

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verställande direktör för Fastighets AB Sundstabacken 10 (556985-8953) avger härmed följande årsredovisning.

### Förvaltningsberättelse

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Snörslån Holding 1 AB, 559346-0677, som i sin tur är dotterbolag till Fastighets AB Snörslån, 559313-6947. Vidare ägs Fastighets AB Snörslån av Einar Mattsson AB, 556626-1920.

Bolaget äger fastigheten Stockholm Sundsta gård 2.

Bolaget har säte i Stockholm.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut. Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

#### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Bolaget skall äga samt förvalta lös och fast egendom och driva därmed förenlig verksamhet.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen faststälts på årsstämma den 31/5 2024.  
Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

 3/6 2024

## Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

---

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	1 620 930
Årets resultat	<u>-381 107</u>
	1 239 823

Styrelsen föreslår att disponibel vinst behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>1 239 823</u>
	1 239 823

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2024060705388

## Resultaträkning

<i>belopp i kr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter		4 052 233	3 481 888
Övriga rörelseintäkter		129 612	-
Fastighetskostnader		-1 331 430	-1 264 882
<b>Driftöverskott</b>		<b>2 850 415</b>	<b>2 217 005</b>
Avskrivning på förvaltningsfastigheter		-593 119	-593 119
<b>Bruttoresultat</b>	2	<b>2 257 296</b>	<b>1 623 886</b>
Central administration och marknadsföring		-588 448	-648 822
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>1 668 848</b>	<b>975 064</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 926	4 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-217 853	-176 019
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 462 920</b>	<b>803 989</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-1 916 375	-1 222 592
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-453 455</b>	<b>-418 603</b>
Skatt på årets resultat	6	72 348	72 348
<b>Årets resultat</b>		<b>-381 107</b>	<b>-346 255</b>

## Balansräkning

<i>belopp i kr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	9 216 068	9 809 187
Uppskjuten skattefordran		144 696	72 348
		9 360 764	9 881 536
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 360 764</b>	<b>9 881 536</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordring på koncernföretag		381 107	346 255
Aktuell skattefordran		297 692	297 692
Övriga fordringar		514 237	396 868
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter		103 545	97 528
		1 296 581	1 138 343
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 296 581</b>	<b>1 138 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 657 345</b>	<b>11 019 879</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 620 930	1 586 078
Årets resultat		-381 107	-346 255
		1 239 823	1 239 823
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 289 823</b>	<b>1 289 823</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		121 471	173 464
Skuld till koncernföretag	9	7 865 364	9 048 581
Övriga skulder		316 492	5 420
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter		1 064 195	502 591
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 367 522</b>	<b>9 730 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 657 345</b>	<b>11 019 879</b>

2024060705590

## Rapport över förändring i eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>IB 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>1 239 840</b>	<b>-17</b>	<b>1 289 823</b>
Aktieägartillskott		346 255		346 255
Balanseras i ny räkning		-17	17	0
Årets resultat			-346 255	-346 255
<b>UB 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 586 078</b>	<b>-346 255</b>	<b>1 289 823</b>
Aktieägartillskott		381 107		381 107
Balanseras i ny räkning		-346 255	346 255	0
Årets resultat			-381 107	-381 107
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 620 930</b>	<b>-381 107</b>	<b>1 289 823</b>

## Noter

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner och inventarier	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

**Not 1 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

<b>Not 2 Specifikation av bruttoreultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	4 052 232	3 481 887
Övriga rörelseintäkter	129 612	-
Driftkostnader	-817 546	-736 258
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-100 439	-115 179
Fastighets-skatt	-86 945	-86 945
Tomträttsavgäld	-326 500	-326 500
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 850 415</b>	<b>2 217 005</b>
Avskrivning	-593 119	-593 119
<b>Bruttoreultat enligt resultaträkningen</b>	<b>2 257 295</b>	<b>1 623 886</b>

**Not 3 Leasingavtal - leasegivare**

*Operationell leasing*

Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.

Lokaler		
Inom 1 år	1 945 086	-
Senare än 1 år men inom 5 år	2 090 897	3 799 422
Senare än 5 år	-	-
	<u>4 035 983</u>	<u>3 799 422</u>
Bostäder	-	-
Garage och parkeringsplatser	-	-

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Koncerninterna ränteintäkter	1 738	4 456
Övriga ränteintäkter	10 188	488
	<u>11 926</u>	<u>4 944</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Koncerninterna räntekostnader	-217 853	-161 735
Övriga räntekostnader	-	-14 374
	<u>-217 853</u>	<u>-176 109</u>

2024070533

Not 6	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-	-
	Uppskjuten skatt	72 348	72 348
		<u>72 348</u>	<u>72 348</u>
	<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
	Resultat före skatt enligt redovisningen	-453 455	-418 603
	<b>Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats 0,206</b>	93 412	86 232
	<b>Skatteeffekt av:</b>		
	<i>Korrigerig avseende tidigare taxeringsår</i>		
	Bokförda kostnader som inte ska dras av	-23 162	-13 985
	Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	-
	Bokförda intäkter som inte ska tas upp	2 099	-
	Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	-
	Avyttring delägarrätter	-	-
	Avsättning periodiseringsfond	-	-
	<b>Redovisad skatt</b>	<u>72 348</u>	<u>72 248</u>

Not 7	Byggnader och mark	2023	2022
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	9 809 187	10 402 307
	Inköp	-	-
	Årets avskrivning	-593 119	-593 119
		<u>9 216 068</u>	<u>9 809 187</u>
	<b>Taxeringsvärden</b>		
	Mark	8 200 000	8 200 000
	Byggnad	9 189 000	9 189 000
		<u>17 389 000</u>	<u>17 389 000</u>
	<b>Verkligt värde</b>	51 000 000	54 000 000
	Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har bedömts externt av Svefa. Värdebedömningen har skett genom en kombination av ortprismetod och avkastningsmetod. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,8 (5,2) procent.		

Not 8	Antal aktier och kvotvärde	2023	2022
	Antal aktier	500	500
	Kvotvärde	100	100

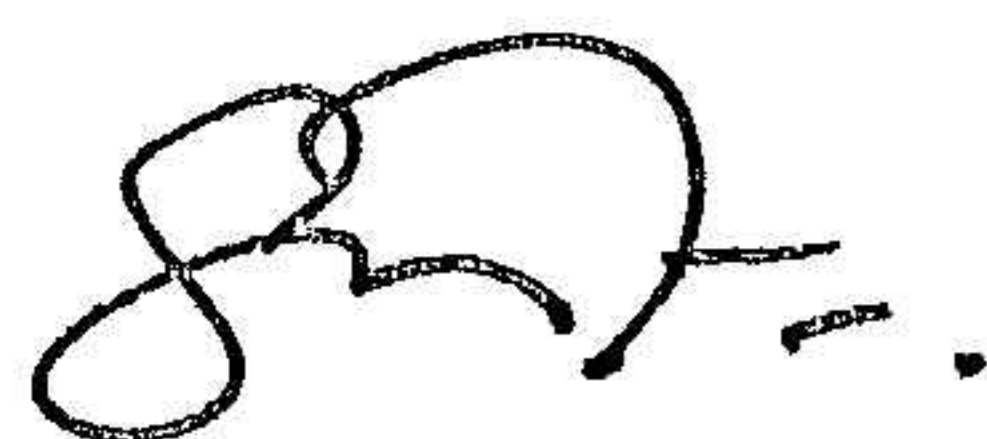
2024060705394

<b>Not 9</b>	<b>Skuld till koncernföretag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Skuld till Fastighets AB Snörslån	5 919 097	7 800 498
	Skuld till Einar Mattsson Fastighets AB	2	-
	Skuld till Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	29 890	25 491
	Skuld till Einar Mattsson AB	1 916 375	1 222 592
		<u>7 865 364</u>	<u>9 048 581</u>

<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter och eventualförpliktelser</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

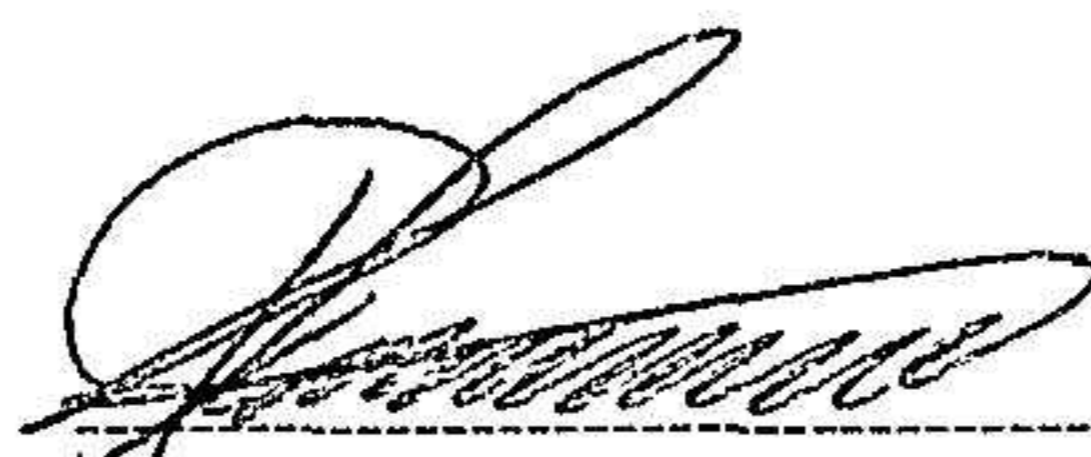
2024060705395

Stockholm  
2024 - 05 - 21



Stefan Ränk  
Ordförande

Stockholm  
2024 - 05 - 21




Peter Svensson  
Verkställande direktör

Stockholm  
2024 - 05 - 21



Björn Strid  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 24



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024060705596

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sundstabacken 10, org.nr 556985-8953

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sundstabacken 10 för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sundstabacken 10s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sundstabacken 10 enligt god revisors sed 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.

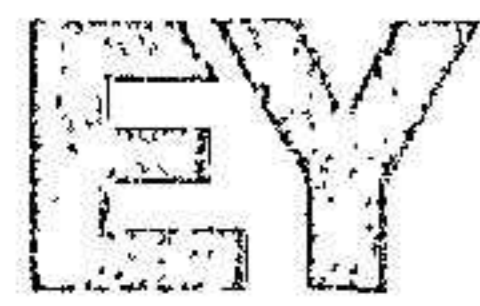
#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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.



Building a better  
working world

2024060705397

## 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 direktören förvaltning av Fastighets AB Sundstaben 10 för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sundstaben 10 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. 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.

### 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 24 maj 2024

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor