

Årsredovisning

för

AB Svensbo

556689-7343

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.

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:

Sven Gustafsson, Verkställande direktör

2025-07-08

Styrelsen och verkställande direktören för AB Svensbo avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter genom sina koncern- och intressebolag. AB Svensbo har sitt säte i Göteborg.

Bolaget är dotterbolag till Västerstaden Holding AB (559141-1177) som även upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har AB Svensbo förvärvat De Tolv ekonomisk förening (757200-4039) i augusti 2024 samt AB Svensbo Biskopsgården 88:1 (559507-3783) i november 2024.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	16	2 128	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 817	-7 901	18 656	34 010	20 378
Soliditet (%)	66	69	70	66	69

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	413 788 777	-1 453 824	412 434 953
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 453 824	1 453 824	0
Årets resultat			-2 187 747	-2 187 747
Belopp vid årets utgång	100 000	412 334 953	-2 187 747	410 247 206

Erhållna villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 50 182 434 (50 182 434).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	412 334 953
årets förlust	-2 187 747
	410 147 206
disponeras så att i ny räkning överföres	410 147 206
	410 147 206

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		0	16 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	16 200
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-352 919	-507 728
Summa rörelsekostnader		-352 919	-507 728
Rörelseresultat		-352 919	-491 528
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	1	508 240	-2 983 780
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-1 964 030	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	5 111 001	4 048 992
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-3 366 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 119 300	-5 107 790
Summa finansiella poster		-2 464 089	-7 409 147
Resultat efter finansiella poster		-2 817 008	-7 900 675
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		21 937 190	6 735 557
Lämnade koncernbidrag		-21 307 929	-288 706
Summa bokslutsdispositioner		629 261	6 446 851
Resultat före skatt		-2 187 747	-1 453 824
Årets resultat		-2 187 747	-1 453 824

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	403 703 838	377 002 099
Fordringar hos koncernföretag	5	162 771 475	158 144 031
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	45 746 187	44 415 815
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	2 624 214	2 539 562
Summa finansiella anläggningstillgångar		614 845 714	582 101 507
Summa anläggningstillgångar		614 845 714	582 101 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	7 837 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 878 538	3 708 511
Summa kortfristiga fordringar		4 878 538	11 546 012
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		566 142	7 279 572
Summa kassa och bank		566 142	7 279 572
Summa omsättningstillgångar		5 444 680	18 825 584
SUMMA TILLGÅNGAR		620 290 394	600 927 091

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

412 334 953

413 788 777

Årets resultat

-2 187 747

-1 453 824

Summa fritt eget kapital

410 147 206

412 334 953

Summa eget kapital

410 247 206

412 434 953

Långfristiga skulder

8

Skulder till koncernföretag

9

148 495 058

128 566 493

Övriga skulder

57 328 611

56 354 091

Summa långfristiga skulder

205 823 669

184 920 584

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

407 867

Övriga skulder

2 928

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 216 591

3 163 687

Summa kortfristiga skulder

4 219 519

3 571 554

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

620 290 394

600 927 091

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 1 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat från andelar i kommanditbolag	-491 760	-493 316
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	0	-2 490 464
Utdelning	1 000 000	0
	508 240	-2 983 780

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	4 878 540	3 708 513
Övriga ränteintäkter	232 461	340 479
	5 111 001	4 048 992

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	3 891 592	2 837 786
Övriga räntekostnader	2 227 708	2 270 004
	6 119 300	5 107 790

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 858 916	419 644 553
Lämnade aktieägartillskott	3 261 852	18 707 679
Inköp	23 931 647	0
Resultat från KB	-491 760	-493 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 560 655	437 858 916
Ingående nedskrivningar	-60 856 817	-57 487 698
Årets nedskrivningar	0	-3 369 119
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 856 817	-60 856 817
Utgående redovisat värde	403 703 838	377 002 099

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 144 031	111 607 330
Tillkommande fordringar	43 212 699	55 080 278
Avgående fordringar	-38 132 668	-22 483 178
Omklassificering	-452 587	13 939 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 771 475	158 144 031
Utgående redovisat värde	162 771 475	158 144 031

Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 415 815	43 132 058
Inköp	6 000 000	1 283 757
Försäljningar	-2 933 628	0
Aktieägartillskott	464 000	0
Återbetalning aktieägartillskott	-2 200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 746 187	44 415 815
Utgående redovisat värde	45 746 187	44 415 815

Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 539 562	2 418 630
Tillkommande fordringar	84 652	120 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 624 214	2 539 562
Utgående redovisat värde	2 624 214	2 539 562

Not 8 Långfristiga skulder

För Långfristiga skulder finns ingen amorteringsplan upprättad.

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående skulder	128 566 493	116 444 798
Tillkommande skulder	32 771 675	24 279 980
Avgående skulder	-12 390 523	-12 158 285
Omklassificeringar	-452 587	0
Utgående ackumulerade skulder	148 495 058	128 566 493
Utgående redovisat skuld	148 495 058	128 566 493

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	12 555 000	12 555 000
Borgensförbindelse till förmån för annat bolag	239 327 616	241 177 120
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	643 444 948	619 494 380
	895 327 564	873 226 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pant i aktier	20 359 731	17 293 359
	20 359 731	17 293 359

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 6 maj 2025 tillträdde det nystartade dotterbolaget, AB Svensbo Citronfjärilen (559508-3469), kvarteret Citronfjärilen i Trollhättan med 116 lägenheter. Den 7 maj 2025 tillträdde koncernen tre fastigheter i Göteborg. I samband härmed tillkom två fastighetsbolag, Göteborg Brämaregården 28:8 AB (559224-5814) samt Biskopsgården 88:2 AB (559224-5764). Det nystartade dotterbolaget, AB Svensbo Biskopsgården 88:1 (559507-3783), förvärvade den tredje fastigheten.

Göteborg 2025-06-30

Sven Gustafsson
Sven Gustafsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

Fredrik Waern
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Svensbo, org.nr 556689-7343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svensbo för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svensbos finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Svensbo enligt god revisorssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för AB Svensbo för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Svensbo enligt god revisorsd 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-06-30

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor