

# ÅRSREDOVISNING

för

## 4XSjöbergh Fastighets AB

Org.nr. 559046-5471

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

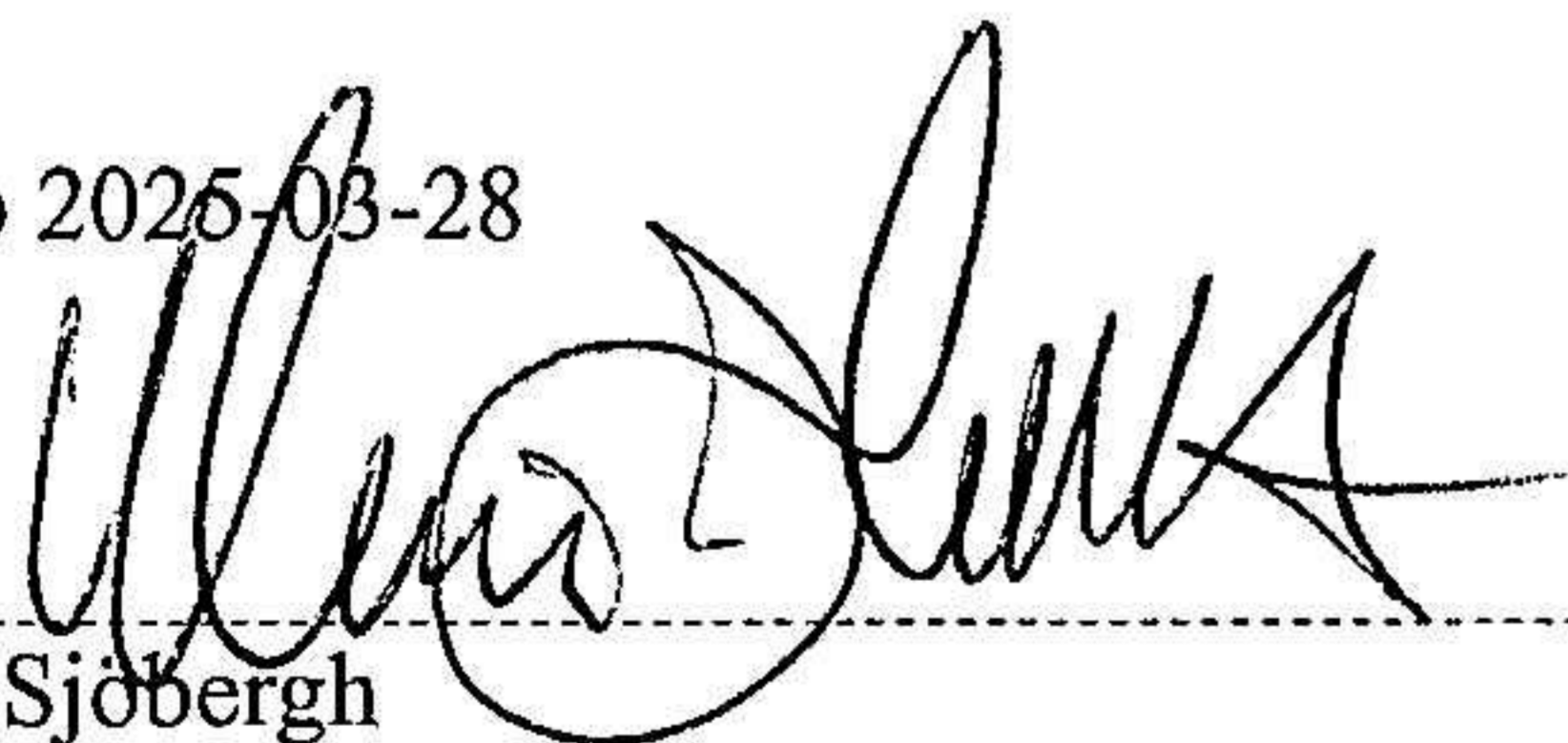
Undertecknad styrelseledamot i 4XSjöbergh Fastighets AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 mars 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Åstorp 2025-03-28

Maria Sjöbergh



**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Viktiga förhållanden och väsentliga händelser**

Under året har en ombyggnation påbörjats i byggnaden som görs i två etapper och som kommer att ge byggnaden en ökad uthyrningsbar yta med 1120 kvm.

**Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget äger fastigheten Loglängan 4, på Långskeppsgatan i Ängelholm. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 3600 kvm.

**Säte**

Företagets säte är Åstorp.

**Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 076 559	3 358 932	3 143 646	3 108 267	2 411 167
Res. efter finansiella poster	-439 022	-130 418	18 346	551 801	811 383
Balansomslutning	23 847 346	23 131 733	22 698 606	23 212 832	23 465 586
Soliditet (%)	10,13	10,76	10,96	10,68	8,49

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	2 439 604	1 254	2 490 858
Balanseras i ny räkning		1 254	-1 254	0
Årets resultat			-75 031	-75 031
Belopp vid årets utgång	50 000	2 440 858	-75 031	2 415 827

**Resultatdisposition****Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står  
balanserad vinst

2 440 858

årets förlust

-75 031

2 365 827

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

2 365 827

2 365 827

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# 4XSjöbergh Fastighets AB

Org.nr. 559046-5471

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 076 559	3 358 932
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>57 979</u>
		2 076 559	3 416 911
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-617 354	-734 502
Personalkostnader		-584 290	-1 192 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-669 215	-544 946
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-433 330</u>
		-1 870 859	-2 904 845
<b>Rörelseresultat</b>		205 700	512 066
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 632	2 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-649 354</u>	<u>-644 709</u>
		-644 722	-642 484
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-439 022	-130 418
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>360 000</u>	<u>400 000</u>
		360 000	400 000
<b>Resultat före skatt</b>		-79 022	269 582
Skatt på årets resultat		3 991	-268 328
<b>Årets resultat</b>		<u>-75 031</u>	<u>1 254</u>



2025040209745

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	2	21 760 615	22 429 830
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 252 970	0
		<u>23 013 585</u>	<u>22 429 830</u>

Summa anläggningstillgångar

23 013 585 22 429 830

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		50 363	175 082
Fordringar hos koncernföretag		50 000	0
Aktuell skattefordran		102 525	74 337
Övriga fordringar		206 532	29 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 705	104 905
		<u>486 125</u>	<u>383 858</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		347 636	318 045
Summa kassa och bank		<u>347 636</u>	<u>318 045</u>

Summa omsättningstillgångar

833 761 701 903

SUMMA TILLGÅNGAR

23 847 346 23 131 733



2025040209746

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 440 858

2 439 604

Årets resultat

-75 031

1 254

2 365 827

2 440 858

Summa eget kapital

2 415 827

2 490 858

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2 663 413

2 667 404

Summa avsättningar

2 663 413

2 667 404

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

11 148 786

11 217 830

Skulder till koncernföretag

7 356 016

6 083 609

Summa långfristiga skulder

18 504 802

17 301 439

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

157 500

384 000

Leverantörsskulder

21 631

77 012

Övriga skulder

15 554

136 314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

68 619

74 706

Summa kortfristiga skulder

263 304

672 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 847 346

23 131 733

2025040209747

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *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:

	Antal år
Byggnader	20-100

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Inkomstskatt*

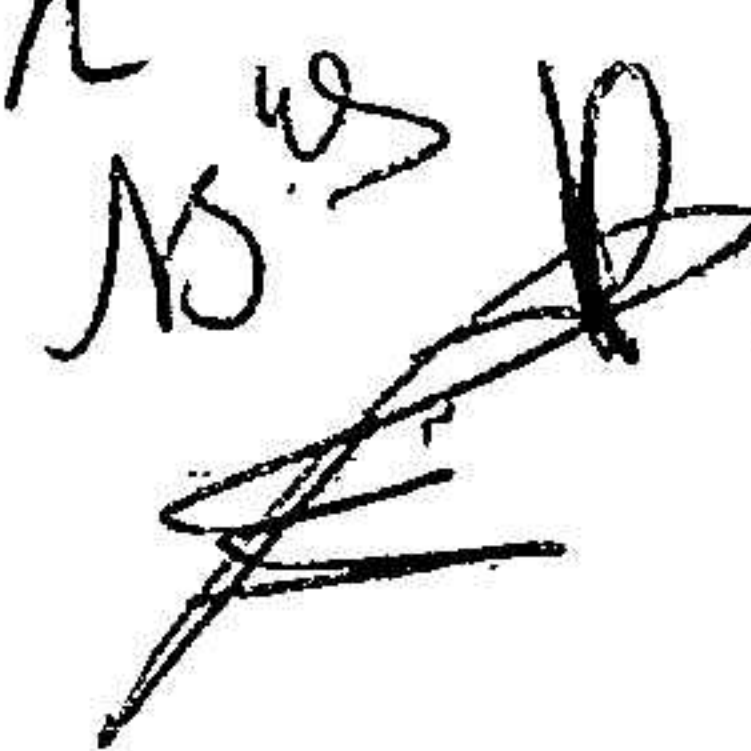
Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

2  
15.4.2012  


## NOTER

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	31 457 341	30 426 339
	Inköp	0	1 631 002
	Försäljningar/utrangeringar	0	-600 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 457 341</u>	<u>31 457 341</u>
	Ingående avskrivningar	-9 027 511	-8 649 235
	Försäljningar/utrangeringar	0	166 670
	Årets avskrivningar	-669 215	-544 946
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 696 726</u>	<u>-9 027 511</u>
	Utgående redovisat värde	<u>21 760 615</u>	<u>22 429 830</u>
	Redovisat värde byggnader	17 691 295	18 360 510
	Redovisat värde mark	4 069 320	4 069 320
		<u>21 760 615</u>	<u>22 429 830</u>
Not 3	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>820 849</u>	<u>820 849</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 849	820 849
	Ingående avskrivningar	<u>-820 849</u>	<u>-820 849</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-820 849	-820 849
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 4	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Inköp	<u>1 252 970</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 252 970	0
	Utgående redovisat värde	<u>1 252 970</u>	<u>0</u>

# 4XSjöbergh Fastighets AB

Org.nr. 559046-5471

## NOTER

<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	17 717 302	15 765 439
<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	13 400 000	13 400 000
	Summa ställda säkerheter	<u>13 400 000</u>	<u>13 400 000</u>

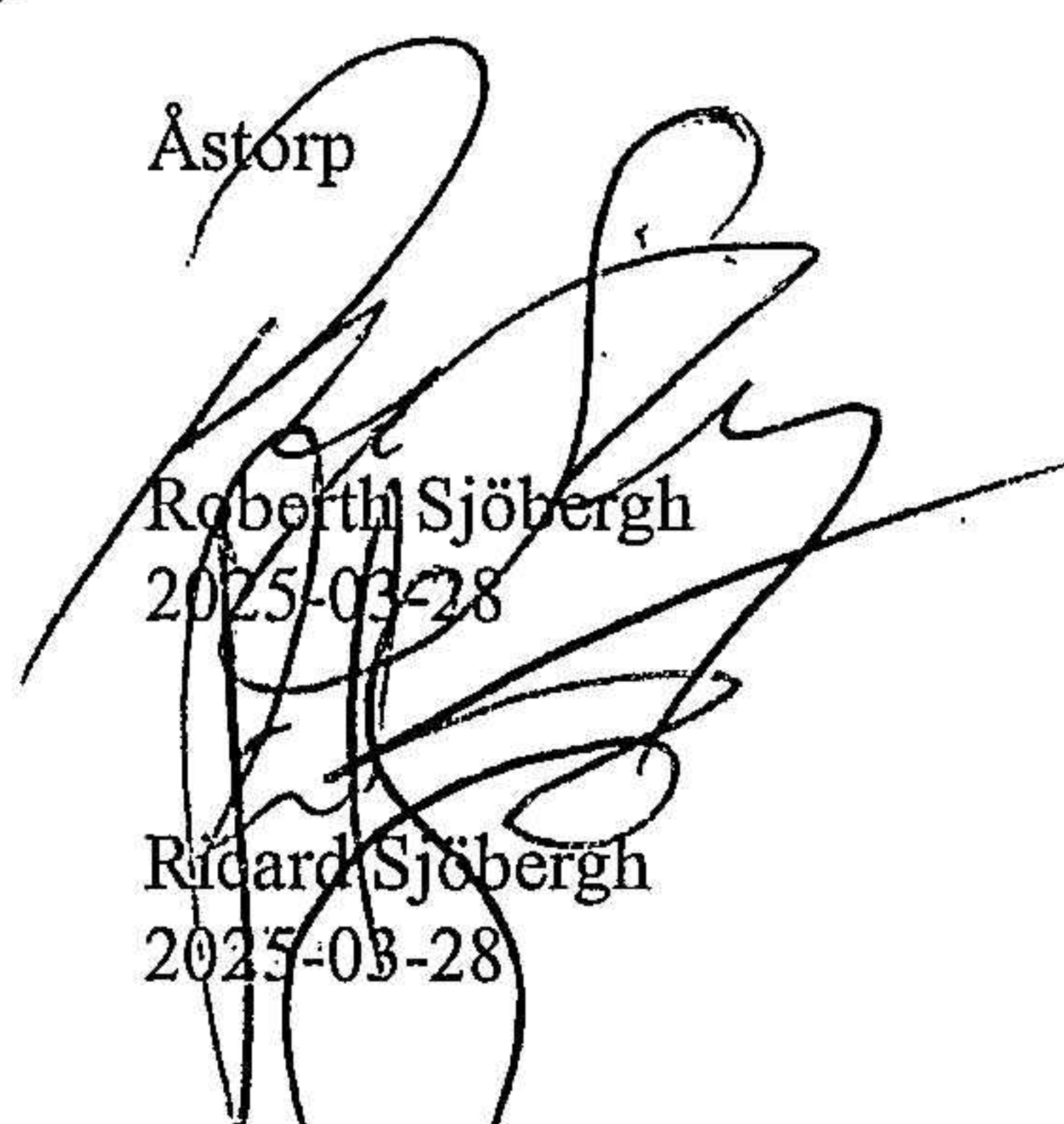
### Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till 4S Förvaltning AB, org.nr. 556743-5614, säte Ängelholm


### Not 8 Definition av nyckeltal

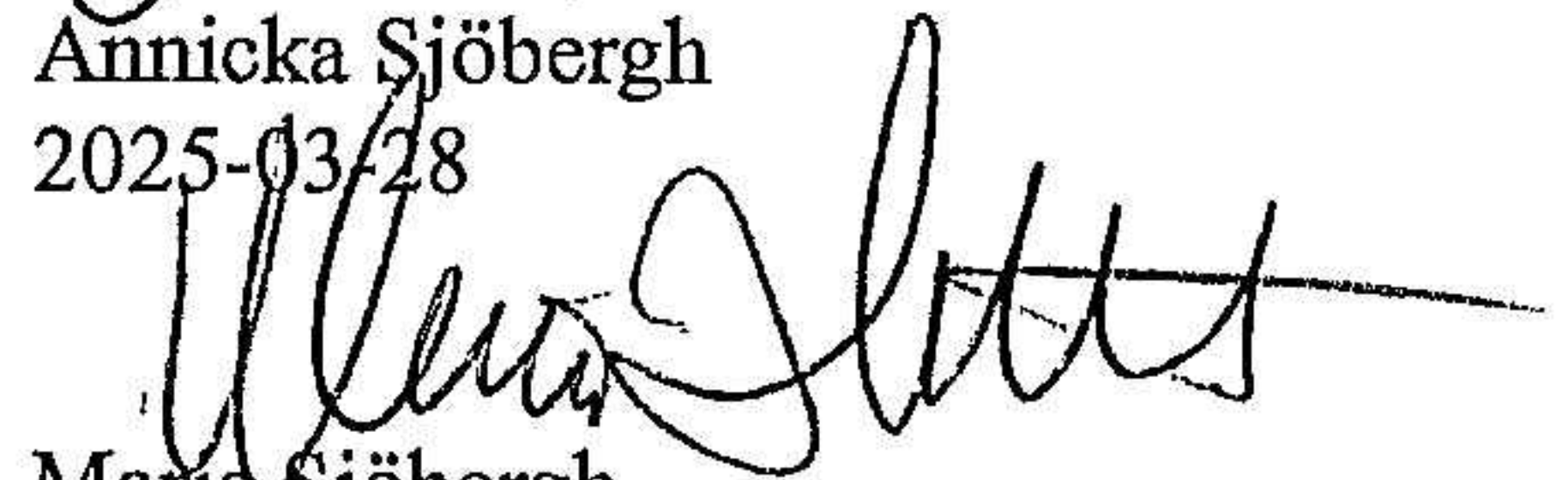
Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Åstorp

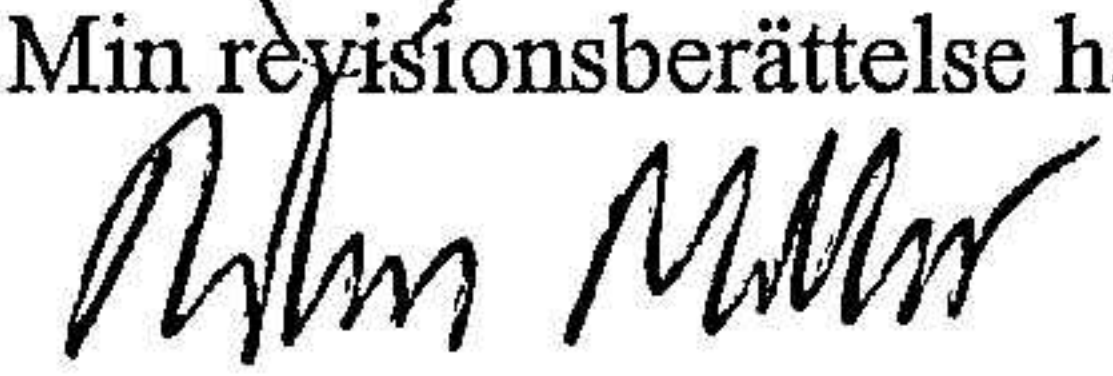
  
Robert Sjobergh  
2025-03-28

Richard Sjobergh  
2025-03-28

  
Annicka Sjobergh  
2025-03-28

  
Maria Sjobergh  
2025-03-28

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2025.

  
Anders Melander  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i 4XSjöbergh Fastighets AB  
Org.nr. 559046-5471

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 4XSjöbergh Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 4XSjöbergh Fastighets 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 4XSjöbergh Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för 4XSjöbergh Fastighets 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 ledamöter 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 4XSjöbergh Fastighets 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:

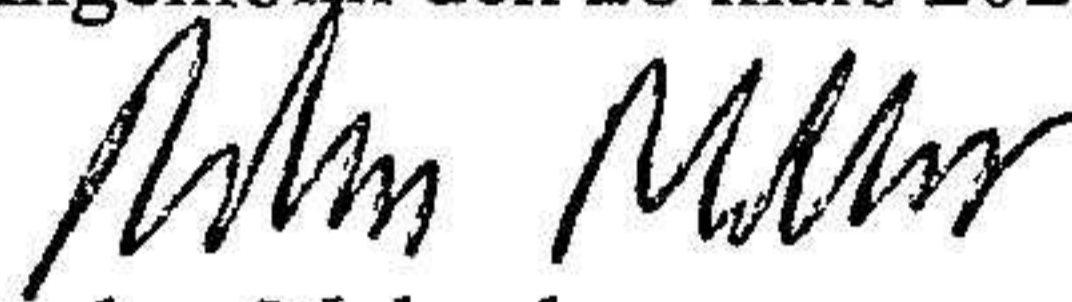
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ängelholm den 28 mars 2025

  
Anders Melander  
Auktoriserad revisor