

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall

556857-7836

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 februari 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall 25.2.2025



Peter Gotthardsson

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall**  
556857-7836

Räkenskapsåret  
2023-09-01 - 2024-08-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i Sundsvall. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Bolaget äger 15 centrala fastigheter i Sundsvall samt ytterligare tre centrala fastigheter via dotterbolagen Lilium Sundsvallsfastigheter HB och Stadshuset i Sundsvall AB. De sammanlagt 18 fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om drygt 90 000 kvm. Fastigheterna innehåller i huvudsak kontor- och verksamhetslokaler för offentlig verksamhet, övriga kontor samt butiker, restauranger, konferenslokaler och bostadslägenheter.

Bolaget ägs till 100 % av Fastighetsaktiebolaget Lilium, 556852-9753. För en utförlig information om verksamheten och koncernens fastigheter hänvisas till moderbolagets hemsida, [www.liliumab.se](http://www.liliumab.se).

Bolagets förvaltningshorisont är synnerligen långsiktig.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pågående omfattande renoveringen av fastigheten Norrmalm 3:22 kommer vara klar vår/sommaren 2025 och då kommer fyra större toppmoderna bostadslägenheter tillföras centrala Sundsvall. Vidare har bolagets ombyggnad av gamla kontorsutrymmen i kvarteret Olympen fortlöpt och kommer tillföra ytterligare nio toppmoderna inflyttningsklara bostadslägenheter under januari 2025 i centrala Sundsvall. Under året har den ombyggnaden av en större kontorsarea omfattande ca 3 500 kvm i kvarteret Olympen fortskridit enligt plan. Slutlig inflyttning av redan kontrakterad hyresgäst beräknas till maj/juni 2025.

Under året har hyresgästanpassningar samt ny- om- och tillbyggnader på fastigheter i Bolaget företagits för drygt 18 248 tkr (21 148 tkr). Bolagets samtliga pågående arbeten med ombyggnader av Bolagets centrala bestånd finansieras med egna medel vilken kommer leda till väsentliga höjda hyresinkomster och därmed ökade driftnetton under verksamhetsåren 2024/2025 och 2025/2026.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Riksbankens beslut om sänkningar av styrräntan och lämnade prognoser om ytterligare sänkningar under 2025 kommer påverka Bolagets ekonomi positivt och generellt även stärka fastighetsbranschen i sig. Den övervägande ekonomiska bedömning som i skrivande stund företas av ränteläget i under de närmaste åren är att såväl inflation som räntor kommer falla i betydande grad. Värdeutvecklingen för Bolagets och

koncernens samlade fastighetsinnehav kommer därmed med mycket stor sannolikhet medföra att det nu redovisade övervärdet knutna till bolagets fastigheter kommer framstå som ytterst försiktigt.

I våra årsredovisningar/balansräkningar för respektive bolag och för respektive fastighet kommer vi därmed fortsätta redovisa våra bokförda värden då vi anser samtliga bokförda värden för varje enskild av Bolagets och koncernens fastigheter minst kommer motsvara ett försiktigt beräknat försäljningspris vid en eventuell extern försäljning.

Det antecknas slutligen att Bolaget under räkenskapsårets genomfört kraftfulla åtgärder för att motverka det negativa räntenettet. Bolaget bedömer därmed den framtida ekonomiska utvecklingen som mycket positiv. De väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer vi kan förutse är uteslutande hänförliga till geopolitiska händelser och inhemska politiska beslut vi inte kan råda över.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	119 165	115 699	205 895	243 442	244 199
Resultat efter finansiella poster	-717	5 175	1 062 875	109 713	116 237
Balansomslutning	2 432 627	2 344 518	2 612 824	3 305 698	3 291 850
Soliditet (%)	23,3	24,3	60,1	16,9	17,6
Avkastning på totalt kap. (%)	2,1	2,1	41,9	4,4	4,8
Avkastning på eget kap. (%)	neg	0,9	67,7	19,6	20,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	504 333 727	51 292 197	555 675 924
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-55 000 000		-55 000 000
Balanseras i ny räkning		51 292 197	-51 292 197	0
Årets resultat			52 818 801	52 818 801
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>500 625 924</b>	<b>52 818 801</b>	<b>553 494 725</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	500 625 924
årets vinst	52 818 801
	<b>553 444 725</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1 060 kr per aktie, totalt	53 000 000
i ny räkning överföres	500 444 725
	<b>553 444 725</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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.

