

Årsredovisning
för
Swedia Hotellfastigheter AB
559070-1701

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-19.
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:

Staffan Persson, Verkställande direktör
2025-03-05

Styrelsen och verkställande direktören för Swedia Hotellfastigheter AB 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

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta värdepapper, skog och fastigheter samt bedriva skogsförvaltning och skogsbruk och därmed förenlig verksamhet. Huvudsaklig verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger Lönnen 16 i Piteå.

Företaget har sitt säte i Norrbottens län, Piteå kommun.

Ägarförhållanden

Swedia Invest AB, org nr 5563682-7184 med säte i Stockholm äger 100% av bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 082	4 770	4 888	358	95
Balansomslutning	40 741	33 954	29 036	26 534	512
Resultat efter finansiella poster	1 489	2 638	3 129	232	20
Avkastning sysselsatt kapital %	6	12	14	1	0
Soliditet %	56	15	10	2	50

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 263 867	1 573 331	3 887 198
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 573 331	-1 573 331	0
Erhållna aktieägartillskott		16 434 818		16 434 818
Årets resultat			2 528 900	2 528 900
Belopp vid årets utgång	50 000	20 272 016	2 528 900	22 850 916

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 16 879 818 kr (445 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 272 016
årets vinst	2 528 900
	22 800 916
disponeras så att	
återbetalning av villkorat aktieägartillskott	2 000 000
i ny räkning överföres	20 800 916
	22 800 916

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 082 414 4 082 414	4 770 353 4 770 353
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-751 665	-517 753
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-753 073	-753 073
		-1 504 738	-1 270 826
Rörelseresultat		2 577 676	3 499 527
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 995	28 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 473	-890 168
		-868 478	-861 866
Resultat efter finansiella poster		1 709 198	2 637 661
Bokslutsdispositioner		1 486 400	-680 000
Resultat före skatt		3 195 598	1 957 661
Skatt på årets resultat	3	-666 698	-384 330
Årets resultat		2 528 900	1 573 331

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 650 872	24 403 945
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	9 404 161	3 545 681
		33 055 033	27 949 626
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		59 766	39 844
		59 766	39 844
Summa anläggningstillgångar		33 114 799	27 989 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		402 335	758 020
Övriga fordringar		660 963	710 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 658	1 225 350
		1 397 956	2 694 301
<i>Kassa och bank</i>		6 448 459	4 028 167
Summa omsättningstillgångar		7 846 415	6 722 468
SUMMA TILLGÅNGAR		40 961 214	34 711 938

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		20 272 016	2 263 867
Årets resultat		2 528 900	1 573 331
		22 800 916	3 837 198
Summa eget kapital		22 850 916	3 887 198
Obeskattade reserver		0	1 486 400
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 056 253	1 056 253
Summa avsättningar		1 056 253	1 056 253
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 333 336
Leverantörsskulder		0	1 284 937
Skulder till koncernföretag		0	8 217 409
Aktuella skatteskulder		404 550	922 582
Övriga skulder		566 310	451 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 185	72 667
Summa kortfristiga skulder		1 054 045	12 282 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 961 214	34 711 938

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

För byggnad har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Mark skrivs inte av.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	5-10 år

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på sysselsatt kapital: (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Sysselsatt kapital: Totala tillgångar minus räntefria skulder.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	4 082 414	4 770 353
	4 082 414	4 770 353

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	686 620	424 174
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-19 922	-19 922
Justering av förändring av uppskjuten skatt, föregående år		-19 922
Totalt redovisad skatt	666 698	384 330

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 195 598		1 957 661
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	658 293	20,60	403 278
Ej avdragsgilla kostnader		183		-2 247
Ej skattepliktiga intäkter		200		3 221
Schablonränta på periodiseringsfond		8 022		
Temporära skillnader		19 922		19 922
Redovisad effektiv skatt	21,49	686 620	21,70	424 174

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 910 091	25 910 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 910 091	25 910 091
Ingående avskrivningar	-1 506 146	-753 073
Försäljningar/utrangeringar	-753 073	-753 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 259 219	-1 506 146
Utgående redovisat värde	23 650 872	24 403 945
Bokförd värde byggnad	18 586 253	19 339 326
Bokfört värde mark	5 064 619	5 064 619
	23 650 872	24 403 945

Fastigheten förvärvades den 1 december 2021 genom en koncernintern omstrukturering.

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 545 681	0
Inköp	5 858 480	3 545 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 404 161	3 545 681
Utgående redovisat värde	9 404 161	3 545 681

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder		
Företagsinteckning	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är dotterföretag till Swedia Invest AB, org nr 5563682-7184 med säte i Stockholm, Swedia Invest ingår i en koncern där Swedia Capital AB, org nr 559168-1092 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Koncerninterna transaktioner	2024	2023	Hysesintäkter
4 082 414	4 770 353		

Piteå 2025-02-19

Staffan Persson
Staffan Persson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-19

Carola Lundgren
Carola Lundgren
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedia Hotellfastigheter AB

Org.nr 559070-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedia Hotellfastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedia Hotellfastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Swedia Hotellfastigheter AB 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 Swedia Hotellfastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Swedia Hotellfastigheter AB 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 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 någon styrelseledamot 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.

Piteå 2025-02-19

Carola Lundgren

Carola Lundgren
Godkänd revisor, medlem i FAR

Swedia Hotellfastigheter AB, Org.nr 559070-1701