

Årsredovisning för
Fani Fastighetsförvaltning AB

556120-2838

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |
| Underskrifter | 8 |

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-25.
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

Gittel Karlsson
Styrelseledamot

2026-02-26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fani Fastighetsförvaltning AB, 556120-2838, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Täby. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och har fastighet i Täby.

Bolaget ingår i en koncern och ägs till 100% av moderbolaget Svetsaren Förvaltnings AB orgnr. 556643-4857 med säte i Täby.

Det har inte skett några inköp/försäljningar inom koncernen.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | Belopp i kr 2022 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 870 703 | 910 611 | 940 166 | 954 681 |
| Resultat efter finansiella poster | 330 140 | 448 152 | 338 048 | 188 916 |
| Soliditet % | 88,2 | 84,6 | 86 | 80 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 300 000 | 60 000 | 784 674 | 340 085 |
| Balanseras i ny räkning | | | 340 085 | -340 085 |
| Vinstutdelning | | | -450 000 | |
| Årets resultat | | | | 246 075 |
| Belopp vid årets utgång | 300 000 | 60 000 | 674 759 | 246 075 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|----------------|
| <i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i> | |
| Balanserat resultat | 674 759 |
| Årets resultat | 246 075 |
| Summa | 920 834 |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> | |
| Utdelning | 450 000 |
| Balanseras i ny räkning | 470 834 |
| Summa | 920 834 |

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och Bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-01-01 - 2025-12-31</i> | <i>2024-01-01 - 2024-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 870 703 | 910 611 |
| Övriga rörelseintäkter | | 22 065 | 285 000 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 892 768 | 1 195 611 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -301 259 | -493 350 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -263 464 | -266 164 |
| Summa rörelsekostnader | | -564 723 | -759 514 |
| Rörelseresultat | | 328 045 | 436 097 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 366 | 12 088 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 271 | -33 |
| Summa finansiella poster | | 2 095 | 12 055 |
| Resultat efter finansiella poster | | 330 140 | 448 152 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -19 246 | -18 979 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -19 246 | -18 979 |
| Resultat före skatt | | 310 894 | 429 173 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -64 819 | -89 088 |
| Årets resultat | | 246 075 | 340 085 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 427 038 | 625 663 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | 92 600 | 157 439 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 519 638 | 783 102 |
| Summa anläggningstillgångar | | 519 638 | 783 102 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 16 677 | 3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 28 414 | 39 570 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 45 091 | 39 573 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 001 007 | 1 050 606 |
| Summa kassa och bank | | 1 001 007 | 1 050 606 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 046 098 | 1 090 179 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 565 736 | 1 873 281 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 300 000 | 300 000 |
| Reservfond | | 60 000 | 60 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 360 000 | 360 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 674 759 | 784 674 |
| Årets resultat | | 246 075 | 340 085 |
| Summa fritt eget kapital | | 920 834 | 1 124 759 |
| Summa eget kapital | | 1 280 834 | 1 484 759 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 127 000 | 127 000 |
| Summa obeskattade reserver | | 127 000 | 127 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 644 | 32 137 |
| Skulder till koncernföretag | | 102 099 | 100 353 |
| Skatteskulder | | 0 | 72 797 |
| Övriga skulder | | 20 527 | 19 257 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 32 632 | 36 978 |
| Summa kortfristiga skulder | | 157 902 | 261 522 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 565 736 | 1 873 281 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

| <i>Avskrivningar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Byggnader | 25 |
| Markanläggningar | 20 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Kommentar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Ovan avskrivningstider tillämpas.

Not 2 Byggnader och mark

| | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 358 008 | 7 761 796 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -403 788 |
| Utgående anskaffningsvärden | 7 358 008 | 7 358 008 |
| Ingående avskrivningar | -6 732 345 | -6 934 808 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 403 788 |
| Årets avskrivningar | -198 625 | -201 325 |
| Utgående avskrivningar | -6 930 970 | -6 732 345 |
| Redovisat värde | 427 038 | 625 663 |

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 324 198 | 254 800 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | | 69 398 |
| Utgående anskaffningsvärden | 324 198 | 324 198 |
| Ingående avskrivningar | -166 759 | -101 920 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -64 839 | -64 839 |
| Utgående avskrivningar | -231 598 | -166 759 |
| Redovisat värde | 92 600 | 157 439 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-20

Täby

Roger Nilsson 2026-02-25
Roger Nilsson Datum
Verkställande direktör

Rolf Nilsson 2026-02-25
Rolf Nilsson Datum
Styrelseordförande

Gittel Karlsson 2026-02-25
Gittel Karlsson Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-25

Jeanette Fransson
Jeanette Fransson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fani Fastighetsförvaltning Aktiebolag, org.nr 556120-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fani Fastighetsförvaltning Aktiebolag för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fani Fastighetsförvaltning Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Fani Fastighetsförvaltning Aktiebolag 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 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 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 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 Fani Fastighetsförvaltning Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fani Fastighetsförvaltning Aktiebolag enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 25 februari 2026

Jeanette Fransson

Jeanette Fransson

Auktoriserad revisor