

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-30 - 2023-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15 (559420-0387)  
avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

---

### Förvaltningsberättelse

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Snörslån Holding 3 AB, 559382-6588, som i sin tur är dotterbolag till Fastighets AB Snörslån, 559313-6947. Vidare ägs Fastighets AB Snörslån, 559313-6947 av Einar Mattsson AB, 556626-1920.

Bolaget äger fastigheten Nacka Sicklaön 219:15 i Nacka kommun.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut. Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

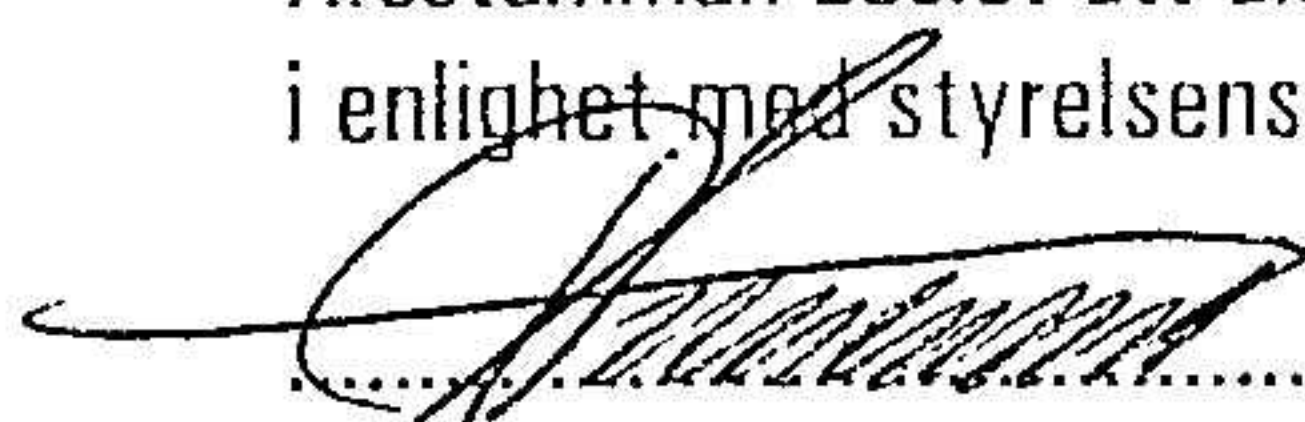
#### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Bolaget skall äga samt förvalta lös och fast egendom och driva därmed förenlig verksamhet.

#### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen faststälts på årsstämma den 31/5 2024.

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

 ..... 3/6 2024

## Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

---

---

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	-
Årets resultat	874 890
	<hr/>
	874 890

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	874 890
	<hr/>
	874 890

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2024060705363

## Resultaträkning

<i>belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2023-01-30</b>	<b>2023-12-31</b>
Hysesintäkter		2 784 688	
Fastighetskostnader		<u>-856 431</u>	
<b>Driftöverskott</b>		<b>1 928 256</b>	
Avskrivning på förvaltningsfastigheter		-135 240	
<b>Bruttoresultat</b>	2	<b>1 793 016</b>	
Central administration och marknadsföring		-643 067	
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>1 149 949</b>	
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	35	
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-48 116	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 101 868</b>	
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 101 868</b>	
Skatt på årets resultat	6	-226 978	
<b>Årets resultat</b>		<b>874 890</b>	

202406070556

## Balansräkning

<i>belopp i kr</i>	Not	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	7	3 481 346
		3 481 346
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran		20 958
		20 958
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 502 304</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar		35
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter		21 990
		22 025
Kassa och bank		24 171
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 548 500</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	8	25 000
		25 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		-
Årets resultat		874 890
		874 890
<b>Summa eget kapital</b>		<b>899 890</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Andra långfristiga skulder		144 000
		144 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>144 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		104 108
Skuld till koncernföretag	9	1 801 018
Aktuell skatteskuld		247 936
Övriga skulder		148 936
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter		202 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 504 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 548 500</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kr

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2023-01-30	0	0	0	0
Bolagsbildning	25 000			25 000
Årets resultat			874 890	874 890
UB 2023-12-31	25 000	0	874 890	899 890

2024060705566

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Skatt

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

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner och inventarier	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

### Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Koncerttillhörighet

Företaget är ett helägt dotterföretag till Snörslån Holding 3 AB, 5593822-6588, Snörslån Holding 3 AB ägs av Fastighets AB Snörslån, 559313-6947. Vidare ägs Fastighets AB Snörslån av Einar Mattsson AB, 556626-1920.

### Koncernredovisning

Fastighets AB Snörslån upprättar koncernredovisning för den underkoncern som Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15 ingår i enligt ÅRL kap 7:3.

### Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### Not 2 Specifikation av bruttoresultat 2023

Hysesintäkter	2 784 688
Driftkostnader	-758 368
Fastighetsskatt	-98 063
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 928 256</b>
Avskrivning	-135 240
<b>Bruttoresultat enligt resultaträkningen</b>	<b>1 793 016</b>

### Not 3 Leasingavtal - leasegivare 2023

#### Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.

