

**Årsredovisning**  
för  
**Swedia Hotellfastigheter AB**  
559070-1701

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-18.  
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  
2026-02-18

Styrelsen och verkställande direktören för Swedia Hotellfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 104	4 082	4 770	4 888	358
Balansomslutning	44 475	40 961	34 712	29 036	26 534
Resultat efter finansiella poster	1 510	1 709	2 638	3 129	232
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	5	7	12	14	1
Soliditet (%)	55	56	15	10	2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Flerårsöversikten stämmer inte med föregående år, då justeringar har gjorts.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	20 272 016	2 528 900	<b>22 850 916</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 528 900	-2 528 900	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 500 000		<b>2 500 000</b>
Återbetalning aktieägartillskott		-2 000 000		<b>-2 000 000</b>
Årets resultat			1 196 494	<b>1 196 494</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>23 300 916</b>	<b>1 196 494</b>	<b>24 547 410</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 17 379 818 (16 879 818)

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 300 916
årets vinst	1 196 494
	<b>24 497 410</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 497 410
	<b>24 497 410</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>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 8	4 104 381 <b>4 104 381</b>	4 082 414 <b>4 082 414</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 328 435	-751 666
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-753 073	-753 073
		<b>-2 081 508</b>	<b>-1 504 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 022 873</b>	<b>2 577 676</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 805	24 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 124	-893 473
		<b>-513 319</b>	<b>-868 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 509 554</b>	<b>1 709 198</b>
Bokslutsdispositioner		0	1 486 400
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 509 554</b>	<b>3 195 598</b>
Skatt på årets resultat	3	-313 060	-666 698
<b>Årets resultat</b>		<b>1 196 494</b>	<b>2 528 900</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	4	22 897 800	23 650 872
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	17 130 089	9 404 161
		<b>40 027 889</b>	<b>33 055 033</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		79 688	59 766
		<b>79 688</b>	<b>59 766</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 107 577</b>	<b>33 114 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		408 348	402 335
Aktuella skattefordringar		457 090	0
Övriga fordringar		299 940	660 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 317	334 658
		<b>1 472 695</b>	<b>1 397 956</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 894 363	6 448 459
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 367 058</b>	<b>7 846 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 474 635</b>	<b>40 961 214</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 300 916	20 272 016
Årets resultat		1 196 494	2 528 900
		<b>24 497 410</b>	<b>22 800 916</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 547 410</b>	<b>22 850 916</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		1 056 253	1 056 253
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 056 253</b>	<b>1 056 253</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	16 000 000	16 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	7	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 365 787	0
Aktuella skatteskulder		0	404 550
Övriga skulder		430 000	566 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 185	83 185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 870 972</b>	<b>1 054 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 474 635</b>	<b>40 961 214</b>

## 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

	2025	2024
Hysesintäkter	4 104 381	4 082 414
	<b>4 104 381</b>	<b>4 082 414</b>

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	332 982	686 620
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-19 922	-19 922
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>313 060</b>	<b>666 698</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 509 554		3 195 598
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	310 968	20,60	658 293
Ej avdragsgilla kostnader		2 092		183
Ej skattepliktiga intäkter		0		200
Schablonränta på periodiseringsfond		0		8 022
Temporära skillnader		19 922		19 922
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,08</b>	<b>332 982</b>	<b>21,49</b>	<b>686 620</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 910 091	25 910 091
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 910 091</b>	<b>25 910 091</b>
Ingående avskrivningar	-2 259 219	-1 506 146
Årets avskrivningar	-753 072	-753 073
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 012 291</b>	<b>-2 259 219</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 897 800</b>	<b>23 650 872</b>
Bokförd värde byggnad	17 833 181	18 586 253
Bokfört värde mark	5 064 619	5 064 619
	<b>22 897 800</b>	<b>23 650 872</b>

Fastigheten förvärvades den 1 december 2021 genom en koncernintern omstrukturering.

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 404 161	3 545 681
Inköp	7 725 928	5 858 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 130 089</b>	<b>9 404 161</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 130 089</b>	<b>9 404 161</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	16 000 000	16 000 000
	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>För egna skulder</b>		
Företagsinteckning	16 000 000	16 000 000
	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

### **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	2025	2024Hyresintäkter
4 104 381	4 082 414	

Piteå

Årsredovisningen beslutades 2026-02-17

*Staffan Persson*  
Staffan Persson  
Verkställande direktör  
2026-02-18

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-18

*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 2025.

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 2025-12-31 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 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.

# reVisionären

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 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 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

# reVisionären

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 revisorssed 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 revisorssed 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.

# reVisionären

Piteå 2026-02-18

*Carola Lundgren*

---

Carola Lundgren  
Godkänd revisor, medlem i FAR