

**Årsredovisning**  
för  
**Sanatus Fastighets AB**  
556542-9460

Räkenskapsåret  
2024-07-01 – 2025-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-11-19.  
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:**

Håkan Sköld, Styrelseledamot  
2025-11-24

Styrelsen för Sanatus Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget bedriver fastighetsförvaltning och äger ett kontorshus i Malmö. I fastigheten driver vi även ett kontorshotell med en nära hundra procentig beläggningsgrad.

Företaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	4 881	5 102	5 236	4 523
Resultat efter finansiella poster	-839	-1 668	930	150
Soliditet (%)	1	0	5	3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 050 600	-1 069 726	<b>100 874</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 069 726	1 069 726	<b>0</b>
Årets resultat				160 870	<b>160 870</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>-19 126</b>	<b>160 870</b>	<b>261 744</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-19 125
årets vinst	160 870
	<b>141 745</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	141 745
	<b>141 745</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 880 836	5 102 356
Övriga rörelseintäkter		0	94 915
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 880 836</b>	<b>5 197 271</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 786 328	-4 009 064
Personalkostnader	2	-552 294	-596 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-511 732	-505 386
Övriga rörelsekostnader		0	-74 429
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 850 354</b>	<b>-5 185 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 482</b>	<b>11 873</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-30 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-449 492
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	65 816	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-935 428	-1 200 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-869 612</b>	<b>-1 679 499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-839 130</b>	<b>-1 667 626</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 000 000	358 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	239 900
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 000 000</b>	<b>597 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>160 870</b>	<b>-1 069 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>160 870</b>	<b>-1 069 726</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	10 521 846	10 994 373
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	44 925	59 495
Inventarier, verktyg och installationer	6	60 002	84 637
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 626 773</b>	<b>11 138 505</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7	0	0
Fordringar hos koncernföretag	8	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 626 773</b>	<b>11 138 505</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		802 989	706 304
Fordringar hos koncernföretag		8 653 211	5 653 211
Övriga fordringar		151 451	90 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 114	82 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 689 765</b>	<b>6 532 986</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 255 281	5 738 147
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 255 281</b>	<b>5 738 147</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 945 046</b>	<b>12 271 133</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

23 571 819

23 409 638

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### 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

-19 125

1 050 600

Årets resultat

160 870

-1 069 726

**Summa fritt eget kapital**

**141 745**

**-19 126**

**Summa eget kapital**

**261 745**

**100 874**

#### Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

20 625 000

20 625 000

**Summa långfristiga skulder**

**20 625 000**

**20 625 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

500 000

500 000

Leverantörsskulder

96 178

171 015

Skatteskulder

-62 000

0

Övriga skulder

703 592

672 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 447 304

1 340 221

**Summa kortfristiga skulder**

**2 685 074**

**2 683 764**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 571 819**

**23 409 638**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Ombyggnad	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	22 625 000	22 625 000
	<b>22 625 000</b>	<b>22 625 000</b>

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	64 303	201 898
	<b>64 303</b>	<b>201 898</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	19 124 161	19 124 161
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 124 161</b>	<b>19 124 161</b>
Ingående avskrivningar	-8 129 788	-7 657 261
Årets avskrivningar	-472 527	-472 527
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 602 315</b>	<b>-8 129 788</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 521 846</b>	<b>10 994 373</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	72 851	0
Inköp	0	72 851
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 851</b>	<b>72 851</b>
Ingående avskrivningar	-13 356	0
Årets avskrivningar	-14 570	-13 356
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 926</b>	<b>-13 356</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 925</b>	<b>59 495</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	123 176	375 333
Inköp	0	27 996
Försäljningar/utrangeringar	0	-280 153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 176</b>	<b>123 176</b>
Ingående avskrivningar	-38 539	-299 189
Försäljningar/utrangeringar	0	280 153
Årets avskrivningar	-24 635	-19 503
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 174</b>	<b>-38 539</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 002</b>	<b>84 637</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	30 000
Försäljningar	0	-30 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	6 670 274
Tillkommande fordringar	0	99 734
Avgående fordringar	0	-6 770 008
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	18 500 000	18 500 000
	<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-11-18

Malmö

*Håkan Sköld*  
Håkan Sköld  
Ordförande  
2025-11-19

*Maria Karaszi*  
Maria Karaszi  
2025-11-19

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-11-19

Dillon Aktiebolag

*Lukas Wahl*  
Lukas Wahl  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Sanatus Fastighets AB

Org.nr 556542-9460

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sanatus Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sanatus Fastighets ABs finansiella ställning per den 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sanatus Fastighets 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 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 lämpligt, 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*

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 revisorssed 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 Sanatus Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sanatus Fastighets 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 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 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.

Malmö 2025-11-19

Dillon AB

*Lukas Wahl*

Lukas Wahl

Auktoriserad revisor

