

Årsredovisning för
Sakaila Fastighets AB

559055-0165

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sakaila Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2025-06-30


Sven Wallin
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sakaila Fastighets AB, 559055-0165, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

A. Verksamhet och förvaltning

Sakaila Fastighets AB bedriver förvaltning av bostadsfastigheter med hyresrätt. Verksamheten är organiserad i tre huvudområden:

- Teknisk förvaltning (drift och underhåll),
- Kundförvaltning (uthyrning, hyresavtal), samt
- Ekonomisk förvaltning. Under året har bolaget bytt redovisningsbyrå. I övrigt har bolagets förvaltningsmodell varit oförändrad sedan verksamhetens start.

B. Omvärld och marknad

Under året har konsumentprisindex (KPI), särskilt för boende och energi, ökat mer än KPI-genomsnittet. Ränteläget har fortsatt vara högt. Energipriserna fortsätter stiga i snabbare takt än den allmänna prisutvecklingen.

Efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen är fortsatt stark, medan efterfrågan på kontorslokaler har avtagit. Byggsektorn är inne i en nedgångsfas, vilket pressar nyproduktionspriserna.

SWOT-analys:

- Styrkor: Låg belåningsgrad, attraktiva fastighetslägen, väl underhållna byggnader och hög andel boarea (BOA).
- Svagheter: Hyressättningssystemet, särskilt tillämpningen av det kollektiva avtalet med Hyresgästföreningen, skapar komplexitet.
- Möjligheter: En mer dämpad prisutveckling förväntas 2026-2029, vilket kan skapa fördelaktiga investeringslägen.
- Hot: Det nuvarande hyressättningssystemet bedöms ha negativ påverkan på samtliga aktörer.

C. Finansiell information

Fastighetsbestånd:

Bolaget äger och förvaltar tre fastigheter enligt nedanstående sammanställning:

Valfisken 31: Byggår 1939, värdeår 1989, 2 lokaler, 30 lägenheter

Pontonjärskasern 13: Byggår 1939, värdeår 2001, 2 lokaler, 37 lägenheter

Självporträttet 3: Byggår 1942, värdeår 2001, 2 lokaler, 38 lägenheter

Byggnadernas skick:

Samtliga fastigheter är i gott skick. Inga omfattande underhållsåtgärder är planerade inom de närmaste 25 åren. Löpande underhåll utförs kontinuerligt.

Investeringar:

Bolaget har inte genomfört några förvärv eller avyttringar av fastigheter under året och planerar heller inga sådana transaktioner i närtid.

Värdering:

Vid bedömning av tillgångarnas värde anses marknadsvärdet vara mest relevant. Det bestäms främst av driftnettot, där hyresintäkterna är en avgörande faktor.

Belåning

	2020	2021	2022	2023	2024
Miljoner Kr	39	38	38	37	37

Resultat:

Resultatet för året uppgår till -760 tkr. Bolaget betraktar resultatet främst som en funktion av kapitalallokering, där återinvestering i förvaltningen är prioriterat framför resultatuppvisning.

D. Drift och underhåll

Utförda åtgärder under året:

- Valfisken 31: Partiellt stambyte samt renovering av två lägenheter.
- Pontonjärbasern 13: Trapphus har rustats upp, ritningsunderlag har uppdaterats.
- Självporträttet 3: Ombyggnation av källarlokal har genomförts.

Planerade investeringar i energieffektivisering:

Med anledning av nya regler för elnätsavgifter per kvartal planeras följande åtgärder:

- Införande av fasbalansering (sänkning av säkringsnivåer),
- Installation av ackumulatörer för elköp vid lågprisperioder,
- Undersökning av möjligheten att installera solceller på fastighetstaken.

Tvister:

En tidigare hyresgäst har överklagat det beviljade bygglov för restaurangen i en av fastigheterna. Ärendet hanteras inom ramen för sedvanlig juridisk process.

E. Hållbarhet

En separat hållbarhetsrapport har upprättats för det interna hållbarhetsarbetet och ingår i bolagets internredovisning. Fokus ligger på energieffektivisering, långsiktig resursanvändning och klimatrelaterade åtgärder inom förvaltningen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	10 399	9 818	9 869	9 287
Resultat efter finansiella poster	-378	432	893	-11
Balansomslutning	166 740	167 428	164 167	166 477
Soliditet %	24,8	26,6	26,6	25,5

Definitioner: se not

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 000	43 658 910	781 131	44 490 041
Rättelse av fel, avsättning latent skatteskuld		-2 218 211	-139 110	-2 357 321
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
- Balanseras i ny räkning		642 021	-642 021	
Årets resultat			-759 672	-759 672
Vid årets slut	50 000	42 082 720	-759 672	41 373 048

Under året uppmärksammandes att beräkningen avseende skattemässiga restvärden avseende fastigheterna inte blivit korrekt beräknad. Felet har medfört att den uppskjutna skatten blivit felaktigt redovisad. Då felet uppkom före 2024 har rättelse skett i ingående eget kapital per 2024-01-01.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 41 323 048, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	41 323 048
Summa	41 323 048

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		10 399 381	9 818 063
Övriga rörelseintäkter		-	155 742
		<u>10 399 381</u>	<u>9 973 805</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 413 927	-2 861 035
Övriga externa kostnader		-3 723 193	-3 230 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 990 581	-1 810 334
Rörelseresultat		<u>1 271 680</u>	<u>2 072 007</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 247	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 650 557	-1 640 212
Resultat efter finansiella poster		<u>-377 630</u>	<u>432 289</u>
Resultat före skatt		<u>-377 630</u>	<u>432 289</u>
Skatt på årets resultat		-382 042	348 842
Rättelse av fel, avsättning latent skatteskuld		-	-139 110
Årets resultat		<u>-759 672</u>	<u>642 021</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	163 400 679	161 770 971
Inventarier, verktyg och installationer	3	28 006	93 779
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	36 593
		<u>163 428 685</u>	<u>161 901 343</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	660 000	660 000
		<u>660 000</u>	<u>660 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>164 088 685</u>	<u>162 561 343</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		577 637	3 058 972
Övriga fordringar		610 810	627 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		760 162	1 039 017
		<u>1 948 609</u>	<u>4 725 722</u>
Kassa och bank		702 889	141 015
Summa omsättningstillgångar		<u>2 651 498</u>	<u>4 866 737</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>166 740 183</u>	<u>167 428 080</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		42 082 720	41 440 699
Årets resultat		-759 672	642 021
		<u>41 323 048</u>	<u>42 082 720</u>
Summa eget kapital		<u>41 373 048</u>	<u>42 132 720</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	6	14 699 502	14 317 460
		<u>14 699 502</u>	<u>14 317 460</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	37 000 259	37 326 943
Övriga långfristiga skulder		67 384 928	66 989 595
		<u>104 385 187</u>	<u>104 316 538</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		326 684	326 684
Förskott från kunder		-	255 109
Leverantörsskulder		3 996 252	1 960 227
Skatteskulder		8 525	35 357
Övriga kortfristiga skulder		185 821	1 125 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 765 164	2 958 185
		<u>6 282 446</u>	<u>6 661 362</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>166 740 183</u>	<u>167 428 080</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp i komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivningar

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	År
Byggnader	10-250
Installationer	10-150
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	185 584 528	181 980 252
-Inköp	3 554 516	2 848 373
-Omklassificeringar	-	755 903
Vid årets slut	189 139 044	185 584 528
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-23 813 557	-22 048 065
-Årets avskrivning	-1 924 808	-1 765 492
Vid årets slut	-25 738 365	-23 813 557
Redovisat värde vid årets slut	163 400 679	161 770 971
Varav mark		
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	93 342 378	91 712 670
Bokfört värde mark	70 058 301	70 058 301
Redovisat värde vid årets slut	163 400 679	161 770 971

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	318 320	318 320
	318 320	318 320
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-224 541	-179 699
-Årets avskrivning	-65 773	-44 842
	-290 314	-224 541
Redovisat värde vid årets slut	28 006	93 779

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	36 593	755 903
Inköp	-	36 593
Omklassificeringar	-36 593	-755 903
Redovisat värde vid årets slut	-	36 593

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	660 000	660 000
Redovisat värde vid årets slut	660 000	660 000

Not 6 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	14 317 460	12 308 981
Skattemässigt underskottsavdrag	382 042	-
Årets avskrivningar	-	-348 842
Korrigerig av felaktiga värden t.o.m 2022	-	2 218 211
Korrigerig av felaktiga värden 2023	-	139 110
Uppskjuten skatteskuld	14 699 502	14 317 460

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	2024-12-31	2023-12-31
HB Stadshypotek	37 326 943	37 653 627
Övriga skulder till kreditinstitut	37 326 943	37 653 627
Kortfristig del av långfristig skuld	326 684	326 684

Not 8 Ställda säkerheter

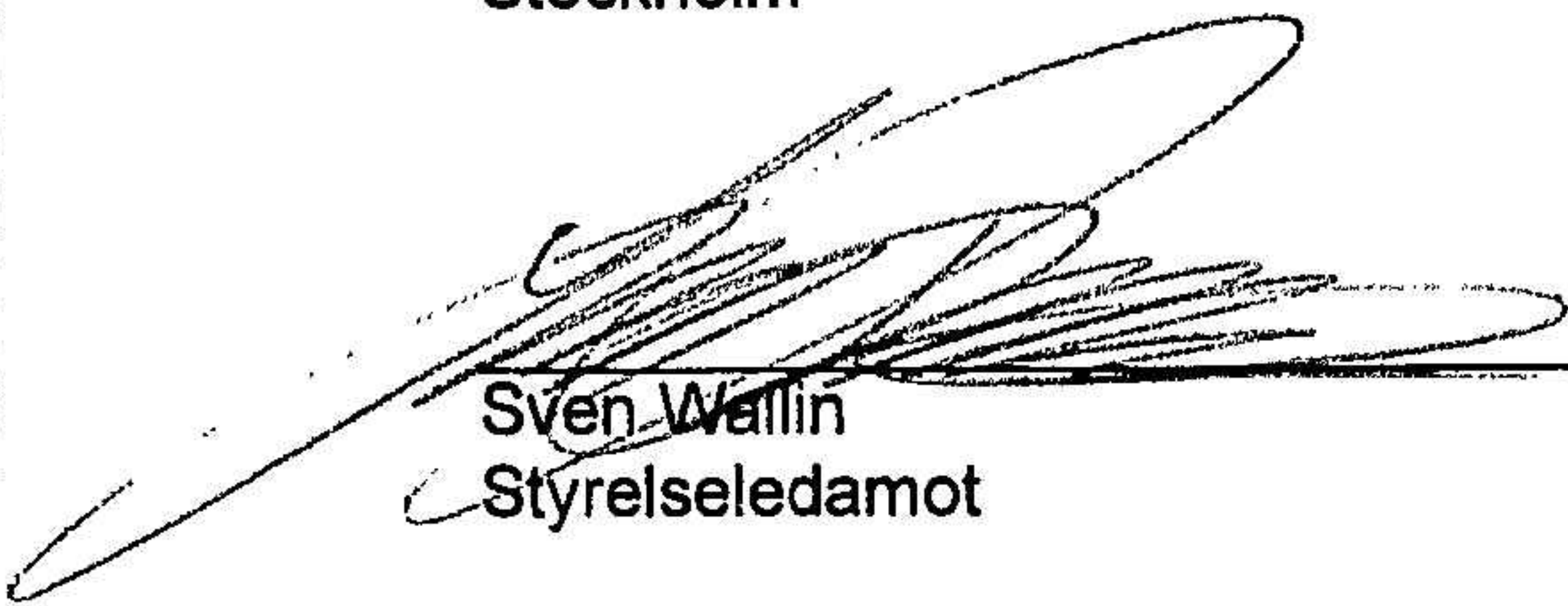
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 782 093	56 782 093
Summa ställda säkerheter	56 782 093	56 782 093

Not 9 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Sakaila Förvaltnings AB org.nr 559082-7340, med säte i Stockholm.

Underskrifter

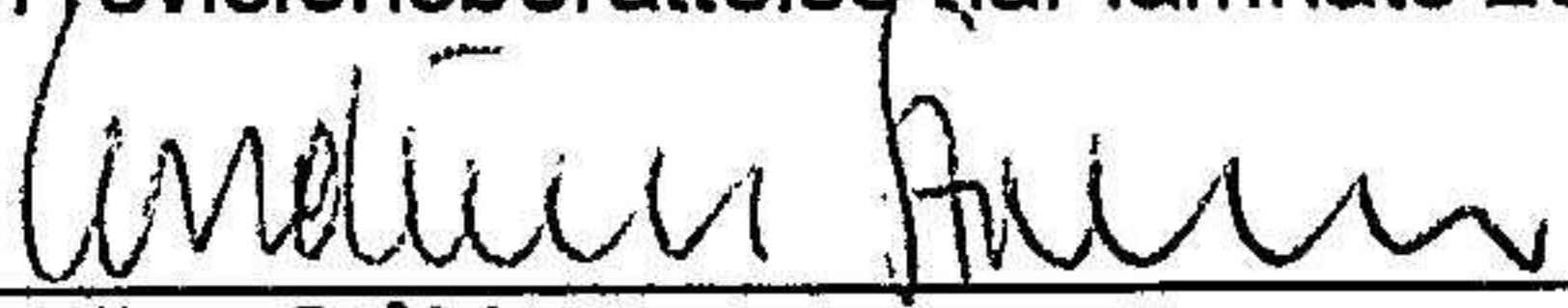
Stockholm


Sven Wallin
Styrelseledamot

2025-06-30

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30


Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

Vidimeras: Caroline Ståhle

2025071614538

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sakaila Fastighets AB
Org.nr. 559055-0165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sakaila Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sakaila Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Sakaila 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 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 styrelsen 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 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 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 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 Sakaila Fastighets AB för år 2024 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 Sakaila 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 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 30 juni 2025



Caroline Stähle
Auktoriserad revisor