

Årsredovisning

Sven Östberg Fastighets AB

556930-9791

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-07-02. 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:

Marie Östberg

2024-07-04

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning.
Företaget har sitt säte i Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	10 819	10 396	10 014	9 901	9 893
Resultat efter finansiella poster	-3 556	1 037	761	2 064	451
Soliditet %	32	34	34	33	33

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	42 499 500	52 476	42 601 976
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		52 476	-52 476	0
- Årets resultat			-2 419 611	-2 419 611
- Belopp vid årets utgång	50 000	42 551 976	-2 419 611	40 182 365

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	42 551 976
Årets resultat	-2 419 611
Summa	40 132 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	40 132 365
Summa	40 132 365

RESULTATRÄKNING

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	10 819 163	10 396 069
Övriga rörelseintäkter	146 133	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	10 965 296	10 396 069
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-7 327 092	-5 347 042
Övriga externa kostnader	-374 973	-413 970
Personalkostnader	1 -834 722	-799 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 669 603	-1 669 603
Summa rörelsekostnader	-10 206 390	-8 230 271
Rörelseresultat	758 906	2 165 798
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	231 362	878 155
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	418 596	349 445
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-1 452 500	-507 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 512 094	-1 849 315
Summa finansiella poster	-4 314 636	-1 129 215
Resultat efter finansiella poster	-3 555 730	1 036 583
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	-4 375	-4 375
Förändring av periodiseringsfonder	1 140 494	-605 522
Summa bokslutsdispositioner	1 136 119	-609 897
Resultat före skatt	-2 419 611	426 686
Skatter		
Skatt på årets resultat	0	-374 210
Årets resultat	-2 419 611	52 476

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	110 913 920	112 583 523
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>110 913 920</i>	<i>112 583 523</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	13 786 654	14 643 102
Andra långfristiga fordringar	4	1 694 398	1 694 398
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 481 052</i>	<i>16 337 500</i>
Summa anläggningstillgångar		126 394 972	128 921 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 412	15 357
Övriga fordringar		454 543	88 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 828	94 732
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>661 783</i>	<i>198 828</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 308 455	1 413 360
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 308 455</i>	<i>1 413 360</i>
Summa omsättningstillgångar		1 970 238	1 612 188
SUMMA TILLGÅNGAR		128 365 210	130 533 211

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	42 551 976	42 499 500
Årets resultat	-2 419 611	52 476
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>40 132 365</i>	<i>42 551 976</i>
Summa eget kapital	40 182 365	42 601 976
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	5 1 304 713	2 445 207
Summa obeskattade reserver	1 304 713	2 445 207
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 474 485	25 740 977
Övriga skulder	52 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder	77 474 485	77 740 977
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 492	266 492
Leverantörsskulder	712 013	402 680
Skulder till koncernföretag	10 000	10 000
Övriga skulder	6 791 622	5 401 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 623 520	1 664 565
Summa kortfristiga skulder	9 403 647	7 745 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	128 365 210	130 533 211

NOTER

Not 0 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Värderingsprincip m m.

Fastigheterna har upptagits till 133% av taxeringsvärdet vid ingävning 2013. Avskrivning sker med 2% på byggnadernas

anskaffningsvärde (avdragsgill avskrivning) samt 2% på det upptagna marknadsvärdet (ej avdragsgill avskrivning).

Bolagets fastigheter har vid ingävning tagits upp till marknadsvärde. Beloppet utöver ingävat värde har 2013 tillförts fritt eget kapital med 86 568 tkr.

Not 1 Medelantalet anställda

2023-12-31

2022-12-31

Medelantalet anställda

1

1

Not 2 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

135 875 497

135 875 497

Utgående anskaffningsvärden

135 875 497

135 875 497

Ingående avskrivningar

-23 291 974

-21 622 371

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-1 669 603

-1 669 603

Utgående avskrivningar

-24 961 577

-23 291 974

Redovisat värde

110 913 920

112 583 523

Bokfört värde byggnad 58 518 570 60 188 173

Bokfört värde mark 52 395 350 52 395 350

Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

15 150 602

14 752 548

Förändringar av anskaffningsvärden

Inköp

6 374 978

8 675 273

Försäljningar

-5 778 926

-6 582 821

Omklassificeringar

-852 500

-1 694 398

Utgående anskaffningsvärden

14 894 154

15 150 602

Ingående nedskrivningar

-507 500

-

Förändringar av nedskrivningar

Årets nedskrivningar

-600 000

-507 500

Utgående nedskrivningar

-1 107 500

-507 500

Redovisat värde

13 786 654

14 643 102

Not 4	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 694 398	0
	Omklassificeringar	852 500	1 694 398
	Utgående anskaffningsvärden	2 546 898	1 694 398
	Årets nedskrivningar	852 500	-

Not 5	Periodiseringsfonder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Specifikation av periodiseringsfonder</i>		
	Beskattningsår 2018	0	370 963
	Beskattningsår 2019	0	325 866
	Beskattningsår 2020	290 437	734 102
	Beskattningsår 2021	408 754	408 754
	Beskattningsår 2022	605 522	605 522
	Redovisat värde	1 304 713	2 445 207

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	24 408 517	24 675 009
	Skulder till kreditinstitut, Lån i Stadshypotek		

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 367 830	30 367 830
	Summa ställda säkerheter	30 367 830	30 367 830

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Marie Östberg

Marie Östberg

2024-07-02

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024-07-02

Laila Hammare

Laila Hammare

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sven Östberg Fastighets AB
Org.nr 556930-9791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sven Östberg Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sven Östberg Fastighets ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Sven Östberg Fastighets AB enligt god revisionsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sven Östberg Fastighets AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Sven Östberg Fastighets 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 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 tryggt 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2024-07-02

Laila Hammare

Laila Hammare
Godkänd revisor

Sven Östberg Fastighets AB, Org.nr 556930-9791