

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Konviktorium

556018-3484

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Konviktorium intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 Juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund den 10 Juni 2025

  
Gustaf Magnusson Kroon

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Konviktorium

556018-3484

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Konviktorium, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar två fastigheter i centrala Lund. Dessutom äger och förvaltar bolaget tre dotterbolag med fastigheter i Höör och Hörby.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 320	6 256	6 443	5 136
Resultat efter finansiella poster	2 390	-161	1 214	-2 625
Soliditet (%)	3	3	5	5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 000	677 800	13 000	3 805 251	-1 539 784	3 113 267
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-1 539 784	1 539 784	0
Årets resultat					77 843	77 843
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>157 000</b>	<b>677 800</b>	<b>13 000</b>	<b>2 265 467</b>	<b>77 843</b>	<b>3 191 110</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 265 467
årets vinst	77 843
	<b>2 343 310</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 343 310
	<b>2 343 310</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Hysesintäkter		7 320 413	6 255 666
Övriga rörelseintäkter		0	66 310
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 320 413</b>	<b>6 321 976</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetsskatt		-414 670	-414 301
Övriga fastighetskostnader		-1 482 387	-2 200 304
Övriga externa kostnader		-52 321	-65 328
Personalkostnader	2	-1 149 422	-1 065 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-709 859	-709 857
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 808 659</b>	<b>-4 455 455</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 511 754</b>	<b>1 866 521</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 206 922	484 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 329 164	-2 511 959
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 122 242</b>	<b>-2 027 848</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 389 512</b>	<b>-161 327</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag		-2 359 000	-1 490 000
Förändring av periodiseringsfonder		-29 595	81 648
Förändring av överavskrivningar		100 593	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 288 002</b>	<b>-1 408 352</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>101 510</b>	<b>-1 569 679</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat		-23 667	29 895
<b>Årets resultat</b>		<b>77 843</b>	<b>-1 539 784</b>

*Handwritten mark*

**Balansräkning** Not      2024-12-31      2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	8 735 642	9 003 806
Inventarier, verktyg och installationer	4	345 424	787 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 081 066</b>	<b>9 790 925</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	52 369 208	52 369 208
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 369 208</b>	<b>52 369 208</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 450 274</b>	<b>62 160 133</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	12 412
Fordringar hos koncernföretag		11 605 888	9 555 888
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		38 650 145	38 172 983
Övriga fordringar		21 193	37 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 228 528	490 301
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 505 754</b>	<b>48 269 161</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		1 380 460	986 517
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 380 460</b>	<b>986 517</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>52 886 214</b>	<b>49 255 678</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**114 336 488      111 415 811**

AM

20250617-2025061802258

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	157 000	157 000
Uppskrivningsfond	677 800	677 800
Reservfond	13 000	13 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>847 800</b>	<b>847 800</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 265 467	3 805 251
Årets resultat	77 843	-1 539 784
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 343 310</b>	<b>2 265 467</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 191 110</b>	<b>3 113 267</b>

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	537 260	507 665
Akkumulerade överavskrivningar	0	100 593
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>537 260</b>	<b>608 258</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	42 084 660	54 472 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 084 660</b>	<b>54 472 250</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12 517 590	130 000
Leverantörsskulder	130 318	129 161
Skulder till koncernföretag	51 025 234	47 576 234
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 338 137	3 338 137
Skatteskulder	39 650	15 680
Övriga skulder	312 190	266 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 160 339	1 765 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>68 523 458</b>	<b>53 222 036</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 336 488

111 415 811

ank=20250617-2025061802259

ML

## 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
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 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 421 221	14 421 221
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 421 221</b>	<b>14 421 221</b>
Ingående avskrivningar	-6 189 415	-5 921 251
Årets avskrivningar	-268 164	-268 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 457 579</b>	<b>-6 189 415</b>
Ingående uppskrivningar	772 000	772 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>772 000</b>	<b>772 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 735 642</b>	<b>9 003 806</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 593 350	3 318 350
Inköp		275 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 593 350</b>	<b>3 593 350</b>
Ingående avskrivningar	-2 806 231	-2 364 538
Årets avskrivningar	-441 695	-441 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 247 926</b>	<b>-2 806 231</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>345 424</b>	<b>787 119</b>

#### Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Aktiebolag Höörfasaden	100%	100%	1 000	16 000 000
Fastighets AB Sockerärtan	100%	100%	500	5 939 208
Fastighets AB Brobo	100%	100%	1 000	30 430 000
				<b>52 369 208</b>
	Org.nr	Säte		
Aktiebolag Höörfasaden	556242-3623	Lund		
Fastighets AB Sockerärtan	556919-8715	Lund		
Fastighets AB Brobo	556183-1453	Lund		

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	10 569 410	10 569 410
SEB	11 656 590	11 656 590
SEB	11 920 250	11 920 250
SEB	18 756 000	18 756 000
SEB	1 700 000	1 700 000
	<b>54 602 250</b>	<b>54 602 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	12 517 590	130 000

Del av långfristig skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 0kr.

**Not 7 Uppgifter om moderföretag**

**Namn**

Dag Magnusson Fast Egendom AB,  
moderföretag

**Org.nr**

556412-3866

**Säte**

Lund

**Not 8 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

**2023-12-31**

55 556 000

56 556 000

**55 556 000**

**56 556 000**

**Not 9 Eventualförpliktelser**

Borgen för dotterbolag

**2024-12-31**

**2023-12-31**

149 497 800


149 497 800


**149 497 800**

**149 497 800**

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

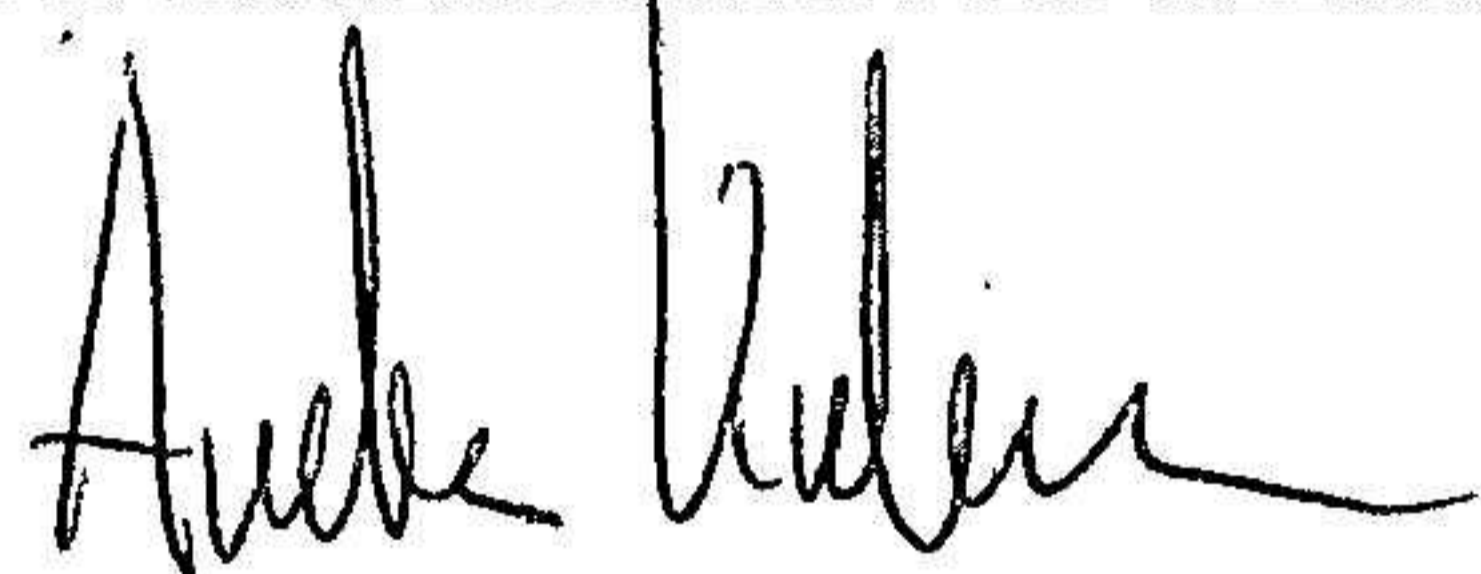
Lund 23/5-2025

  
Dag Magnusson  
Ordförande

  
Oscar Magnusson Kroon  
Styrelseledamot

  
Gustaf Magnusson Kroon  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Konviktorium  
Org. nr 556018-3484

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Konviktorium för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Konviktorium:s 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 företaget 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 på 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 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 på 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.

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 på 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.

ank=20250617-2025061802264

## 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 Fastighetsaktiebolaget Konviktorium för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorsred 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. Den 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.

### Revisorans 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.

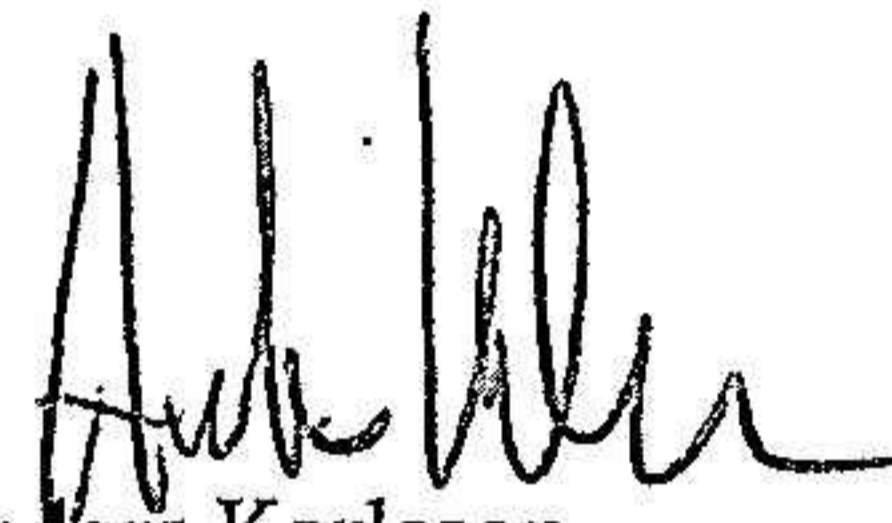
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Landskrona den 10 juni 2025



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

