

Årsredovisning

för

Fastighets AB Sthlm Pärönträdet 12

556248-1423

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-21.

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:

Jan Fredegård, Styrelseledamot

2026-01-22

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom samt bedriva konsultativ verksamhet i fastighets- och förvaltningsfrågor.

Fastighets AB Senator (556363-4053) förvärvade, med tillträde den 3 januari 2023, samtliga aktier i bolaget, vilket nu har ändrat namn till Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12 (556248-1423). Bolaget är därmed ett helägt dotterbolag.

Bolaget äger ett bostadshus – hörnfastigheten Stockholm Pärönrådet 12 – belägen på Kungsholmen i centrala Stockholm. Byggnaden innehåller 27 bostadslägenheter samt lokaler. Byggnaden uppfördes år 1931 med Björn Hedvall som arkitekt. Dåtida byggherre/byggmästare var Anders Dunder.

Taxeringsvärdet för fastigheten år 2025 uppgår till 86 686 000 kr varav mark 54 886 000 kr.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, höga inflationssiffror. Dock så har "marknadsröntorna" börjat sjunka något. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 318	3 952	3 883	2 983
Resultat efter finansiella poster	3 053	2 797	1 444	658
Balansomslutning	49 258	49 178	46 539	10 434
Soliditet (%)	19,2	19,2	20,2	79,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 000	50 000	8 338 272	49 151	8 587 423
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			49 151	-49 151	0
Årets resultat				23 118	23 118
Belopp vid årets utgång	150 000	50 000	8 387 423	23 118	8 610 541

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst
8 387 423
årets vinst
23 118
8 410 541

disponeras så att
i ny räkning överföres
8 410 541
8 410 541

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	4 318 261	3 952 219
Övriga rörelseintäkter		1 998	60
		4 320 259	3 952 279
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 044 564	-980 203
Övriga externa kostnader	4	-105 924	-275 009
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 074	-114 074
		-1 264 562	-1 369 286
Rörelseresultat	5	3 055 697	2 582 993
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 129 766	1 882 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 132 166	-1 667 896
		-2 400	214 261
Resultat efter finansiella poster		3 053 297	2 797 254
Bokslutsdispositioner	6	-3 000 000	-2 728 000
Resultat före skatt		53 297	69 254
Skatt på årets resultat	7	-30 179	-20 103
Årets resultat		23 118	49 151

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 492 346 7 492 346	7 606 420 7 606 420
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	36 000 000 36 000 000	36 000 000 36 000 000
Summa anläggningstillgångar		43 492 346	43 606 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	2 238 904
Aktuella skattefordringar		247 370	147 679
Övriga fordringar		1 019	18 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 216	18 644
		276 605	2 423 984
<i>Kassa och bank</i>		5 488 754	3 147 522
Summa omsättningstillgångar		5 765 359	5 571 506
SUMMA TILLGÅNGAR		49 257 705	49 177 926

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10, 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
Reservfond		50 000	50 000
		200 000	200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 387 423	8 338 272
Årets resultat		23 118	49 151
		8 410 541	8 387 423
Summa eget kapital		8 610 541	8 587 423
Obeskattade reserver	12	1 090 000	1 090 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		57 926	11 475
Summa avsättningar		57 926	11 475
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		35 280 000	0
Summa långfristiga skulder		35 280 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	35 280 000
Leverantörsskulder		89 118	231 035
Skulder till koncernföretag		3 000 000	2 728 000
Övriga skulder		250 204	410 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	879 916	839 077
Summa kortfristiga skulder		4 219 238	39 489 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 257 705	49 177 926

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 1,34%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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 metod 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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads gats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Senator med organisationsnummer 556363-4053 med säte i Stockholm.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyesintäkter	4 318 262	3 952 219
	4 318 262	3 952 219

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	20 000	30 000
	20 000	30 000

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-3 000 000	-2 728 000
	-3 000 000	-2 728 000

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	16 272	-8 628
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-46 451	-11 475
Totalt redovisad skatt	-30 179	-20 103

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		53 297		69 254
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 979	20,60	-14 266
Ej avdragsgilla kostnader		-441		-515
Ej skattepliktiga intäkter		-393		560
Justering avseende skatter för föregående år		-2 490		0
Övrigt		-15 876		-5 882
Redovisad effektiv skatt	56,62	-30 179	29,03	-20 103

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 454 681	12 454 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 454 681	12 454 681
Ingående avskrivningar	-4 848 261	-4 734 187
Årets avskrivningar	-114 074	-114 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 962 335	-4 848 261
Utgående redovisat värde	7 492 346	7 606 420
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	7 492 346	7 606 420

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Utgående redovisat värde	36 000 000	36 000 000

Not 10 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal B-Aktier	1 500	100
	1 500	

Not 11 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	8 387 423
årets vinst	23 118
	8 410 541
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 410 541
	8 410 541

Not 12 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond 2020	200 000	200 000
Periodiseringsfond 2021	300 000	300 000
Periodiseringsfond 2022	290 000	290 000
Periodiseringsfond 2023	300 000	300 000
	1 090 000	1 090 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	4 401	5 883

Not 13 Långfristiga skulder

Föregående års redovisades bolagets låneskulder till kreditinstitut såsom kortfristiga då dessa lån förfäll till betalning under föregående år. Dessa lån har nu förlängts och förfaller till betalning senare än 1 år.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år	35 280 000	0
	35 280 000	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 765	6 997
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 175	129 127
Förutbetalda intäkter	732 975	702 953
	879 915	839 077

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En fusion av bolaget genom absorption till moderbolaget, Fastighets AB Senator, org. 556363-4053, har inletts i januari 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-01-16

Stockholm

Jan Fredegård
Jan Fredegård
Verkställande direktör
2026-01-20

Johan Fredegård
Johan Fredegård
2026-01-20

Martin Fredegård
Martin Fredegård
2026-01-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-01-20

Ulf Strauss
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12
Org.nr 556248-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12s finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sthlm Pärönrådet 12 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 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

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 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.

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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, 2026-01-20

Ulf Strauss

Joakim Åhsberg

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor