

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Sandholmen

556738-3186

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Sandholmen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Varberg den 10 juni 2025

*Richard Bryngelsson*

Richard Bryngelsson

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Sandholmen**

556738-3186

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Fastighets AB Sandholmen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Någon förändring av verksamheten är inte planerad för år 2025.

Företaget har sitt säte i Varberg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har ej skett under året.

### Ägarförhållanden

Moderbolag	Org nr	Säte		
AMM Property AB	559271-1815	Varberg		
<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 874	2 689	2 623	2 549
Resultat efter finansiella poster	-592	-829	-224	331
Balansomslutning	33 476	34 919	36 427	36 665
Eget kapital	1 179	1 181	1 268	1 328

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 168 362	-87 108	1 181 254
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-87 108	87 108	0
Årets resultat			-2 533	-2 533
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 081 254</b>	<b>-2 533</b>	<b>1 178 721</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 850 000 kr.

PDF-dokumentnyckel: 0CADT-DYW91-QB9ZE-GDUQJ-86SR2-BIV

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 081 253
årets förlust	-2 533
	<b>1 078 720</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 078 720
	<b>1 078 720</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning		2 874 483	2 688 651
Övriga rörelseintäkter	2	0	8 764
		<b>2 874 483</b>	<b>2 697 415</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 338 530	-1 310 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944 802	-928 140
Övriga rörelsekostnader		0	-55 331
		<b>-2 283 332</b>	<b>-2 293 589</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>591 151</b>	<b>403 826</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		37 486	65 656
Räntekostnader	3	-1 220 988	-1 298 547
		<b>-1 183 502</b>	<b>-1 232 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-592 351</b>	<b>-829 065</b>
Bokslutsdispositioner	4	590 000	720 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 351</b>	<b>-109 065</b>
Skatt på årets resultat	5	-182	21 957
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 533</b>	<b>-87 108</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

32 161 361

33 106 163

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

189 062

163 293

**Summa anläggningstillgångar**

**32 350 423**

**33 269 456**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

41 296

1 200

Fordringar hos koncernföretag

0

720 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 703

64 998

**109 999**

**786 198**

*Kassa och bank*

1 016 069

863 525

**Summa omsättningstillgångar**

**1 126 068**

**1 649 723**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**33 476 491**

**34 919 179**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 081 253

1 168 362

Årets resultat

-2 533

-87 108

**1 078 720**

**1 081 254**

#### **Summa eget kapital**

**1 178 720**

**1 181 254**

#### Obeskattade reserver

112 000

112 000

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

5 424 800

5 530 000

Leverantörsskulder

350 669

104 074

Skulder till koncernföretag

26 150 531

27 772 214

Aktuella skatteskulder

25 951

11 779

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

233 820

207 858

#### **Summa kortfristiga skulder**

**32 185 771**

**33 625 925**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**33 476 491**

**34 919 179**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnad 15-100 år

För byggnader har skillnad i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedömts som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	15 år

#### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden) i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde. Då lånens kapitalbindning endast avser ett år åt gången är dessa klassificerade som kortfristig skuld, avsikten är dock att löpande förlänga lånen årsvis.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering och då säkringen bedöms som effektiv.

#### *Säkring av ränterisk*

För att säkra räntan på lån till kreditinstitut har avtal om ränteswappar ingåtts. Per balansdagen är 98% av räntan säkrad.

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

#### **Leasing**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften intäktsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Bolagets leasingavtal utgörs av hyresavtal avseende bostäder. Dessa avtal är löpande med möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalen på 3 månader.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Företagets samlade tillgångar.

#### **Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2024	2023
Elstöd	0	8 764
	0	8 764

#### **Not 3 Räntekostnader**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-1 168 317	-654 543
Övriga räntekostnader	-52 671	-644 004
	-1 220 988	-1 298 547

#### **Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	590 000	720 000
	590 000	720 000

### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-25 951	-11 779
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25 769	33 736
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-182</b>	<b>21 957</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 930 704	42 413 789
Inköp	0	586 540
Försäljningar/utrangeringar	0	-69 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 930 704</b>	<b>42 930 704</b>
Ingående avskrivningar	-9 824 541	-8 910 695
Försäljningar/utrangeringar	0	14 294
Årets avskrivningar	-944 802	-928 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 769 343</b>	<b>-9 824 541</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 161 361</b>	<b>33 106 163</b>

### Not 7 Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	28 000 000	28 000 000
	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

Några eventalförpliktelser finns ej.

### Not 8 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas

Skulder	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>2024.12.31</b>		
Ränteswappar	0	198 367
	<b>0</b>	<b>198 367</b>
<b>2023.12.31</b>		
Ränteswappar	0	359 388
	<b>0</b>	<b>359 388</b>

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värderingar.

Säkringsredovisning tillämpas, se vidare under redovisningsprinciper.

### Not 9 Koncernuppgifter

Namn	Org.nr	Säte
AMM Property AB	559271-1815	Varberg

AMM Property AB ägs till 100% av A1 Invest AB, 559200-9285 med säte i Varberg.

Inga koncerninterna försäljningar eller inköp har ägt rum, varken i år eller föregående år.

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser har ej inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Bryngelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## RICHARD BRYNGELSSON

### Underskrivare 1

Serienummer: eb27e703a5a164[...]0a0de6e7e4ed6

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-06-02 12:53:56 UTC



## Carl Fredrik Johan Gustav Waern

### Underskrivare 2

Serienummer: dbdf33780deceb[...]4c5d6406b5163

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-06-03 08:29:04 UTC



ank=20250625:2025062701702

Penneo dokumentnyckel: 0CADJ-DYW91-QB9ZE-GDUQJ-865SRZ-WRBIV

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sandholmen, org. nr 556738-3186

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sandholmens 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sandholmen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighets AB Sandholmen 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sandholmen enligt god revisorsred 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg det datum som framgår av min elektroniska signatur

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor