

# ÅRSREDOVISNING

## för S-fastigheter AB

Org.nr. 559257-0906

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-23.

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  
Magnus Greko, Styrelseledamot  
2025-12-26

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver handel och förvaltning av värdepapper.

#### Säte

Företagets säte är Göteborg.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Företaget är delägt dotterbolag till AB Kommandoran i Göteborg (säte), org.nr 556691-4536, med 66,67% samt intressebolag till Nr 2 Förvaltnings AB i Göteborg (säte), org nr 559980-0245, med 33,33%.

### Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-1 029 978	-830 686	-1 694 555	-970 692	2 972 928
Res. i % av nettoomsättningen	0,00	0,00	0	0	0
Balansomslutning	54 616 606	48 864 668	48 192 642	39 931 402	37 391 262
Soliditet (%)	56,08	61,18	65,52	54,73	62,56
Avkastning på eget kapital (%)	-3,40	-2,70	-6,34	-4,29	25,41
Avkastning på totalt kapital (%)	0,05	-0,55	-1,59	-0,84	18,72
Kassalikviditet (%)	0,14	0,06	5,30	0,05	1,38

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 000	12 635 901	18 032 379	-830 686	29 897 594
Uppskrivning av anläggningstillgång		2 943 825			2 943 825
Balanseras i ny räkning			-830 686	830 686	0
Återbetalning aktieägartillskott			-1 180 000	0	-1 180 000
Årets resultat				-1 029 977	-1 029 977
Belopp vid årets utgång	60 000	15 579 726	16 021 693	-1 029 977	30 631 442
			2025-06-30		2024-06-30
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			17 001 000		18 181 000

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	16 021 693
årets förlust	<u>-1 029 977</u>
	14 991 716
Styrelsen föreslår att	
aktieägartillskott återbetalas	1 200 000
i ny räkning överföres	<u>13 791 716</u>
	14 991 716

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2024-07-01 2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		<u>-94 040</u> -94 040	<u>-158 713</u> -158 713
<b>Rörelseresultat</b>		-94 040	-158 713
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 005 511	-143 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	-880 455	31 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 209	155 092
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-791 785</u> -935 938	<u>-715 285</u> -671 973
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 029 978	-830 686
<b>Resultat före skatt</b>		-1 029 978	-830 686
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 029 978</u>	<u>-830 686</u>

BALANSRÄKNING		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	17 599 437	17 599 437
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	<u>37 012 846</u>	<u>31 263 691</u>
		54 612 283	48 863 128
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		54 612 283	48 863 128
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>4 323</u>	<u>1 540</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		4 323	1 540
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 323	1 540
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 616 606</b>	<b>48 864 668</b>

BALANSRÄKNING		2025-06-30	2024-06-30
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	5	<u>15 579 726</u>	<u>12 635 901</u>
		15 639 726	12 695 901
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		16 021 693	18 032 379
Årets resultat		<u>-1 029 977</u>	<u>-830 686</u>
		14 991 716	17 201 693
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 631 442</u>	<u>29 897 594</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 476 585	0
Skulder till koncernföretag		<u>14 450 000</u>	<u>16 700 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		20 926 585	16 700 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		1	281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 058 578</u>	<u>2 266 793</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 058 579	2 267 074
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 616 606</b>	<b>48 864 668</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024/2025	2023/2024
	Räntor	0	0
	Realisationsresultat	-880 455	31 600
		<u>-880 455</u>	<u>31 600</u>

### Not 3 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

#### Företag

Organisationsnummer	Antal	Eget kapital	Redovisat
Säte	Kap.andel %	Resultat	värde
Selandia AB			
559032-9206	5 000		17 599 437
Göteborg	50,00%		
			<u>17 599 437</u>

NOTER

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärde	<u>8 250 000</u>	<u>8 250 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 250 000	8 250 000
Ingående uppskrivningar	<u>9 349 437</u>	<u>9 349 437</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 349 437	9 349 437
Utgående redovisat värde	<u>17 599 437</u>	<u>17 599 437</u>
<b>Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärde	29 203 307	28 166 520
Försäljningar/utrangeringar	<u>6 011 604</u>	<u>1 036 787</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 214 911	29 203 307
Ingående uppskrivningar	3 420 608	3 065 224
Årets uppskrivningar	<u>0</u>	<u>355 384</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 420 608	3 420 608
Ingående nedskrivningar	-1 360 224	-1 225 940
Årets nedskrivningar	<u>-262 449</u>	<u>-134 284</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 622 673	-1 360 224
Utgående redovisat värde	<u>37 012 846</u>	<u>31 263 691</u>
<b>Not 5 Uppskrivningsfond</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Belopp vid årets ingång	12 635 901	12 414 661
Årets uppskrivning	<u>2 943 825</u>	<u>221 240</u>
Belopp vid årets utgång	15 579 726	12 635 901
<b>Not 6 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Företagsinteckningar	0	0

## NOTER

### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-19

*Jörgen Hentschel*

Jörgen Hentschel

Enligt digital underskrift

2025-12-20

*Carl-Magnus Greko*

Carl-Magnus Greko

Enligt digital underskrift

2025-12-20

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 december 2025.

BDO Göteborg AB

*Per Östholm*

Per Östholm

Godkänd revisor FAR



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i S-Fastigheter AB, org.nr 559257-0906

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för S-Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av S-Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 2025 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.

#### *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 S-Fastigheter 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

# 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 S-Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 S-Fastigheter 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

2025-12-23

BDO Göteborg AB

*Per Östholm*

Per Östholm

Godkänd revisor FAR