

**Årsredovisning**  
för  
**SVARTE FASTIGHETS AB**  
556389-2420

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

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-09-30.  
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:**

Mustafa Alayan, Styrelseledamot  
2025-09-30

Styrelsen för SVARTE FASTIGHETS AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp  
i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Ystad, vars lokaler har inretts för hyresgäster med olika  
verksamheter. Fastigheterna uthyres huvudsakligen till affärsverksamhet samt till kontor och lagerlokaler.  
Företaget har sitt säte i YSTAD.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	3 578	3 201	3 935	3 868
Resultat efter finansiella poster	-5 574	71 977	914	-9 077
Soliditet (%)	97	97	81	74
Balansomslutning	136 132	142 107	84 046	91 625

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	66 790 093	70 808 710	<b>137 718 803</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-600 000		<b>-600 000</b>
Balanseras i ny räkning			70 808 710	-70 808 710	<b>0</b>
Årets resultat				-5 998 414	<b>-5 998 414</b>
	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>136 998 803</b>	<b>-5 998 414</b>	<b>131 120 389</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	136 998 803
årets förlust	-5 998 414
	<b>131 000 389</b>
disponeras så att	
aktieutdelning	0
i ny räkning överföres	131 000 389
	<b>131 000 389</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 578 392	3 201 298
Övriga rörelseintäkter		0	3 814 582
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 578 392</b>	<b>7 015 880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Köpta tjänster		-45 000	-45 000
Övriga externa kostnader		-714 167	-657 988
Personalkostnader	1	-1 506 158	-1 475 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-630 012	-505 631
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 895 337</b>	<b>-2 684 118</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>683 055</b>	<b>4 331 762</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	58 312 787
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-4 391 430	-9 238
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		495 850	1 003 040
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-2 292 389	8 398 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 130	-59 880
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 257 099</b>	<b>67 645 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 574 044</b>	<b>71 977 403</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-270 000	200 000
Förändring av överavskrivningar		24 019	-295 092
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-245 981</b>	<b>-95 092</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 820 025</b>	<b>71 882 311</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-178 389	-1 073 601
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 998 414</b>	<b>70 808 710</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	12 620 265	12 952 058
Inventarier, verktyg och installationer	3	673 407	841 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 293 672</b>	<b>13 793 809</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	10 389 286	10 389 286
Fordringar hos koncernföretag	6	3 996 180	3 996 180
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	9 000 000	11 500 066
Andra långfristiga fordringar	8	84 904 984	78 938 803
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 290 450</b>	<b>104 824 335</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 584 122</b>	<b>118 618 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 375	160 918
Övriga fordringar		400 806	125 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 569	274 407
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>523 750</b>	<b>560 325</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 024 369	22 928 094
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 024 369</b>	<b>22 928 094</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 548 119</b>	<b>23 488 419</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 132 241</b>	<b>142 106 563</b>

## Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

136 998 803

66 790 093

Årets resultat

-5 998 414

70 808 710

**Summa fritt eget kapital**

**131 000 389**

**137 598 803**

**Summa eget kapital**

**131 120 389**

**137 718 803**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

850 000

580 000

Ackumulerade överavskrivningar

336 647

360 666

**Summa obeskattade reserver**

**1 186 647**

**940 666**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

59 464

Skatteskulder

0

647 459

Övriga skulder

2 562 684

1 978 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 262 521

761 451

**Summa kortfristiga skulder**

**3 825 205**

**3 447 094**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**136 132 241**

**142 106 563**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 1 Medelantalet anställda

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Medelantalet anställda	2	2

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 075 192	18 244 575
Inköp	129 875	1 897 617
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 067 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 205 067</b>	<b>15 075 192</b>
Ingående avskrivningar	-2 123 135	-1 733 173
Årets avskrivningar	-461 667	-389 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 584 802</b>	<b>-2 123 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 620 265</b>	<b>12 952 057</b>

**Not 3 Inventarier, fordon, byggnadsinventarier och markinventarier**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 267 941	967 791
Inköp		699 150
Försäljningar/utrangeringar		-399 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 267 941</b>	<b>1 267 941</b>
Ingående avskrivningar	-426 190	-674 103
Försäljningar/utrangeringar		363 582
Årets avskrivningar	-168 344	-115 669
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-594 534</b>	<b>-426 190</b>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	 <b>673 407</b>	 <b>841 751</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 389 286	25 000
Inköp	0	10 389 286
Försäljningar	0	-25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 389 286</b>	<b>10 389 286</b>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	 <b>10 389 286</b>	 <b>10 389 286</b>

**Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Ystad Lotsen 8 AB	100 %	100 %	50 000	10 389 286
				<b>10 389 286</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Ystad Lotsen 8 AB	559219-5142	Ystad

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 996 180	3 595 613
Tillkommande fordringar	0	3 996 180
Avgående fordringar	0	-3 595 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 996 180</b>	<b>3 996 180</b>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	 <b>3 996 180</b>	 <b>3 996 180</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	11 500 066	11 025 123
Inköp	0	500 000
Försäljningar	-66	-25 057
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 066</b>
Ingående nedskrivningar	0	-4 456
Återförda nedskrivningar	0	4 456
Årets nedskrivningar	-2 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 000 000</b>	<b>11 500 066</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	79 146 414	44 146 414
Tillkommande fordringar	10 150 000	35 000 000
Avgående fordringar	-4 391 430	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 904 984</b>	<b>79 146 414</b>
Ingående nedskrivningar	-207 611	-8 602 087
Återförda nedskrivningar	207 611	8 394 476
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-207 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 904 984</b>	<b>78 938 803</b>

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

Årsredovisningen beslutades 2025-09-30

Ystad

*Mustafa Alayan*  
Mustafa Alayan

2025-09-30

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-09-30

*Andreas Lidhed*  
Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svarte Fastighets Aktiebolag, org.nr 556389-2420

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svarte Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svarte Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 Svarte Fastighets Aktiebolag 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkt för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svarte Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svarte Fastighets Aktiebolag 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping 2025-09-30

*Andreas Lidhed*

Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor