

# Årsredovisning

för

## Svalgången fastigheter AB

559297-2169

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svalgången fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 21 maj 2024



Anna Elisabeth Nissvandt

**Årsredovisning**  
för  
**Svalgången fastigheter AB**  
559297-2169  
Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Svalgången fastigheter 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 äger och förvaltar fastigheter i Örebro.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat samtliga andelar i Örebro Kornboden 19 AB, org nr 559451-1650, med säte i Örebro.

Under året har bolaget gjort en omfattande ombyggnation och renovering på Svalgången 9, ombyggnationen har inneburit att ett tidigare personalrum byggts om till 2 st nya lägenheter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	19 364	20 092	14 991
Resultat efter finansiella poster	499	2 424	3 671
Soliditet (%)	73,9	73,4	74,9

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	315 041 090	653 053	<b>315 719 143</b>
Balanseras i ny räkning		653 053	-653 053	<b>0</b>
Årets resultat			339 674	<b>339 674</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>315 694 143</b>	<b>339 674</b>	<b>316 058 817</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	315 694 142
årets vinst	339 674
	<b>316 033 816</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	16 000 000
i ny räkning överföres	300 033 816
	<b>316 033 816</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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		19 364 260	20 091 684
Övriga rörelseintäkter		498 817	2 000
		<b>19 863 077</b>	<b>20 093 684</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-11 093 105	-9 690 819
Övriga externa kostnader		-2 768 211	-2 860 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 677 384	-4 677 383
		<b>-18 538 700</b>	<b>-17 229 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 324 377</b>	<b>2 864 645</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		256 512	7 588
Räntekostnader		-1 081 777	-447 943
		<b>-825 265</b>	<b>-440 355</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>499 112</b>	<b>2 424 290</b>
Bokslutsdispositioner	2	-55 000	-1 600 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>444 112</b>	<b>824 290</b>
Skatt på årets resultat	3	-104 438	-171 237
<b>Årets resultat</b>		<b>339 674</b>	<b>653 053</b> <i>pf</i>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

420 193 305

421 798 561

**420 193 305**

**421 798 561**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

25 000

0

**25 000**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**420 218 305**

**421 798 561**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

41 377

0

Övriga fordringar

3 411 031

2 927 755

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 936

48 581

**3 507 344**

**2 976 336**

##### *Kassa och bank*

7 551 871

8 431 645

**Summa omsättningstillgångar**

**11 059 215**

**11 407 981**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**431 277 520**

**433 206 542** *m*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

315 694 142

315 041 090

Årets resultat

339 674

653 053

**316 033 816**

**315 694 143**

**Summa eget kapital**

**316 058 816**

**315 719 143**

**Obeskattade reserver**

6

3 100 000

3 100 000

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

79 063 956

79 943 365

**Summa avsättningar**

**79 063 956**

**79 943 365**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

20 660 000

21 660 000

**Summa långfristiga skulder**

**20 660 000**

**21 660 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

4 768 340

2 013 382

Skulder till koncernföretag

1 955 000

6 000 000

Aktuella skatteskulder

2 586 087

1 645 155

Övriga skulder

797 412

685 569

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 287 909

1 439 928

**Summa kortfristiga skulder**

**12 394 748**

**12 784 034**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**431 277 520**

**433 206 542** *ft*

## 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:

Byggnader	1,96-2 %
-----------	----------

#### 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.

#### Inkomstskatter

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 netto redovisas 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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfonder	0	1 600 000
	0	1 600 000

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	995 177	1 050 344
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-879 409	-879 107
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>115 768</b>	<b>171 237</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	430 000 000	430 000 000
Inköp	3 072 128	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>433 072 128</b>	<b>430 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 201 439	-3 524 056
Årets avskrivningar	-4 677 384	-4 677 383
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 878 823</b>	<b>-8 201 439</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>420 193 305</b>	<b>421 798 561</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2021	1 500 000	1 500 000
Periodiseringsfond 2022	1 600 000	1 600 000
	<b>3 100 000</b>	<b>3 100 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	12 389	1 545

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	16 660 000	17 660 000
	<b>16 660 000</b>	<b>17 660 000</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsåret slut har fastigheten Kornboden 19 överlåtits till dotterbolaget Örebro Kornboden 19 AB som därefter avyttrats .

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wennerström Örebro AB, org nr. 559297-2151.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	30 626 000	30 626 000
	<b>30 626 000</b>	<b>30 626 000</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser. *17*

2024060726413

Örebro den 21 maj 2024



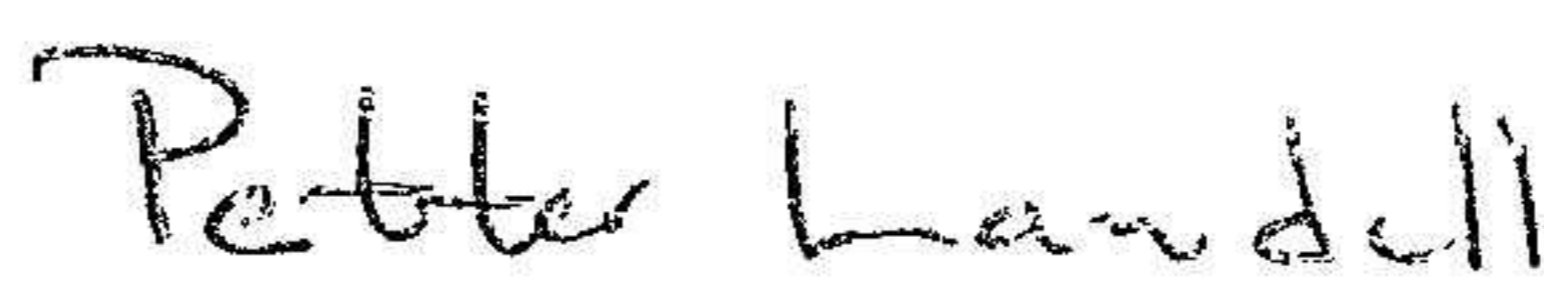
Anna Elisabeth Nissvandt  
Ordförande



Margaretha Norén



Lars Johan Wennerström



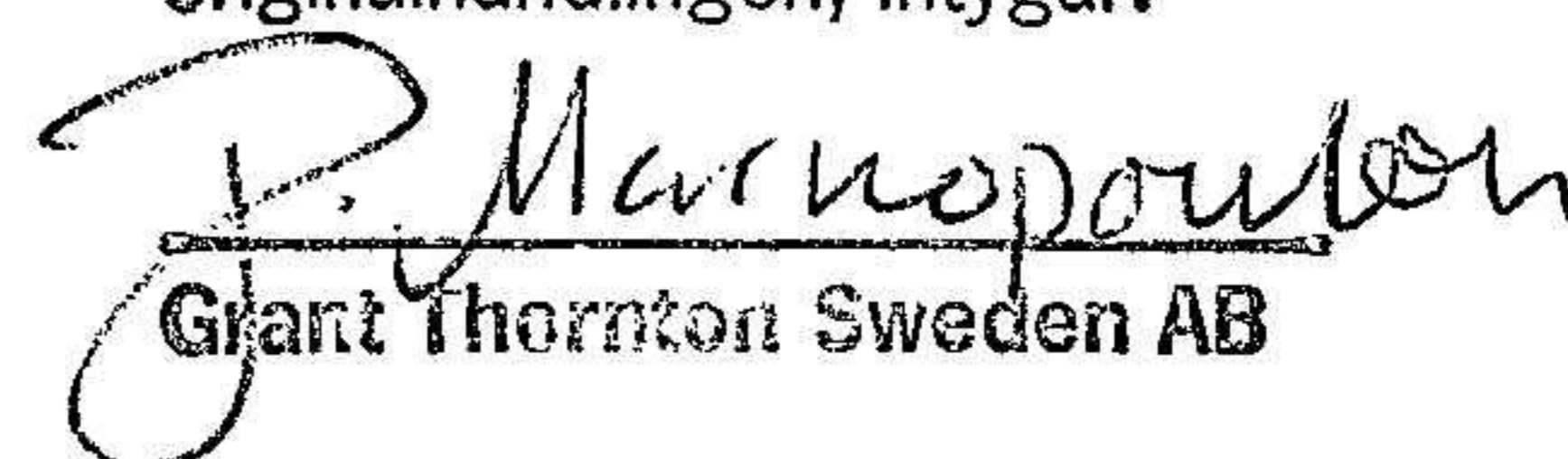
Petter Landell

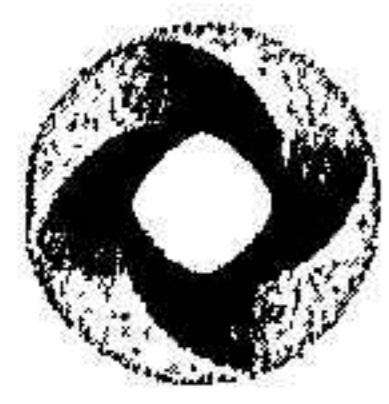
Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2024



Per Askengren  
Auktoriserad revisor

Att denna fotokopia rätt återger  
originalhandlingen, intygar:

  
Grant Thornton Sweden AB



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svalgången fastigheter AB

Org.nr. 559297 - 2169

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svalgången fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svalgången fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Svalgången fastigheter 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.

### 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 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 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 Svalgången fastigheter AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svalgången fastigheter 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.

#### 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.

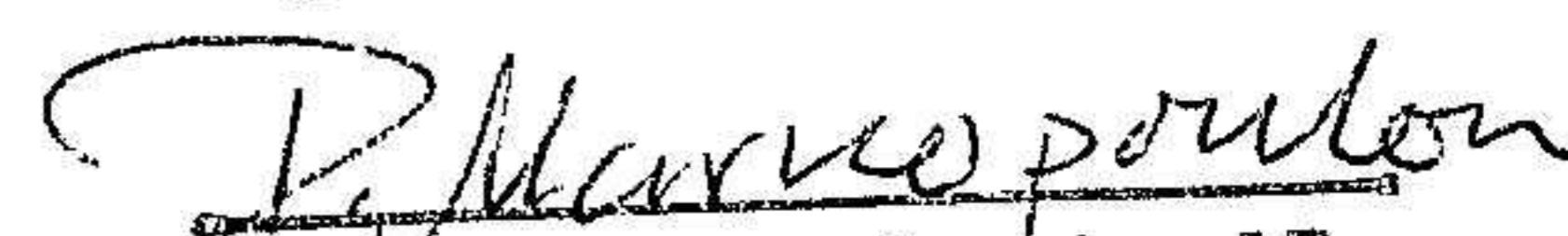
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 21 maj 2024



Per Askengren  
Auktoriserad revisor

Att denna fotokopia rätt återger  
originalhandlingen, intygar:

  
Per Markvepoulsen  
Grant Thornton Sweden AB