

Årsredovisning

Mirini Fastigheter AB

556926-7882

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-10. 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:
Mikael Ohrström , Verkställande direktör
2026-03-12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning och uthyrning av fastigheten Magneberg 17.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt den pågående ombyggnationen av fastigheten. Projektet har fortlöpt enligt plan och till stor del färdigställdes under början av tredje kvartalet 2025, varpå fastigheten togs i drift och inflyttning påbörjades.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2205-2212
Nettoomsättning	1 500	1 200	1 100	350
Resultat efter finansiella poster	533	59	60	17
Soliditet %	8	7	7	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	1 063 588	46 974	1 160 562
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		46 974	-46 974	0
- Årets resultat			320 152	320 152
- Belopp vid årets utgång	50 000	1 110 562	320 152	1 480 714

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 110 562
<i>Årets resultat</i>	<i>320 152</i>
<i>Summa</i>	<i>1 430 714</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 430 714
<i>Summa</i>	<i>1 430 714</i>

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 500 000	1 200 002
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 500 000	1 200 002
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-189 622	-227 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-113 375	-69 725
Summa rörelsekostnader	-302 997	-297 721
Rörelseresultat	1 197 003	902 281
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	344
Räntekostnader och liknande resultatposter	-663 674	-843 471
Summa finansiella poster	-663 652	-843 127
Resultat efter finansiella poster	533 351	59 154
Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfonder	-130 000	0
Summa bokslutsdispositioner	-130 000	0
Resultat före skatt	403 351	59 154
Skatter		
Skatt på årets resultat	-83 199	-12 180
Årets resultat	320 152	46 974

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 956 557	7 704 783
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	1 867 241
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 956 557</i>	<i>9 572 024</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 400 000	6 400 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>
Summa anläggningstillgångar		18 356 557	15 972 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		190 239	94 375
Övriga fordringar		486 876	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 300	9 037
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>686 415</i>	<i>103 412</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 872	15 512
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>14 872</i>	<i>15 512</i>
Summa omsättningstillgångar		701 287	118 924
SUMMA TILLGÅNGAR		19 057 844	16 090 948

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 110 562	1 063 588
Årets resultat	320 152	46 974
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 430 714	1 110 562
Summa eget kapital	1 480 714	1 160 562
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	130 000	0
Summa obeskattade reserver	130 000	0
Långfristiga skulder	4, 5	
Övriga skulder till kreditinstitut	10 675 780	10 911 448
Övriga skulder	5 000 000	2 600 000
Summa långfristiga skulder	15 675 780	13 511 448
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	395 664	395 664
Leverantörsskulder	677 026	377 800
Skatteskulder	81 151	533
Övriga skulder	347 627	203 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 882	441 329
Summa kortfristiga skulder	1 771 350	1 418 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 057 844	16 090 948

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 486 293	8 486 293
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 497 909	0
Omklassificeringar	1 867 241	-
Utgående anskaffningsvärden	12 851 443	8 486 293
Ingående avskrivningar	-781 510	-711 785
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-113 376	-69 725
Utgående avskrivningar	-894 886	-781 510
Redovisat värde	11 956 557	7 704 783

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 867 241	973 030
Nedlagda utgifter	-	894 211
Omklassificeringar	-1 867 241	-
Utgående anskaffningsvärden	0	1 867 241

Not 4	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	10 675 780	10 911 448
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder	5 000 000	2 600 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	395 664	395 664
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder	347 627	57 006
Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	14 093 124	11 928 792
Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 601 000	11 601 000
	Summa ställda säkerheter	11 601 000	11 601 000

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-03-10

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Öhrström

Mikael Öhrström
Verkställande direktör
2026-03-10

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2026-03-10

Peter Bredenberg
Peter Bredenberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mirini Fastigheter AB
Org.nr 556926-7882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mirini Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mirini Fastigheter 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Mirini Fastigheter AB 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 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 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 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 revisionsred 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 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 Mirini Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Mirini Fastigheter 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 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 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.

Stockholm 2026-03-10

Peter Bredenberg

Peter Bredenberg
Auktoriserad revisor