Lokaler	
Inom 1 år	1 061 063
Senare än 1 år men inom 5 år	3 043 274
Senare än 5 år	-
Bostäder	-
Garage och parkeringsplatser	-

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter 2023

Koncerninterna ränteintäkter	35
	<u>35</u>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter 2023

Koncerninterna räntekostnader	-48 116
	<u>-48 116</u>

Not 6	Skatt på årets resultat	2023
	Aktuell skatt	-247 936
	Uppskjuten skatt	20 958
		<u>-226 978</u>
	<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	
	Resultat före skatt enligt redovisningen	1 101 868
	Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats	-226 985
	<b>Skatteeffekt av:</b>	
	Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	-
	Bokförda kostnader som inte ska dras av	-
	Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-
	Bokförda intäkter som inte ska tas upp	7
	Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-
	Avyttring delägarrätter	-
	Avsättning periodiseringsfond	-
	Redovisad skatt	<u>-226 978</u>

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2023
	<b>Byggnader</b>	
	Ack. anskaffningsvärden	
	Nyanskaffning	3 616 586
	Avyttringar och utrangering	-
	Vid årets slut	<u>3 616 586</u>
	Ack. avskrivning enl. plan	
	Vid årets början	-
	Avyttringar och utrangering	-
	Årets avskrivning enligt plan	-135 240
	Vid årets slut	<u>-135 240</u>
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>3 481 346</b>
	<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>3 481 346</b>
	<b>Taxeringsvärden</b>	
	Mark	6 145 000
	Byggnad	9 922 000
		<u>16 067 000</u>
	<b>Verkligt värde</b>	<b>54 000 000</b>

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har bedömts externt av Svefa. Värdebedömningen har skett genom en kombination av ortprismetod och avkastningsmetod. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,7 procent.

2024060705570

<b>Not 8</b>	<b>Antal aktier och kvotvärde</b>	<b>2023</b>
	Antal aktier	25 000
	Kvotvärde	1

<b>Not 9</b>	<b>Skulder till koncernföretag</b>	<b>2023</b>
	Skuld till Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	32 151
	Skuld till Fastighets AB Snörslån	1 768 867
		<u>1 801 018</u>

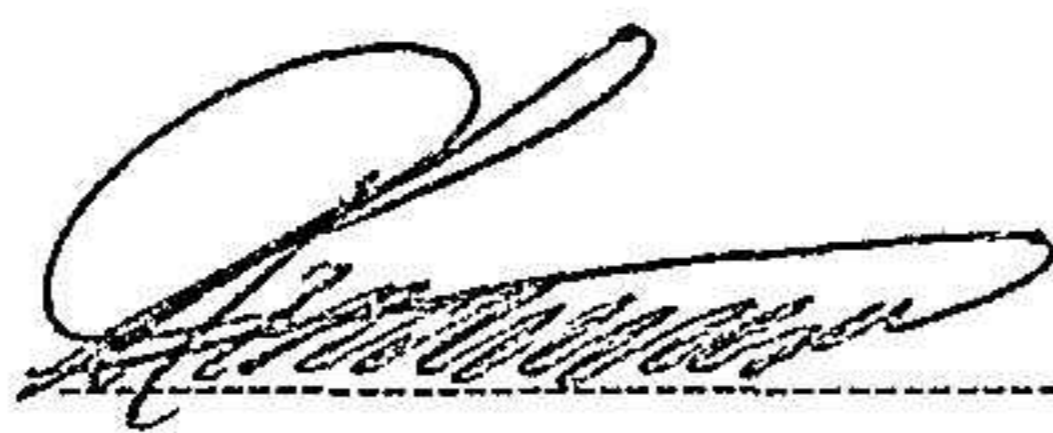
<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2023</b>
	Ställda säkerheter	Inga
	Eventalförpliktelser	Inga

Stockholm  
2024 - 05 - 21



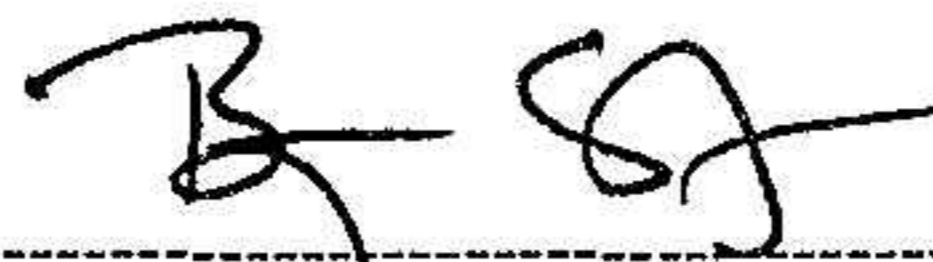
Stefan Ränk  
Ordförande

Stockholm  
2024 - 05 - 21



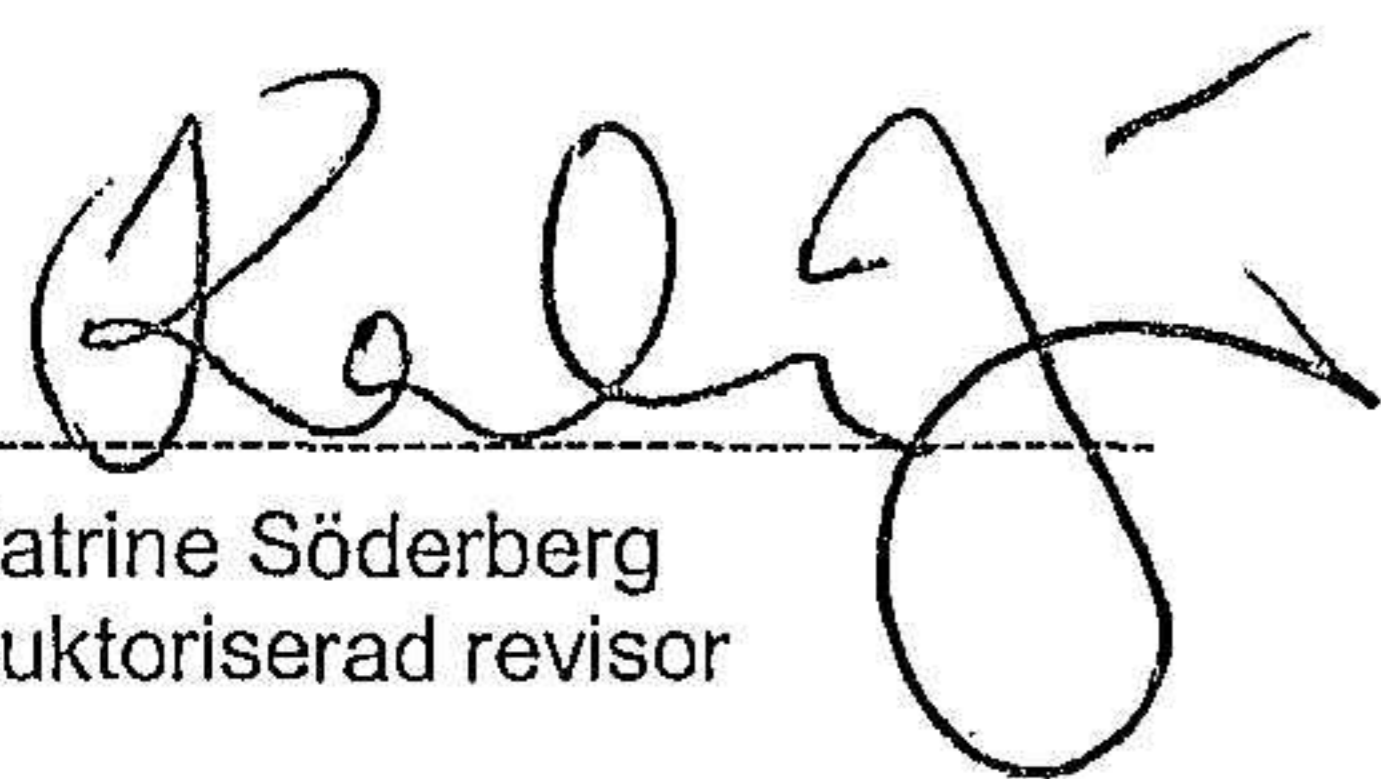
Peter Svensson  
Styrelseledamot

Stockholm  
2024 - 05 - 21



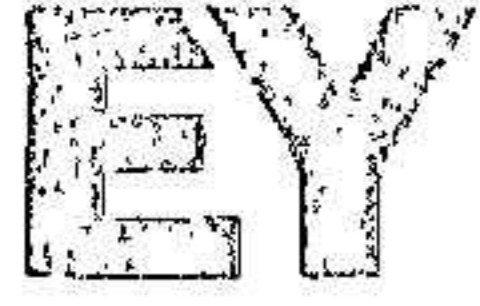
Björn Ström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 24



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

2024060705571



Building a better  
working world

2024060705572

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15, org.nr 559420-0387

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15 för år 2023-01-30 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15 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 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 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 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.

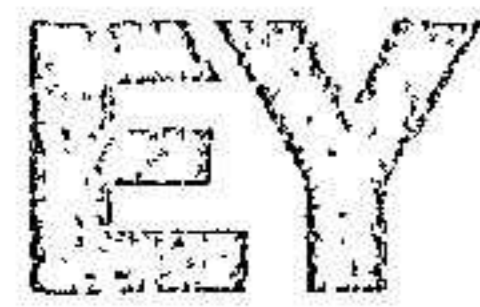
#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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 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 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.



Building a better  
working world

2024060705575

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15 för år 2023-01-30 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets AB Nacka Sicklaön 219:15 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 maj 2024

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor