

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Småstaden 21

559311-4035

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-07.

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:

Svenjo Behrens, Styrelseledamot  
2026-05-12

Styrelsen för Fastighets AB Småstaden 21 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 100 000 kronor.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på marknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Magnolia Bostad AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Ägarförhållanden

Fastighets AB Småstaden 21, org nr 559311-4035, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Ärby Holding 304 AB, org nr 559311-2526, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-102	-93	-100	-11	-8
Balansomslutning	701	952	845	755	24
Soliditet (%)	9,5	2,5	3,1	5,6	95,8

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	98 652
årets förlust	-57 056
	<b>41 596</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	41 596
	<b>41 596</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i kronor där ej annat anges.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-31 200	-31 200
Övriga externa kostnader		-13 334	0
		<b>-44 534</b>	<b>-31 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-44 534</b>	<b>-31 200</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 234	16 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-71 290	-78 428
		<b>-57 056</b>	<b>-62 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-101 590</b>	<b>-93 380</b>
Bokslutsdispositioner	5	44 534	31 200
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57 056</b>	<b>-62 180</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 056</b>	<b>-62 180</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	6	700 851	0
		<b>700 851</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>700 851</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Omsättningsfastighet	7	0	700 851
		<b>0</b>	<b>700 851</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	251 338
Övriga fordringar		12	0
		<b>12</b>	<b>251 338</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12</b>	<b>952 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>700 863</b>	<b>952 189</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

98 652

60 832

Årets resultat

-57 056

-62 180

**41 596**

**-1 348**

**Summa eget kapital**

**66 596**

**23 652**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

633 097

925 937

Aktuella skatteskulder

1 170

2 600

**Summa kortfristiga skulder**

**634 267**

**928 537**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**700 863**

**952 189**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>832</b>	<b>25 832</b>
Aktieägartillskott			60 000	60 000
Årets resultat			-62 180	-62 180
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 348</b>	<b>23 652</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 348</b>	<b>23 652</b>
Aktieägartillskott			100 000	100 000
Årets resultat			-57 056	-57 056
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>41 596</b>	<b>66 596</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderbolag i den minsta koncernen som Fastighets AB Småstaden 21 är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

#### Varulager

##### Pågående arbeten och omsättningsfastigheter

Pågående fastighetsarbeten och omsättningsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

### **Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	14 229	16 235
Övriga ränteintäkter	5	14
	<b>14 234</b>	<b>16 249</b>

### **Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-71 288	-78 428
Övriga räntekostnader	-2	0
	<b>-71 290</b>	<b>-78 428</b>

### **Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Mottagna koncernbidrag	44 534	31 200
	<b>44 534</b>	<b>31 200</b>

### **Not 6 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	700 851	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700 851</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>700 851</b>	<b>0</b>

**Not 7 Omsättningsfastighet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	700 851	700 851
Omklassificeringar	-700 851	0
	<b>0</b>	<b>700 851</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-07

*Svenjo Behrens*  
Svenjo Behrens  
Styrelseordförande  
2026-05-07

*Henrik Meeths*  
Henrik Meeths  
Ledamot  
2026-05-07