

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

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-20.  
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:**

Peter Gotthardsson, Styrelseledamot  
2026-02-25



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Lilium Sundsvall avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 70 000 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 har i stort sett färdigställs under hösten 2025 med beräknad inflyttning vintern/våren 2026. Fastigheten består då av fyra stycken större toppmoderna bostadslägenheter i ogenerat läge som tillförs centrala Sundsvall. Vidare har bolagets ombyggnad av gamla kontorsutrymmen i kvarteret Olympen färdigställs varvid ytterligare nio toppmoderna inflyttningsklara bostadslägenheter tillförts centrala Sundsvall. Under året har den ombyggnaden av en större kontorsarea omfattande ca 3 500 kvm i kvarteret Olympen färdigställts enligt plan.

Under året har hyresgäst Anpassningar samt ny- om- och tillbyggnader på fastigheter i Bolaget företagits för drygt 118 942 tkr (18 248 tkr). Bolagets samtliga pågående arbeten med ombyggnader av Bolagets centrala bestånd finansieras med egna medel vilken kommer därmed leda till väsentliga höjda hyresinkomster och därmed ökade driftnetton under verksamhetsåret 2025/2026. Det antecknas att samtliga investeringar egenfinansierats.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Riksbankens beslut om sänkningar av styrräntan samt det ökade intresse vi noterat från såväl företag som privatpersoner att driva verksamhet samt bosätta sig centralt kommer påverka Bolagets ekonomi positivt och de lägre räntekostnaderna generellt även stärka fastighetsbranschen i sig.

Värdeutvecklingen för Bolagets och koncernens samlade fastighetsinnehav kommer därmed med mycket stor sannolikhet medföra att det nu redovisade övertäcket 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 räntenettot. 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	127 828	119 165	115 699	205 895	243 442
Resultat efter finansiella poster	22 306	-717	5 175	1 062 875	109 713
Balansomslutning	2 487 897	2 432 627	2 344 518	2 612 824	3 305 698
Soliditet (%)	21,0	23,3	24,3	60,1	16,9
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	2,1	2,1	41,9	4,4
Avkastning på eget kap. (%)	4,3	neg	0,9	67,7	19,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	500 625 924	52 818 801	<b>553 494 725</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-53 000 000		<b>-53 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		52 818 801	-52 818 801	<b>0</b>
Årets resultat			10 470 715	<b>10 470 715</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>500 444 725</b>	<b>10 470 715</b>	<b>510 965 440</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	500 444 725
årets vinst	10 470 715
	<b>510 915 440</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 210 kr per aktie, totalt	10 500 000
i ny räkning överföres	500 415 440
	<b>510 915 440</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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-08-31</b>	<b>-2024-08-31</b>
Hysesintäkter	2	127 828 310	119 165 283
		<b>127 828 310</b>	<b>119 165 283</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhåll		-28 652 591	-26 989 626
Fastighetsskatt		-7 983 290	-7 306 504
<b>Driftnetto</b>		<b>91 192 429</b>	<b>84 869 153</b>
Övriga externa kostnader	2, 3	-15 322 701	-21 254 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 804 908	-19 758 941
		<b>-72 763 490</b>	<b>-75 309 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4, 5	<b>55 064 820</b>	<b>43 855 964</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	6	2 898 881	1 218 516
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	84 174	1 036
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 982 941	6 206 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43 725 227	-51 996 100
		<b>-32 759 231</b>	<b>-44 570 204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 305 589</b>	<b>-714 240</b>
Bokslutsdispositioner	10	1 827 638	72 316 970
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 133 227</b>	<b>71 602 730</b>
Skatt på årets resultat	11	-13 662 512	-18 783 929
<b>Årets resultat</b>		<b>10 470 715</b>	<b>52 818 801</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	1 769 491 362	1 671 338 115
Inventarier, verktyg och installationer	14	186 170	186 170
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	24 721 617	65 633 366
		<b>1 794 399 150</b>	<b>1 737 157 652</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16, 17	1 001	1 001
Andelar i intresseföretag	18, 19	31 538 838	35 319 436
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	144 712 455	149 667 330
Andra långfristiga fordringar	21	7 000 000	0
		<b>183 252 294</b>	<b>184 987 768</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 977 651 444</b>	<b>1 922 145 420</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 876 284	403 401
Fordringar hos koncernföretag	22	453 040 440	457 123 287
Aktuella skattefordringar		26 893 524	11 692 641
Övriga kortfristiga fordringar		9 691 347	9 293 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 210 921	2 695 883
		<b>495 712 517</b>	<b>481 209 160</b>
<i>Kassa och bank</i>		14 532 592	29 272 322
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>510 245 109</b>	<b>510 481 482</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 487 896 553</b>	<b>2 432 626 902</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</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>			
Balanserad vinst eller förlust		500 444 725	500 625 924
Årets resultat		10 470 715	52 818 801
		<b>510 915 440</b>	<b>553 444 725</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>510 965 440</b>	<b>553 494 725</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	25	15 209 588	17 237 226
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	26	49 447 046	35 784 534
<b>Summa avsättningar</b>		<b>49 447 046</b>	<b>35 784 534</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	27		
Övriga skulder till kreditinstitut	28	811 250 875	824 250 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>811 250 875</b>	<b>824 250 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	27		
Skulder till kreditinstitut	28	100 833 750	102 158 750
Förskott från kunder		12 320	54 370
Leverantörsskulder		4 972 189	6 269 137
Skulder till koncernföretag	22	979 289 916	879 209 418
Övriga kortfristiga skulder		965 729	1 274 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	14 949 700	12 893 532
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 101 023 604</b>	<b>1 001 859 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 487 896 553</b>	<b>2 432 626 902</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		22 305 589	-714 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	20 720 734	7 357 905
Betald skatt		-15 200 883	-24 889 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>27 825 440</b>	<b>-18 246 172</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av rörelsefordringar		697 526	178 087 357
Förändring av rörelseskulder		100 289 062	114 115 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>128 812 028</b>	<b>273 957 118</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-78 046 406	-72 644 076
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-25 687 681	-148 415 510
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		27 507 329	11 545 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-76 226 758</b>	<b>-209 514 438</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskulder		-14 325 000	-14 325 000
Utbetald utdelning		-53 000 000	-55 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-67 325 000</b>	<b>-69 325 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 739 730</b>	<b>-4 882 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		29 272 322	34 154 642
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 532 592</b>	<b>29 272 322</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.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter 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	10-25 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 tidvärde 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 nettoredo visas 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 lagstads gats. 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 koncernbidraget 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

	<b>2024-09-01</b> <b>-2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>
Inom ett år	113 088 460	109 180 832
Senare än ett år men inom fem år	171 560 409	199 796 175
Senare än fem år	56 538 189	57 645 822
	<b>341 187 058</b>	<b>366 622 829</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.

	<b>2024-09-01</b> <b>-2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>
<b>Cedra Sverige AB/ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	69 000	62 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50 000	28 000
	<b>119 000</b>	<b>90 000</b>
<b>KPMG AB/Azets Revision &amp; Rådgivning AB</b>		
Revisionsuppdrag	35 000	0
	<b>35 000</b>	<b>0</b>

## Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<b>2024-09-01</b> <b>-2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	36 %	33 %

### 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

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Resultat från andelar i handelsbolag	2 898 881 <b>2 898 881</b>	1 218 516 <b>1 218 516</b>

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

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Resultat vid avyttringar	84 174 <b>84 174</b>	1 036 <b>1 036</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Utdelningar	1 954 316	78 872
Ränteintäkter koncernföretag	953 333	955 944
Övriga ränteintäkter	5 075 292	5 171 527
	<b>7 982 941</b>	<b>6 206 343</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-4 733 465	-5 054 151
Övriga räntekostnader	-38 991 762	-46 941 949
	<b>-43 725 227</b>	<b>-51 996 100</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Förändring av överavskrivningar	2 027 638	0
Lämnade koncernbidrag	-200 000	-1 696 500
Erhållna koncernbidrag	0	74 013 470
	<b>1 827 638</b>	<b>72 316 970</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.

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-15 876 069
Justering avseende tidigare år	0	-8 681
Uppskjuten skatt	-13 662 512	-2 899 179
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-13 662 512</b>	<b>-18 783 929</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2024-09-01 -2025-08-31		2023-09-01 -2024-08-31
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		24 133 227		71 602 730
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 971 445	20,60	-14 750 162
Ej avdragsgilla kostnader		-8 634 301		-2 831 172
Ej skattepliktiga intäkter		24 638		20 813
Justering avseende skatter för föregående år		0		-8 681
Återföring fusion		778 329		778 329
Skatt hänförlig till handelsbolag		-154 403		-536 581
Övriga poster		-705 330		-1 456 475
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>56,61</b>	<b>-13 662 512</b>	<b>26,23</b>	<b>-18 783 929</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 774 080 537	1 755 832 680
Omklassificeringar	118 942 399	18 247 857
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 893 022 936</b>	<b>1 774 080 537</b>
Ingående avskrivningar	-102 742 422	-83 001 855
Årets avskrivningar	-20 789 152	-19 740 567
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 531 574</b>	<b>-102 742 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 769 491 362</b>	<b>1 671 338 115</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Skattemässigt restvärde	714 428 567	717 623 133
Verkligt värde	1 769 491 362	1 671 338 115

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 274 miljoner kr. Under år 2025 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

	2025-08-31
Juno 2	737
Jupiter 6	8 684
Borgaren 3, 6	5 740
Hercules 2, 8, 9	4 276
Idrottsparken 2, 3	8 592
Notvarpet 8	8 122
Nyttan 3, 6	5 486
Nyttan 7	7 848
Olympen 4	9 417
Stuvaren 1	6 364
Tullpaviljongen 1	4 377
Norrmalm 3:22	453
<b>Summa uthyrningsbar yta</b>	<b>70 096</b>

På ovanstående fastigheter finns det 360 p-platser, 159 garageplatser och 6 carports.

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	186 170	186 170
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 170</b>	<b>186 170</b>
Ingående avskrivningar	-75 505	-57 131
Årets avskrivningar	-15 756	-18 374
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 261</b>	<b>-75 505</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 909</b>	<b>110 665</b>

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

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	65 708 871	11 312 652
Inköp	78 046 406	72 644 076
Omklassificeringar	-118 942 399	-18 247 857
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 812 878</b>	<b>65 708 871</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 812 878</b>	<b>65 708 871</b>

**Not 16 Andelar i koncernföretag**

	2025-08-31	2024-08-31
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	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Stadshuset i Sundsvall AB	91%	91%	182	1
Lilium Kvarteret Rederiet				
Ekonomisk förening	1%	1 %	1	1 000
				<b>1 001</b>
	<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>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	35 319 436	48 115 369
Uttag	-6 679 479	-14 014 449
Resultatandel	2 898 881	1 218 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 538 838</b>	<b>35 319 436</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 538 838</b>	<b>35 319 436</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%	31 538 838 <b>31 538 838</b>
	<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	144 712 455 <b>144 712 455</b>	147 581 784 <b>147 581 784</b>

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Tillkommande fordringar	7 000 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 000 000</b>	
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 000 000</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.

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Kortfristiga fordringar på andra koncernföretag</b>		
Stadshuset i Sundsvall AB	19 960 608	19 544 955
Family Holding i Alvik AB	381 472 844	381 472 844
Lilium Kvarteret Rederiet AB	412 675	412 675
Lilium Bostäder 1 AB	2 592 813	5 592 813
Lilium Fordonsfastigheter Norr	22 601 500	24 100 000
Sundsvalls Solcellspark AB	26 000 000	26 000 000
	<b>453 040 440</b>	<b>457 123 287</b>
<b>Kortfristiga skulder till andra koncernföretag</b>		
Fastighetsaktiebolaget Lilium	979 285 759	879 205 261
Lilium Fordonsfastigheter Söder	3 157	3 157
Lilium Kvarteret Rederiet Ekonomisk förening	1 000	1 000
	<b>979 289 916</b>	<b>879 209 418</b>

Lånen från koncernföretagen har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånen uppgick till 4 733 tkr (5 054 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 borgenärs fordringar och kan därmed jämföras med eget kapital.

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	706 563	1 803 659
Övriga poster	1 504 358	892 224
	<b>2 210 921</b>	<b>2 695 883</b>

## Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2025-08-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	500 444 725
årets vinst	10 470 715
	<b>510 915 440</b>

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 210 kr per aktie, totalt	10 500 000
i ny räkning överföres	500 415 440
	<b>510 915 440</b>

## Not 25 Obeskattade reserver

2025-08-31

2024-08-31

Akkumulerade överavskrivningar	15 209 588	17 237 226
	<b>15 209 588</b>	<b>17 237 226</b>

## Not 26 Avsättningar

2025-08-31

2024-08-31

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	35 784 534	32 885 355
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	13 274 789	2 308 588
Uppskjuten skatt hänförlig till handelsbolag	387 723	590 591
	<b>49 447 046</b>	<b>35 784 534</b>

### Not 27 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 912 084 625 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller senare än 5 år.

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	811 250 875	824 250 875
	<b>811 250 875</b>	<b>824 250 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 833 750	102 158 750
	<b>100 833 750</b>	<b>102 158 750</b>

### Not 28 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
<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 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	697 778	949 675
Förutbetalda intäkter	11 950 276	10 863 587
Övriga poster	2 301 646	1 080 270
	<b>14 949 700</b>	<b>12 893 532</b>

### Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-08-31	2024-08-31
Av- och nedskrivningar	20 804 908	19 758 941
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-84 174	-1 036
Övriga avsättningar	0	-12 400 000
	<b>20 720 734</b>	<b>7 357 905</b>

### **Not 31 Eventualförpliktelser**

Bolaget är bolagsman i Liliu Sundsvallsfastigheter HB, 969646-7696. Handelsbolagets sammanlagda skulder uppgår per 2025-08-31 till 150 133 478 kr.

### **Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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

Årsredovisningen beslutades 2025-11-28

*Peter Gotthardsson*  
Peter Gotthardsson  
Styrelseordförande  
2025-12-15

*Barbro Liljedahl*  
Barbro Liljedahl  
2025-12-15

*Gunnar Liljedahl*  
Gunnar Liljedahl  
2025-12-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-16

Cedra Sverige AB

*Christine Larsson Schedin*  
Christine Larsson Schedin  
Auktoriserad revisor, huvudrevisor

*Therese Malmgren*  
Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Liliium Sundsvall för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Liliium Sundsvalls finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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.

### *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 Fastighetsaktiebolaget Liliium Sundsvall 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 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 Lilium Sundsvall för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 Lilium 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall  
2025-12-16  
Cedra Sverige AB

*Christine Larsson Schedin*  
Christine Larsson Schedin  
Auktoriserad revisor, huvudansvarig revisor

*Therese Malmgren*  
Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor