

**Årsredovisning**  
för  
**Real Svenshult 1:84 AB**  
556992-0316

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Real Svenshult 1:84 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Jönköping 2024-06-01

  
Michael Derk

Styrelsen för Real Svenshult 1:84 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

### 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

Under året har en större hyresgäst gått i konkurs vilket påverkat bolagets lönsamhet då man vid tillfället för konkursen hade utestående fordringar på hyresgästen.

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

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	665 929	2 482 630	3 198 559
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 482 630	-2 482 630	0
Årets resultat			-975 834	-975 834
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 148 559</b>	<b>-975 834</b>	<b>2 222 725</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 148 559
årets förlust	-975 834
	<b>2 172 725</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 172 725
	<b>2 172 725</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

8 949 908

8 218 909

Övriga rörelseintäkter

375 411

0

**9 325 319**

**8 218 909**

### Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-2 235 306

-2 786 709

Övriga externa kostnader

-3 311 565

-984 161

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-607 075

-707 892

**-6 153 946**

**-4 478 762**

### Rörelseresultat

**3 171 373**

**3 740 147**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 893

7 773

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 053 400

-624 927

**-1 043 507**

**-617 154**

### Resultat efter finansiella poster

**2 127 866**

**3 122 993**

Bokslutsdispositioner

-3 103 700

0

### Resultat före skatt

**-975 834**

**3 122 993**

Skatt på årets resultat

0

-640 363

### Årets resultat

**-975 834**

**2 482 630**

2024060717387

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	18 245 429	17 884 183
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	60 000	80 000
Inventarier, verktyg och installationer	4	403 477	14 660
Pågående nyanläggningar	5	4 008	1 029 723
		<b>18 712 914</b>	<b>19 008 566</b>

#### Summa anläggningstillgångar

18 712 914

19 008 566

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		400 574	3 114 392
Fordringar hos koncernföretag		3 895 541	956 307
Övriga fordringar		81 724	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		15 000	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 720	132 814
		<b>4 525 559</b>	<b>4 218 513</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

186 951

258 402

4 712 510

4 476 915

### SUMMA TILLGÅNGAR

23 425 424

23 485 481

2024090717388

**Balansräkning** Not 2023-12-31 2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

3 148 559

665 929

Årets resultat

-975 834

2 482 630

**2 172 725**

**3 148 559**

**Summa eget kapital**

**2 222 725**

**3 198 559**

**Långfristiga skulder**

6, 7

Skulder till kreditinstitut

14 700 000

15 900 000

**Summa långfristiga skulder**

**14 700 000**

**15 900 000**

**Kortfristiga skulder**

7

Skulder till kreditinstitut

1 200 000

1 200 000

Förskott från kunder

2 715

2 715

Leverantörsskulder

372 472

1 183 800

Skulder till koncernföretag

3 457 700

0

Aktuella skatteskulder

463 178

561 453

Övriga skulder

154 349

434 864

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

852 285

1 004 090

**Summa kortfristiga skulder**

**6 502 699**

**4 386 922**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 425 424**

**23 485 481**

2024060717389

## 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 den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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, utrangeras 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 lagstadsats. 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 956 931	13 688 423
Inköp	0	7 268 508
Omklassificeringar	941 575	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 898 506</b>	<b>20 956 931</b>
Ingående avskrivningar	-3 072 748	-2 472 043
Årets avskrivningar	-580 329	-600 705
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 653 077</b>	<b>-3 072 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 245 429</b>	<b>17 884 183</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	18 245 429	17 884 183
Verkligt värde	45 000 000	53 000 000
Bokfört värde byggnader	15 463 717	15 102 471
Bokfört värde mark	2 781 712	2 781 712
	<b>18 245 429</b>	<b>17 884 183</b>

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 000	423 000
Inköp		100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>523 000</b>	<b>523 000</b>
Ingående avskrivningar	-443 000	-338 400
Årets avskrivningar	-20 000	-104 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-463 000</b>	<b>-443 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 000</b>	<b>80 000</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 297	116 050
Inköp	0	17 247
Omklassificeringar	395 563	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>528 860</b>	<b>133 297</b>
Ingående avskrivningar	-118 637	-116 050
Årets avskrivningar	-6 746	-2 587
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 383</b>	<b>-118 637</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>403 477</b>	<b>14 660</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 029 723	0
Inköp	313 063	1 029 723
Omklassificeringar	-1 338 778	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 008</b>	<b>1 029 723</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 008</b>	<b>1 029 723</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 900 000	11 100 000
	<b>9 900 000</b>	<b>11 100 000</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 15 900 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 700 000	15 900 000
	<b>14 700 000</b>	<b>15 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	1 200 000
	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

2024060717394



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.05.2024 15:38

SENT BY OWNER:  
Madeleine Selin-Hellgren • 30.04.2024 12:49

DOCUMENT ID:  
SkyyTSAW0

ENVELOPE ID:  
ByIAAhBR-C-SkyyTSAW0

DOCUMENT NAME:  
556992-0316 Real Svenshult 1.84 AB för 20230101-20231231.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIME	FAIRPLAY	METHOD	DETAIL
1. MICHAEL DERK michael.derk@realfastigheter.se	Signed	09.05.2024 23:12		eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/17)
	Authenticated	30.04.2024 12:59		High	Swedish BankID (SSN: 196304170050)
2. MAGNUS OLSSON magnus.olsson@pwc.com	Signed	14.05.2024 15:38		eID	Swedish BankID (DOB: 1968/10/08)
	Authenticated	14.05.2024 15:37		High	Swedish BankID (SSN: 196810087855)

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

## Custom events

No custom events related to this document

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



PDF sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Svenshult 1:84 AB för år 2023.

Enligt vår 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 2023 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 för Real Svenshult 1:84 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Svenshult 1:84 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 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

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 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Real Svenshult 1:84 AB för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Svenshult 1:84 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 ersättningsskyldighet 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 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2024-05-14 13:36:29 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240514133629