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

2025031409089

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Hysesintäkter	2	119 165 283 <b>119 165 283</b>	115 698 786 <b>115 698 786</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhåll		-26 989 626	-24 486 319
Fastighetsskatt		-7 306 504	-7 283 038
<b>Driftnetto</b>		<b>84 869 153</b>	<b>83 929 429</b>
Övriga externa kostnader	2, 3	-21 254 248	-20 836 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 758 941	-18 012 475
		<b>-75 309 319</b>	<b>-70 617 882</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4, 5</b>	<b>43 855 964</b>	<b>45 080 904</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	6	1 218 516	2 568 757
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 036	330 399
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 206 344	2 413 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 996 100	-45 218 049
		<b>-44 570 204</b>	<b>-39 905 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-714 240</b>	<b>5 175 445</b>
Bokslutsdispositioner	10	72 316 970	68 183 064
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 602 730</b>	<b>73 358 509</b>
Skatt på årets resultat	11	-18 783 929	-22 066 312
<b>Årets resultat</b>		<b>52 818 801</b>	<b>51 292 197</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	1 671 338 115	1 672 830 825
Inventarier, verktyg och installationer	14	110 665	129 039
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	65 708 871	11 312 652
		<b>1 737 157 652</b>	<b>1 684 272 517</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16, 17	1 001	1 001
Andelar i intresseföretag	18, 19	35 319 436	48 115 369
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	149 667 330	0
Andra långfristiga fordringar	21	0	0
		<b>184 987 768</b>	<b>48 116 370</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 922 145 420</b>	<b>1 732 388 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		403 401	485 480
Fordringar hos koncernföretag	22	457 123 287	551 322 717
Aktuella skattefordringar		11 692 641	2 687 554
Övriga kortfristiga fordringar		9 293 948	20 302 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 695 883	3 175 874
		<b>481 209 160</b>	<b>577 974 460</b>
<i>Kassa och bank</i>		29 272 322	34 154 642
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>510 481 482</b>	<b>612 129 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 432 626 902</b>	<b>2 344 517 990</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balansrad vinst eller förlust		500 625 924	504 333 728
Årets resultat		52 818 801	51 292 197
		<b>553 444 725</b>	<b>555 625 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>553 494 725</b>	<b>555 675 924</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	25	17 237 226	17 237 226
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	26	35 784 534	32 885 355
Övriga avsättningar	27	0	12 400 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>35 784 534</b>	<b>45 285 355</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	28		
Övriga skulder till kreditinstitut	29	824 250 875	837 250 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>824 250 875</b>	<b>837 250 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	28		
Skulder till kreditinstitut	29	102 158 750	103 483 750
Förskott från kunder		54 370	10 055
Leverantörsskulder		6 269 137	5 705 984
Skulder till koncernföretag	22	879 209 418	757 848 743
Övriga kortfristiga skulder		1 274 335	1 106 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	12 893 532	20 913 482
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 001 859 541</b>	<b>889 068 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 432 626 902</b>	<b>2 344 517 990</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not 1</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-714 240	5 175 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	7 357 905	23 582 075
Betald skatt		-24 889 837	-40 648 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-18 246 172</b>	<b>-11 890 991</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av rörelsefordringar		178 087 357	170 601 412
Förändring av rörelseskulder		114 115 933	755 721 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>273 957 118</b>	<b>914 431 427</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-72 644 076	-26 138 719
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-148 415 510	-2 586 783
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		11 545 148	100 062 167
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-209 514 438</b>	<b>71 336 665</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskulder		-14 325 000	-14 325 000
Utbetald utdelning		-55 000 000	-1 051 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-69 325 000</b>	<b>-1 065 325 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 882 320</b>	<b>-79 556 908</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		34 154 642	113 711 550
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>29 272 322</b>	<b>34 154 642</b>

## 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.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser realisationsvinst och kalkylmässigt avdrag för eventuell skatt.

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.

Ränta redovisas som intäkt i den period den avser. Utdelning redovisas som intäkt när företagens rätt till betalning är säkerställd.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	15-20 år
Hyresgästpassningar	10-20 år
Kontors- och butiksbyggnader	10-100 år
Bostadsbyggnader	10-50 år

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

#### ***Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen förändras.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### **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.

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. De erhållna/lämnade koncernbidragen har påverkat bolagets skatt.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Operationella leasingavtal

Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Inom ett år	109 180 832	97 604 708
Senare än ett år men inom fem år	199 796 175	209 859 911
Senare än fem år	57 645 822	11 869 247
	<b>366 622 829</b>	<b>319 333 866</b>

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyresintäkter för uthyrda lokaler/lägenheter.

## Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	62 000	156 500
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	28 000	60 000
	<b>90 000</b>	<b>216 500</b>

## Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	33 %	44 %

#### Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller ersättningar har betalats ut till styrelse eller anställda.

#### Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Resultat från andelar i handelsbolag	1 218 516 1 218 516	2 568 757 2 568 757

#### Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Resultat vid avyttringar	1 036	62 166
Återföring av nedskrivningar	0	268 233
	1 036	330 399

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Utdelningar	78 872	0
Ränteintäkter koncernföretag	955 944	953 333
Övriga ränteintäkter	5 171 527	1 460 101
	6 206 343	2 413 434

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 054 151	-5 040 343
Övriga räntekostnader	-46 941 949	-40 177 706
	-51 996 100	-45 218 049

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Lämnade koncernbidrag	-1 696 500	0
Erhållna koncernbidrag	74 013 470	68 183 064
	<b>72 316 970</b>	<b>68 183 064</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-15 876 069	-14 342 425
Justering avseende tidigare år	-8 681	-4 326 000
Uppskjuten skatt	-2 899 179	-3 397 887
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-18 783 929</b>	<b>-22 066 312</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2023-09-01 -2024-08-31		2022-09-01 -2023-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		71 602 730		73 358 509
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-14 750 162	20,60	-15 111 853
Ej avdragsgilla kostnader		-2 831 172		-3 191 366
Ej skattepliktiga intäkter		20 813		62 856
Justering avseende skatter för föregående år		-8 681		-4 326 000
Återföring fusion		778 329		778 329
Skatt hänförlig till handelsbolag		-536 581		-270 524
Försäljning av näringsfastighet				0
Övriga poster		-1 456 475		-7 754
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>26,23</b>	<b>-18 783 929</b>	<b>30,08</b>	<b>-22 066 312</b>

2025031409099

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 755 832 680	1 723 216 241
Inköp	0	11 468 325
Omklassificeringar	18 247 857	21 148 114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 774 080 537</b>	<b>1 755 832 680</b>
Ingående avskrivningar	-83 001 855	-65 007 998
Årets avskrivningar	-19 740 567	-17 993 857
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102 742 422</b>	<b>-83 001 855</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 671 338 115</b>	<b>1 672 830 825</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Skattemässigt restvärde	717 623 133	730 499 067
Verkligt värde	1 671 338 115	1 672 830 825

Bolagets samtliga fastigheter utgör anläggningstillgångar som dels har innehafts under många år dels kontinuerligt uppgraderas med ny teknik och betydande egenfinansierade nyinvesteringar via löpande hyresgästpassningar och övriga underhållsåtgärder. Externa fastighetsvärderingar företagna under oktober 2023, d v s före det att Riksbanken påbörjade sänka styrräntan, utvisar marknadsvärden som för den svenska koncernen överstiger de bokförda värdena med drygt 346 miljoner kr. Under år 2024 har därtill fastighetsvärdena generellt ökat just för sådana kommersiella fastigheter Bolaget innehar. I anledning härav och till följd av att styrelsen anser att de marknadsvärden som från externa värderingar vid en kritisk tidpunkt år 2023 för några fastigheter i beståndet har indikerat ett något lägre värde än de bokförda värdena inte i något fall utgör någon bestående värdenedgång, utan var en momentan effekt av kraftigt höjda marknadsräntor under en relativt kort period. Bolagets samtliga fastigheter har därmed upptagits till bokförda värden.

**Not 13 Förvaltningsfastigheter förteckning**

	2024-08-31
Juno 2	867
Jupiter 6	8 911
Borgaren 3, 6	5 907
Hercules 2, 8, 9	4 450
Idrottsparken 2, 3	8 592
Notvarpet 8	8 122
Nyttan 3, 6	5 822
Nyttan 7	8 635
Olympen 4	9 817
Stuvaren 1	7 225
Tullpaviljongen 1	4 391
Norrmalm 3:22	470
<b>Summa uthyrningsbar yta</b>	<b>73 209</b>

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	186 170	186 170
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 170</b>	<b>186 170</b>
Ingående avskrivningar	-57 131	-38 513
Årets avskrivningar	-18 374	-18 618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-75 505</b>	<b>-57 131</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 665</b>	<b>129 039</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	11 312 652	17 790 373
Inköp	72 644 076	14 670 393
Omklassificeringar	-18 247 857	-21 148 114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 708 871</b>	<b>11 312 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 708 871</b>	<b>11 312 652</b>

**Not 16 Andelar i koncernföretag**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 001	1 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 001</b>	<b>1 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 001</b>	<b>1 001</b>

**Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Stadshuset i Sundsvall AB	91%	91%	182	1
Lilium Kvarteret Rederiet Ekonomisk förening	1%	1 %	1	1 000 1 001
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stadshuset i Sundsvall AB	556717-8636	Sundsvall		
Lilium Kvarteret Rederiet Ekonomisk förening	769639-2450	Sundsvall		

**Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	48 115 369	45 528 587
Anskaffningar	0	18 025
Uttag	-14 014 449	0
Resultatandel	1 218 516	2 568 757
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 319 436</b>	<b>48 115 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 319 436</b>	<b>48 115 369</b>

**Not 19 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	50%	50%	35 319 436 35 319 436
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	969646-7696	Sundsvall	

**Not 20 Aktier och andelar**

<b>Namn</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknads- värde</b>
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	149 667 330 149 667 330	151 261 755 151 261 755

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	100 000 000
Tillkommande fordringar		0
Avgående fordringar		-100 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	-268 233
Årets nedskrivningar	0	268 233
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 22 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Lilium, 556852-9753 med säte i Sundsvall. Moderföretag i den största koncern där Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Family Holding i Alvik AB, 556758-2928, med säte i Luleå.

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Kortfristiga fordringar på andra koncernföretag</b>		
Stadshuset i Sundsvall AB	19 544 955	19 416 095
Family Holding i Alvik AB	381 472 844	499 872 844
Lilium Kvarteret Rederiet AB	412 675	412 675
Lilium Bostäder 1 AB	5 592 813	5 619 063
Lilium Fordonsfastigheter Norr	24 100 000	0
Sundsvalls Solcellspark AB	26 000 000	26 000 000
Lilium Sundsvallsfastigheter HB	0	1 140
Lilium Esplanad	0	180
Lilium Logistikfastigheter	0	390
Lilium Birsta	0	330
	<b>457 123 287</b>	<b>551 322 717</b>
<b>Kortfristiga skulder till andra koncernföretag</b>		
Fastighetsaktiebolaget Lilium	879 205 261	757 847 743
Lilium Fordonsfastigheter Söder	3 157	0
Lilium Kvarteret Rederiet Ekonomisk förening	1 000	1 000
	<b>879 209 418</b>	<b>757 848 743</b>

Lånen från koncernföretagen har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånen uppgick till 5 054 tkr (5 040 tkr). Inget krav på amortering av beloppet under den närmaste femårsperioden.

De kortfristiga fordringarna och skulderna löper utan ränta.

Samtliga lån knutna till koncernföretag är efterställda samtliga övriga borgenärers fordringar och kan därmed jämföras med eget kapital.

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntecintäkter	1 803 659	1 213 315
Övriga poster	892 224	875 352
Upplupna hyresintäkter	0	1 087 207
	<b>2 695 883</b>	<b>3 175 874</b>

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-08-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	500 625 924
årets vinst	52 818 801
	<b>553 444 725</b>

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1 060 kr per aktie, totalt	53 000 000
i ny räkning överföres	500 444 725
	<b>553 444 725</b>

**Not 25 Obeskattade reserver**

**2024-08-31**

**2023-08-31**

Akkumulerade överavskrivningar	17 237 226	17 237 226
	<b>17 237 226</b>	<b>17 237 226</b>

**Not 26 Avsättningar**

**2024-08-31**

**2023-08-31**

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	32 885 355	29 487 468
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 308 588	2 996 409
Uppskjuten skatt hänförlig till handelsbolag	590 591	401 478
	<b>35 784 534</b>	<b>32 885 355</b>

**Not 27 Övriga avsättningar**

**2024-08-31**

**2023-08-31**

Övriga avsättningar	0	12 400 000
	<b>0</b>	<b>12 400 000</b>

### Not 28 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 926 409 625 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	824 250 875	837 250 875
	<b>824 250 875</b>	<b>837 250 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	102 158 750	103 483 750
	<b>102 158 750</b>	<b>103 483 750</b>

### Not 29 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	1 381 266 700	1 381 266 700
	<b>1 381 266 700</b>	<b>1 381 266 700</b>

### Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	949 675	5 119 712
Förutbetalda intäkter	10 863 587	10 640 707
Övriga poster	1 080 270	5 153 063
	<b>12 893 532</b>	<b>20 913 482</b>

### Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-08-31	2023-08-31
Av- och nedskrivningar	19 758 941	17 744 242
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 036	-62 166
Övriga avsättningar	-12 400 000	5 900 000
	<b>7 357 905</b>	<b>23 582 076</b>

**Not 32 Eventualförpliktelser**

Bolaget är bolagsman i Liliium Sundsvallsfastigheter HB, 969646-7696. Handelsbolagets sammanlagda skulder uppgår per 2024-08-31 till 152 033 704 kr.

**Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Gotthardsson  
Styrelseordförande

Barbro Liljedahl

Gunnar Liljedahl

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Larsson-Schedin  
Auktoriserad revisor, huvudansvarig revisor

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Barbro Liljedahl  
Befattning: Styrelseledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-12-12 21:17:07 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 741fbfc577f14bb8a7b004c553d21502

## Underskrift 2

Namn: Gunnar Liljedahl  
Befattning: Styrelseledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-12-13 15:59:58 GMT+01:00  
Transaktions-ID: c95b2cd9d88b4b68a5fc4ed98d436d56

## Underskrift 3

Namn: Peter Gotthardsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-12-16 09:03:16 GMT+01:00  
Transaktions-ID: ccad712887c44d5c8f985d3041327ea5

## Underskrift 4

Namn: Christin Larsson-Schedin  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-12-16 13:53:39 GMT+01:00  
Transaktions-ID: bd019452ef5740ca8c403d6b69c6775c

## Underskrift 5

Namn: Therese Malmgren  
Företag: KPMG  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-12-16 14:31:53 GMT+01:00  
Transaktions-ID: dd22072ad2cd4daa897c6e1970bbb26a

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Liliun Sundsvall, org.nr 556857-7836

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Liliun Sundsvall för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Liliun Sundsvalls finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighetsaktiebolaget Liliun Sundsvall.

### 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 Fastighetsaktiebolaget Liliun Sundsvall 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 Fastighetsaktiebolaget Liliun Sundsvall för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024 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 Fastighetsaktiebolaget Liliom Sundsvall 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Christine Larsson Schedin  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*signature*

2024-12-16 12:53:10 UTC

Datum

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINE LARSSON  
SCHEDIN

Christine Larsson Schedin  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**THERESE MALMGREN** Sverige

*signature*

2024-12-16 13:30:22 UTC

Datum

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Birgitta Therese  
Malmgren

Therese Malmgren

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

