

# Årsredovisning

## Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB

Org.nr 559149-2979

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 1 april 2026. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 1 april 2026



Lennart Grebelius

Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB  
559149-2979

2026041001081

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Juveleraren 8 i Växjö och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Bolaget ägs till 100 % av Västra Hamngatan Fastighetsinvest AB som till 91 % ägs av Sättila Holding AB. Koncernredovisning upprättas av Sättila Holding AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 077	9 858	9 260	8 371
Resultat efter finansiella poster	6 227	6 313	4 752	6 210
Soliditet (%)	37	37	36	36

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 000	0	34 509	3 961
Omföring av föregående års resultat			3 961	-3 961
Lämnad utdelning			-4 000	
Årets resultat				4 051
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>34 470</b>	<b>4 051</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (svenska kronor)

Balanserad vinst	34 469 627
Årets resultat	4 051 316
	<b>38 520 943</b>

disponeras så att

Till aktieägarna utdelas 400,00 kr per aktie x 10 000 aktier	4 000 000
I ny räkning överföres	34 520 943
	<b>38 520 943</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		10 077	9 858
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 077</b>	<b>9 858</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-445	-410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-981	-980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 426</b>	<b>-1 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 651</b>	<b>8 468</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 427	-2 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 424</b>	<b>-2 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 227</b>	<b>6 313</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Lämnade koncernbidrag		-1 000	-1 200
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 000</b>	<b>-1 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 227</b>	<b>5 113</b>
Skatt på årets resultat		-1 176	-1 152
<b>Årets resultat</b>		<b>4 051</b>	<b>3 961</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	103 116	104 097
		<b>103 116</b>	<b>104 097</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 116</b>	<b>104 097</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		119	172
Övriga fordringar		11	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
		<b>130</b>	<b>180</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 062	2 258
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 192</b>	<b>2 438</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 308</b>	<b>106 535</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 470	34 509
Årets resultat		4 051	3 961
		<b>38 521</b>	<b>38 470</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 521</b>	<b>39 470</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	62 638	60 775
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 638</b>	<b>60 775</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	1 863
Skulder till koncernföretag		936	1 108
Övriga skulder		626	616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 587	2 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 149</b>	<b>6 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 308</b>	<b>106 535</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Stomme och grund	100 år
------------------	--------

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

#### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och eventuell del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

### Not 2. Medelantal anställda

Bolaget har ingen anställd personal.

### Not 3. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 696	123 696
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 696</b>	<b>123 696</b>
Ingående avskrivningar	-19 599	-18 619
Årets avskrivningar	-981	-980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 580</b>	<b>-19 599</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 116</b>	<b>104 097</b>

### Not 4. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	3	2
Valutakursförändringar	0	0
	3	2

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-28	-14
Övriga räntekostnader	-2 399	-2 143
Valutakursförändringar	0	0
	-2 427	-2 157

### Not 6. Långfristiga skulder

Beloppet 62 637 500 kr förfaller 2026, men allt tyder på att krediten kommer att förlängas, varför hela skulden redovisas som långfristig.

Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB  
559149-2979

2026041001088

**Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	74 000	74 000
	<b>74 000</b>	<b>74 000</b>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 8. Händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser att rapportera om.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 31 mars 2026.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Lennart Grebelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Sofia Larsson  
Auktoriserad Revisor

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

This document contains 8 pages before this page  
 Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
 Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

2026041001089

**Nils Lennart Grebelius 195303295694**

149742f7-1fe1-4061-af69-4579e3ec5a53 - 2026-03-31 11:06:13 UTC +03:00  
 BankID / Freja eID - ae8d02bd-9294-45bf-922e-401338ad3d83 - SE

**SOFIA LARSSON 199007174080**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst & Young AB**

7ba4ead2-9ab2-48dc-a77a-3e6414bf3882 - 2026-04-01 17:51:18 UTC +03:00  
 BankID / Freja eID - 2aefa9a7-c0da-4d05-a473-0a8979e781ee - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign  
 representative  
 custodial

asemavaltuutus  
 nimenkirjoitusolkeus  
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
 firmateckningsrätt  
 förvaltare

autoritet til å signere  
 representant  
 foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
 repræsentant  
 frihedsberøvende



2026041001090

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB, org.nr 559149-2979

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljungadalsgatan 1 Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: SS2CU-4P80W-OLUNP-877AD-8YCIL-U5DZU



2026041001091

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Ljungadalsgatan 1 Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungadalsgatan 1 Fastigheter 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 styrelseledamoten 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Sofia Larsson

Sofia Larsson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: SS2CU-4P80W-OLUNP-877AD-8YCIL-U5DZU

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**SOFIA LARSSON (SSN-validerad)**

**Signing Partner**

Serienummer: 98a9166be3c4a7[...]7cff1df33c78c

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-01 14:55:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2026041001092

Penneo dokumentnyckel: SS2CU-4P80W-OLUNP-877AD-8YCIL-U5DZU