualförpliktelser i årsredovisningen, av vilka framgår att bolaget ställt säkerheter och tecknat borgensavtal avseende ett koncernbolags skulder. Det framgår vidare att den underliggande skulden har förfallit och att koncernbolaget, vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande, inte refinansierat verksamheten. Det faktum att långgivaren kan framställa ett krav på bolaget att infria borgensåtagandet innebär att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-05-01-2024-04-30 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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 Svandammen Förvaltning i Uppsala 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 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 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.

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

Vid flera tillfällen under året har debiterad preliminärskatt och mervärdesskatt betalats för sent. Styrelsen och verkställande direktören har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

2025110608727



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.10.2025 12:03

SENT BY OWNER:

Fredrik Agerson · 31.10.2025 12:01

DOCUMENT ID:

BkYfwzMyWI

ENVELOPE ID:

H1DMPGfy-e-BkYfwzMyWI

DOCUMENT NAME:

RB 2685 Svandammen Förvaltning i Uppsala AB 240501-250430.pdf

3 pages

SHA-512:

28d05e5065b892c72a09b96e12f70eaf66dc09c58e9dde
fa8bafb20eb05ac0c402c333b813484f26ce87b4c97804
62d1ec94b341818fcde78798bb7d13e7f38f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed	31.10.2025 12:03	Email	IP: 185.57.137.32
	Authenticated	31.10.2025 12:02	High	Swedish BankID (SSN: 197110191439)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. bilaga RB.pdf (364799 bytes)	95dcca5ec81e069109651facc085b647720b99e504d 8b675afed84c5dd7a87ab14f2c76db981c2a0bdd8f5c ec87c3b21d126e8dcf11d3152c67f43276a8e5432

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

2025110608728

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed