

Årsredovisning

för

Sjörået Hyresrätter AB

556979-7490

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjörået Hyresrätter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 12 juni 2025



Erik Johansson

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

1 (8)

Styrelsen för Sjörået Hyresrätter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska investera, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Sjörået 1 belägen i Umeå.

Bolaget ingår i momsgruppen (663000-4536) där moderbolaget Lansa Fastigheter AB, org nr 559067-0260, är kommittent och bolaget kommissionär. Detta innebär att bolaget bedriver verksamhet för Lansa Fastigheter ABs räkning och vid årets slut överförs kommissionärens skattemässiga resultat till kommittenten.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Riksbanken genomfört flertalet räntesänkningar vilket har påverkat bolagets resultat positivt på grund av lägre räntekostnader. Hantering av ränterisk inom koncernen sker genom räntesäkring i form av ränteswapar som tecknats i moderbolaget Lansa Fastigheter AB.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolaget finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 143	12 607	12 311	12 118
Resultat efter finansiella poster	-920	-1 619	2 818	3 453
Soliditet (%)	0,2	0,2	0,2	0,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	210 111	0	310 111
Årets resultat			-642	-642
Belopp vid årets utgång	100 000	210 111	-642	309 469

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

2 (8)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	210 111
årets förlust	-642
	209 469
disponeras så att	
i ny räkning överföres	209 469
	209 469

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

ank=20250707;2025070925528

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

3 (8)

Resultaträkning

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

13 143 076

12 607 126

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**13 143 076****12 607 126****Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-4 982 896

-4 397 229

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 446 476

-3 440 756

Summa rörelsekostnader**-8 429 372****-7 837 985****Rörelseresultat****4 713 704****4 769 141****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

232 798

314 074

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-5 866 060

-6 701 965

Summa finansiella poster**-5 633 262****-6 387 891****Resultat efter finansiella poster****-919 558****-1 618 750**

Kommittentresultat

918 916

1 618 750

Resultat före skatt**-642****0****Årets resultat****-642****0**

ank=20250707;2025070925529

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

4 (8)

BalansräkningNot
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	141 158 098	144 126 406
Inventarier, verktyg och installationer	5	520 680	712 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	5 859
Summa materiella anläggningstillgångar		141 678 778	144 845 103

Summa anläggningstillgångar

141 678 778

144 845 103

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		60 629	159
Fordringar hos koncernföretag		10 386 886	10 183 222
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 558	306 645
Summa kortfristiga fordringar		10 575 074	10 490 027

Kassa och bank

Kassa och bank		2 016 696	2 187 488
Summa kassa och bank		2 016 696	2 187 488

Summa omsättningstillgångar

12 591 770

12 677 515

SUMMA TILLGÅNGAR

154 270 548

157 522 618

ank=20250707;2025070925530

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

5 (8)

Balansräkning

Not
1

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

210 111

210 111

Årets resultat

-642

0

Summa fritt eget kapital**209 469****210 111****Summa eget kapital****309 469****310 111****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7

97 000 000

98 600 000

Leverantörsskulder

215 605

235 069

Skulder till koncernföretag

55 674 366

56 950 096

Övriga skulder

7 826

1 271

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 063 282

1 426 071

Summa kortfristiga skulder**153 961 079****157 212 507****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****154 270 548****157 522 618**

ank=20250707;2025070925531

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

6 (8)

Noter

Not 1 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:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Intäktsränta koncern	203 664	296 599
Ränteintäkter bankmedel	29 134	17 475
	232 798	314 074

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	4 682 667	5 858 928
Räntekostnader koncernbolag	1 133 328	811 602
Övriga räntekostnader	565	0
Övriga finansiella kostnader	49 500	31 435
	5 866 060	6 701 965

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

7 (8)

ank=20250707-2025070925533

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 788 300	166 788 300
Omklassificeringar	286 010	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 074 310	166 788 300
Ingående avskrivningar	-22 661 894	-19 413 296
Årets avskrivningar	-3 254 318	-3 248 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 916 212	-22 661 894
Utgående redovisat värde	141 158 098	144 126 406

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 092 663	938 339
Årets inköp	0	40 872
Omklassificeringar pågående nyalläggningar	0	113 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 663	1 092 663
Ingående avskrivningar	-379 825	-187 667
Årets avskrivningar	-192 158	-192 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-571 983	-379 825
Utgående redovisat värde	520 680	712 838

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 859	119 311
Årets inköp	280 151	0
Omklassificeringar inventarier, verktyg och installationer	-286 010	-113 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 859
Utgående redovisat värde	0	5 859

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

8 (8)

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 97 000 000 kronor (98 600 000 kr) redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen. I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år efter balansdagen	97 000 000	98 600 000
	97 000 000	98 600 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
	160 000 000	160 000 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den största koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lansa Fastigheter AB, org.nr. 559067-0260 med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes Malmkvist
Ordförande

Erik Johansson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Claes Malmkvist

Claes Malmkvist
Date: 2025-05-27 09:31 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot ordf.

Erik Johansson

Erik Johansson
Date: 2025-05-27 13:24 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot

Bengt Kron

Bengt Kron
Date: 2025-05-27 16:46 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

ank=20250707;2025070925535

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjørået Hyresrätter AB, org.nr 556979-7490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjørået Hyresrätter AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sjørået Hyresrätter AB.

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 Sjørået Hyresrätter AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Sjørået Hyresrätter AB för år 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 Sjørået Hyresrätter AB 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-27 14:46:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250707;2025070925538