

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Skyttbrink 46*

556929-2112

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Skyttbrink 46 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Skyttbrink 46 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Skyttbrink 46*

556929-2112

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Skyttbrink 46 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm, äger och förvaltar fastigheten Skyttbrink 46. Den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 1 132 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några stora investeringar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades under räkenskapsåret av Stendörren Stockholm 11 AB, samt har bytt bolagsnamn från RJ Mekan Förvaltning AB till Fastighets AB Skyttbrink 46.

### Väsentliga risker och händelser i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2307-2412	2207-2306	2107-2206	2007-2106
Nettoomsättning	2 273	1 248	1 286	1 253
Resultat efter finansiella poster	146	-79	465	5 516
Rörelsemarginal %	42	26	41	59
Avkastning på eget kapital %	2	-1	0	1
Balansomslutning	18 622	21 677	26 582	10 085
Soliditet %	49	45	37	54

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då räkenskapsåret är förlängt.

ank=20250710;2025071112922

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	10 469 011	-678 028	-62 908	<b>9 778 075</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-62 908	62 908	<b>0</b>
Avskrivning av uppskrivningsfond		-641 468	641 468		<b>0</b>
Årets resultat				-717 109	<b>-717 109</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>9 827 543</b>	<b>-99 468</b>	<b>-717 109</b>	<b>9 060 966</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-99 468
Årets resultat	-717 109
<i>Summa</i>	<b>-816 577</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-816 577
<i>Summa</i>	<b>-816 577</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4</b>		
Nettoomsättning		2 273 244	1 247 941
Övriga rörelseintäkter		-22 674	13 300
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 250 570</b>	<b>1 261 241</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>5</b>		
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-523 115	-
Övriga externa kostnader		-	-358 115
Av- och nedskrivningar		-778 774	-584 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 301 889</b>	<b>-942 141</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>948 681</b>	<b>319 100</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 752	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-809 060	-398 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-802 308</b>	<b>-398 274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>146 373</b>	<b>-79 174</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>11</b>		
Förändring av periodiseringsfond		-145 720	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-145 720</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>653</b>	<b>-79 174</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-717 762	16 266
<b>Årets resultat</b>		<b>-717 109</b>	<b>-62 908</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

13

17 654 178

18 361 681

Markanläggning

14

502 619

574 656

Summa materiella anläggningstillgångar

18 156 797

18 936 337

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

1 010

2 131 112

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 010

2 131 112

**Summa anläggningstillgångar**

**18 157 807**

**21 067 449**

#### Omsättningstillgångar

15

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

4 020

121 521

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

20 482

13 300

Summa kortfristiga fordringar

24 502

134 821

##### Kassa och bank

Kassa och bank

439 306

474 572

Summa kassa och bank

439 306

474 572

**Summa omsättningstillgångar**

**463 808**

**609 393**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 621 615**

**21 676 842**

ank=20250710;20250711;2925

		2024-12-31	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		9 827 543	10 469 011
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>9 877 543</i>	<i>10 519 011</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	<i>18</i>		
Balanserat resultat		-99 468	-678 028
Årets resultat		-717 109	-62 908
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-816 577</i>	<i>-740 936</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 060 966</b>	<b>9 778 075</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>19</b>		
Periodiseringsfonder		145 720	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>145 720</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>20</b>		
Övriga avsättningar		2 173 189	1 545 482
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 173 189</b>	<b>1 545 482</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		6 777 297	-
Övriga skulder		89 340	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 866 637</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	9 271 000
Leverantörsskulder		1 270	-
Skulder till koncernföretag		-	558 632
Aktuella skatteskulder		9 196	-
Övriga skulder		122 816	155 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>22</b>	241 821	368 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>375 103</b>	<b>10 353 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 621 615</b>	<b>21 676 842</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	948 681	319 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	26 778 774	584 026
- Övriga avsättningar	627 707	-34 293
Erhållen ränta	6 742	-
Erlagd ränta	-534 905	-398 274
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 826 999</i>	<i>470 559</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 531 866	-2 243 958
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 394 897	-4 807 481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-36 032</b>	<b>-6 580 880</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	766	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>766</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-35 266</b>	<b>-6 580 880</b>
Likvida medel vid årets början	474 572	7 055 452
Likvida medel vid årets slut	439 306	474 572

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Fastighets AB Skyttbrink 46, org nr 556929-2112, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 11 AB, org nr 559493-7061. Stendörren Stockholm 11 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB, org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver,*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver,*

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

##### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Byggnader skrivs av på 50 år och markanläggningar på 20 år.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2023/2024	2022/2023
	Hyresintäkter	2 273 244	1 247 941
	Övriga rörelseintäkter	-22 674	13 300
		<b>2 250 570</b>	<b>1 261 241</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella leasingavtal</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
	Inom ett år	1 548 000	311 000
	Senare än ett år men inom fem år	3 292 000	2 635 000

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

#### **Not 6**      **Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

De revisionskostnader som har belastat bolagets räkenskaper under året avser period före förvärv. De revisionskostnader som nu är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

<b>Not 7</b>	<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
	Övriga driftskostnader	-65 427	-
	Underhåll	-37 510	-
	El- och värmekostnader	-101 608	-
	Övriga fastighetskostnader	-149 045	-
	Fastighetsskatt	-88 724	-
	Redovisning och revision	-80 801	-
		<b>-523 115</b>	<b>-</b>

<b>Not 8</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	7	2

<b>Not 9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	10	0
	Övriga ränteintäkter	6 742	0
	<i>Summa</i>	<b>6 752</b>	<b>0</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023/2024	2022/2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-274 156	0
	Externa räntekostnader	-534 904	-398 274
	<i>Summa</i>	<i>-809 060</i>	<i>-398 274</i>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023/2024	2022/2023
	<i>Periodiseringsfond</i>		
	Avsättning till periodiseringsfond	-145 720	0
	<i>Summa förändring av periodiseringsfond</i>	<i>-145 720</i>	<i>0</i>
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	<i>-145 720</i>	<i>0</i>

Not 12	Inkomstskatt	2023/2024	2022/2023
--------	--------------	-----------	-----------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-90 055	-18 027
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-627 707	34 293
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-717 762</i>	<i>16 266</i>

Effektiv skattesats (%)	-109 918	-21
-------------------------	----------	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	653	-79 174
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-135	16 310
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 195	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-59 714	0
Övrigt	159	-45
Återläggning bokförda avskrivningar	-160 585	-110 416
Avdrag skattemässiga avskrivningar	129 025	76 124
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-627 707	34 293
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-717 762</i>	<i>16 266</i>

Effektiv skattesats (%)	-109 918	-21
-------------------------	----------	-----

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	10 645 081	10 645 081
	Utgående anskaffningsvärden	10 645 081	10 645 081
	Ingående avskrivningar	-2 752 411	-2 499 707
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Korrigerig	-358	0
	Årets avskrivningar	-345 088	-252 704
	Utgående avskrivningar	-3 097 857	-2 752 411
	Ingående uppskrivningar	10 469 011	10 752 308
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Korrigerig	-408	0
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-361 649	-283 297
	Utgående uppskrivningar	10 106 954	10 469 011
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 654 178</b>	<b>18 361 681</b>

Not 14	Markanläggning	2024-12-31	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	960 509	960 509
	Utgående anskaffningsvärden	960 509	960 509
	Ingående avskrivningar	-385 853	-337 828
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-72 037	-48 025
	Utgående avskrivningar	-457 890	-385 853
	<b>Redovisat värde</b>	<b>502 619</b>	<b>574 656</b>

**Not 15 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-06-30
	Övrigt	12 598	13 300
	Förutbetald försäkringspremie	7 884	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>20 482</b>	<b>13 300</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärde uppgår till 100 krona.

**Not 18 Resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	-99 468
Årets resultat	-717 109
<b>Summa</b>	<b>-816 577</b>
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	-816 577
<b>Summa</b>	<b>-816 577</b>

**Not 19 Obeskattade reserver** 2024-12-31    2023-06-30

<i>Periodiseringsfonder</i>		
Beskattningsår 2024	145 720	0
<i>Summa periodiseringsfonder</i>	145 720	0
<i>Summa obeskattade reserver</i>	145 720	0

**Not 20 Avsättningar** 2024-12-31    2023-06-30

Redovisat värde vid årets ingång	1 545 482	1 579 775
Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret	627 707	0
Belopp som har återförts under räkenskapsåret	0	-34 293
<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	<i>2 173 189</i>	<i>1 545 482</i>

**Not 21 Förfallotid skulder** 2024-12-31    2023-06-30

<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	6 777 297	0
<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller senare än 5 år	89 340	0

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-06-30
	Management fee	28 012	0
	Förskottsbetalda hyror	201 809	304 512
	Övrigt	12 000	20 000
	Upplupna räntekostnader	0	43 925
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>241 821</b>	<b>368 437</b>

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-06-30
	Företagsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023/2024	2022/2023
	Avskrivningar	778 774	584 026
	<b>Summa</b>	<b>778 774</b>	<b>584 026</b>

UNDERSKRIFTER

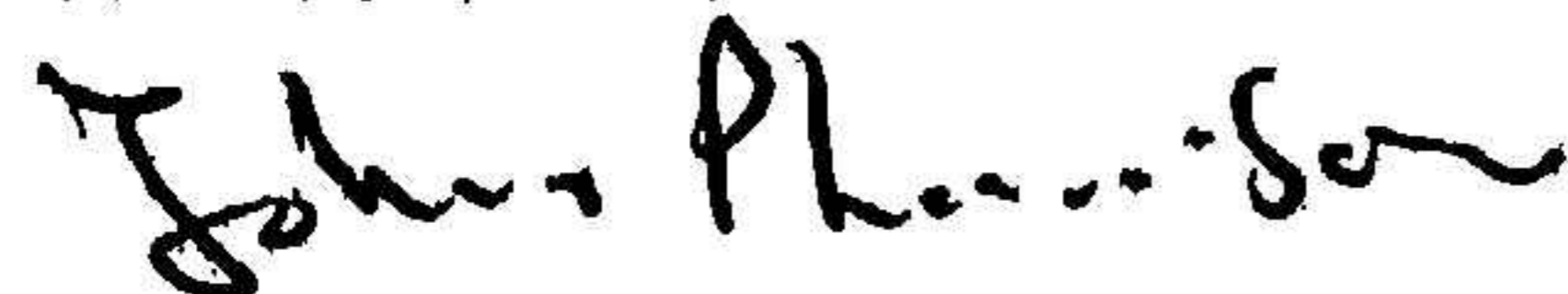
Stockholm 2025-06-25



Erik Rånje

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Skyttbrink 46  
Org.nr. 556929-2112

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Skyttbrink 46 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Skyttbrink 46s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Skyttbrink 46 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 styrelsen 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 revisions sed 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 Fastighets AB Skyttbrink 46 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets AB Skyttbrink 46 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 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 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.

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 den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor