

**Årsredovisning**  
för  
**Svedjenävan 1 Fastighets AB**  
556683-3397

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-12.  
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-Alfred Börjeson, Styrelseledamot  
2026-03-21

Styrelsen för Svedjenävan 1 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget äger och förvaltar Svedjenävan 1 i Malmö.  
Företaget har sitt säte i Malmö.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 516	2 431	1 143	1 590
Resultat efter finansiella poster	965	865	-561	1 183
Soliditet (%)	5,1	9,8	6,7	21,5

Definitioner av nyckeltal, se noter

### 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	0	1 189 052	787 507	<b>2 076 559</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 500 000		<b>-1 500 000</b>
Balanseras i ny räkning			787 507	-787 507	<b>0</b>
Årets resultat				489 298	<b>489 298</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>476 559</b>	<b>489 298</b>	<b>1 065 857</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	476 558
årets vinst	489 298
	<b>965 856</b>
disponeras så att	
	0
i ny räkning överföres	965 856
	<b>965 856</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 516 117	2 431 302
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 516 117</b>	<b>2 431 302</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-333 709	-273 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 861	-370 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-772 570</b>	<b>-643 343</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 743 547</b>	<b>1 787 959</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 948	214 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 451	-1 137 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-778 503</b>	<b>-922 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>965 044</b>	<b>865 074</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-350 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-350 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>615 044</b>	<b>865 074</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-125 746	-77 567
<b>Årets resultat</b>		<b>489 298</b>	<b>787 507</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	19 196 323	16 304 049
Inventarier, verktyg och installationer	3	26 236	30 609
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 222 559</b>	<b>16 334 658</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 222 559</b>	<b>16 334 658</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	3 515 947
Övriga fordringar		671 169	543 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 276	13 274
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>684 445</b>	<b>4 072 752</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 112 718	754 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 112 718</b>	<b>754 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 797 163</b>	<b>4 826 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 019 722</b>	<b>21 161 481</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		476 558	1 189 052
Årets resultat		489 298	787 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>965 857</b>	<b>1 976 558</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 065 857</b>	<b>2 076 558</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	18 133 265	16 423 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 133 265</b>	<b>16 423 845</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	660 580	540 580
Leverantörsskulder		1 875	48 691
Skulder till koncernföretag		350 000	1 385 912
Övriga skulder		0	43 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		808 145	641 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 820 600</b>	<b>2 661 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 019 722</b>	<b>21 161 480</b>

## 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.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	15 - 100 år
Inventarier, verktyg och installationer	8 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 432 923	19 060 944
Inköp	3 326 762	371 979
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 759 685</b>	<b>19 432 923</b>
Ingående avskrivningar	-3 128 874	-2 763 002
Årets avskrivningar	-434 488	-365 872
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 563 362</b>	<b>-3 128 874</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 196 323</b>	<b>16 304 049</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 982	0
Inköp	0	34 982
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 982</b>	<b>34 982</b>
Ingående avskrivningar	-4 373	0
Årets avskrivningar	-4 373	-4 373
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 746</b>	<b>-4 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 236</b>	<b>30 609</b>



#### Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är fr o m 3 januari 2023 ett helägt dotterbolag till S-A Börjeson Invest AB, org nr 556468-2374 med säte i Malmö kommun, Skåne län.

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långgivare</b>		
Swedbank	18 793 845	16 964 425
	<b>18 793 845</b>	<b>16 964 425</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	660 580	540 580

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 793 845 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 133 265	16 423 845
	<b>18 133 265</b>	<b>16 423 845</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	660 580	540 580
	<b>660 580</b>	<b>540 580</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 100 000	18 050 000
	<b>19 100 000</b>	<b>18 050 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

*Sven-Alfred Börjeson*  
Sven-Alfred Börjeson  
Styrelseledamot  
2026-03-12

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-12  
*Christofer Hultén*  
Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svedjenävan 1 Fastighets AB, org.nr 556683-3397

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svedjenävan 1 Fastighets AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svedjenävan 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Svedjenävan 1 Fastighets 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svedjenävan 1 Fastighets AB för år 2025 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 Svedjenävan 1 Fastighets 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt 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.

Malmö  
2026-03-12

*Christofer Hultén*  
Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor