

# Årsredovisning

för

## AB Sergius Fastigheter

556528-6811

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-11-17.

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:

Anders Scharp, Styrelseledamot

2025-11-18

Styrelsen för AB Sergius Fastigheter avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.  
Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Hyreshöjningar har förhandlats under räkenskapsåret för Tåkern 3 och Adepten 1 på 5,3%  
Bolaget har bildat ett dotterbolag och sålt en andelsfastighet till dotterbolaget.  
Bolaget har sålt ett dotterbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	2 880	2 750	2 630	2 583
Resultat efter finansiella poster	8 336	-77	-1 515	255
Soliditet (%)	39,8	19,0	26,0	27,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200 000	2 790 061	1 244 665	-203	<b>4 234 523</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-203	203	<b>0</b>
Årets resultat				8 196 432	<b>8 196 432</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>2 790 061</b>	<b>1 244 462</b>	<b>8 196 432</b>	<b>12 430 955</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 244 462
årets vinst	8 196 432
	<b>9 440 894</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	9 440 894
	<b>9 440 894</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 880 308	2 750 201
Övriga rörelseintäkter		1 853	1 754
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 882 161</b>	<b>2 751 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-1 328 047	0
Övriga externa kostnader		-136 594	-1 894 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 126	-262 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 725 767</b>	<b>-2 157 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 156 394</b>	<b>594 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		7 994 828	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 392	22 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-840 763	-694 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 179 457</b>	<b>-672 257</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 335 851</b>	<b>-77 367</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-86 000	80 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-86 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 249 851</b>	<b>2 633</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-53 419	-2 836
<b>Årets resultat</b>		<b>8 196 432</b>	<b>-203</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	18 324 393	20 476 453
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	667 308	721 396
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 991 701</b>	<b>21 197 849</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	888 508	888 508
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>888 508</b>	<b>888 508</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 880 209</b>	<b>22 086 357</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 754	88 827
Fordringar hos koncernföretag		1 945 022	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		8 019 828	0
Övriga fordringar		126 622	314 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 420	98 937
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 178 646</b>	<b>502 426</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 789 262	795 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 789 262</b>	<b>795 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 967 908</b>	<b>1 297 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 848 117</b>	<b>23 383 986</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		2 790 061	2 790 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 990 061</b>	<b>2 990 061</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 244 462	1 244 665
Årets resultat		8 196 432	-203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 440 894</b>	<b>1 244 462</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 430 955</b>	<b>4 234 523</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		293 000	207 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>293 000</b>	<b>207 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 740 000	3 635 000
Skulder till koncernföretag		6 000 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 740 000</b>	<b>9 635 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Förskott från kunder		235 335	228 062
Leverantörsskulder		41 881	103 037
Övriga skulder		7 615 000	8 720 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		491 946	256 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 384 162</b>	<b>9 307 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 848 117</b>	<b>23 383 986</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	50 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	317 400	89 920
Räntekostnader fastighetslån	522 460	604 741
Övriga räntekostnader	903	90
	<b>840 763</b>	<b>694 751</b>

### Not 3 Byggnader och mark

Avser fastigheten Adepten 1 i Skarpnäck samt Tåkern 3 i Årsta.

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	23 737 192	16 341 467
Inköp		7 395 725
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 737 192</b>	<b>23 737 192</b>
Ingående avskrivningar	-5 222 635	-5 032 471
Årets avskrivningar	-190 164	-190 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 412 799</b>	<b>-5 222 635</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 324 393</b>	<b>18 514 557</b>

#### Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

Avser andelslägenheten i Tamburmajoren 1

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 337 700	2 337 700
Försäljningar/utrangeringar	-2 337 700	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 337 700</b>
Ingående avskrivningar	-375 804	-357 398
Försäljningar/utrangeringar	392 678	
Årets avskrivningar	-16 874	-18 406
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-375 804</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 961 896</b>

#### Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 081 762	1 081 762
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 081 762</b>	<b>1 081 762</b>
Ingående avskrivningar	-360 366	-306 278
Årets avskrivningar	-54 088	-54 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-414 454</b>	<b>-360 366</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>667 308</b>	<b>721 396</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	25 000	
Försäljningar	-25 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	8 019 828	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 019 828</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 019 828</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser bostadsrätten 1205 i Tamburmajoren 2 i Stockholm, org nr 769609-0054

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	888 508	888 508
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>888 508</b>	<b>888 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>888 508</b>	<b>888 508</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 355 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 740 000	3 635 000
	<b>4 740 000</b>	<b>3 635 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 615 000	8 720 000
	<b>7 615 000</b>	<b>8 720 000</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	12 601 000	12 601 000
	<b>12 601 000</b>	<b>12 601 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-11-12

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Anders Scharp*  
Anders Scharp

2025-11-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-11-17

Parameter Revision AB

*Jacob Biderholt*  
Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Sergius Fastigheter, org.nr 556528-6811

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Sergius Fastigheter för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Sergius Fastigheters finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 AB Sergius Fastigheter 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 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*

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Sergius Fastigheter för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till AB Sergius Fastigheter 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 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*

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 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm

2025-11-17

Parameter Revision AB

*Jacob Biderholt*

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor