

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Vartoftagatan 13  
(556768-8964) avger härmed följande årsredovisning

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB, 556626-1912, som i sin tur är helägt dotterbolag till koncernens moderbolag Einar Mattsson AB, 556626-1920. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i såväl Einar Mattsson Fastighets AB som Einar Mattsson AB.

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ägare till fastigheten Gamen 16 i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller i huvudsak bostäder men också lokalobjekt för uthyrning. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK) och belopp redovisas i kkr om inget annat anges. Delposterna är korrekt avrundade var för sig, varför summan av delposterna inte alltid överensstämmer med den avrundade summan.

#### Framtida utveckling

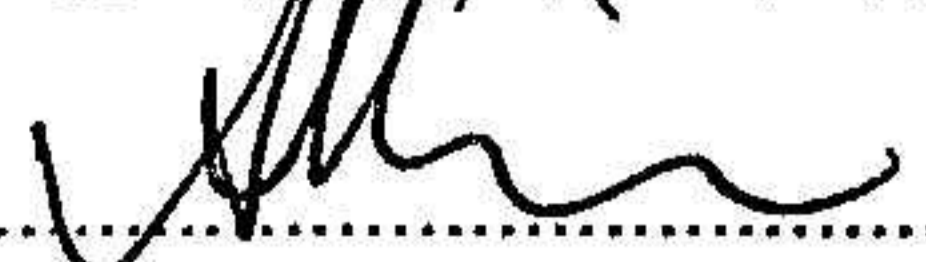
Inga genomgripande reoveringar med åtföljande stora kostnadsbelastningar utöver normal underhållsplan väntas för de närmaste åren. Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så under det närmaste året.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

stälts på årsstämma den ...2...../.....6..... 2025.....

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

.......... 2 / 6 2025.....

## Förslag till vinstdisposition

*Belopp i kr*

---

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	4 788 803
Årets resultat	-4 788 803
	<hr/>
	0

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	0
	<hr/>
	0

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

## Resultaträkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		13 062	12 719
Övriga rörelseintäkter		-	93
Fastighetskostnader		-3 688	-3 735
<b>Driftöverskott</b>		<b>9 374</b>	<b>9 077</b>
Avskrivningar		-3 781	-3 739
<b>Bruttoresultat</b>	2	<b>5 593</b>	<b>5 338</b>
Central administration och marknadsföring		-68	-32
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>5 525</b>	<b>5 306</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 256	3 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-10 516	-7 723
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-734</b>	<b>1 000</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-4 070	-3 796
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 804</b>	<b>-2 796</b>
Skatt	6	16	1
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 789</b>	<b>-2 794</b>

## Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	199 198	201 906
		<u>199 198</u>	<u>201 906</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		1 920	1 905
		<u>1 920</u>	<u>1 905</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>201 118</b>	<b>203 811</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		20 333	21 378
Övriga fordringar		69	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105	79
		<u>20 506</u>	<u>21 568</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 506</b>	<b>21 568</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 625</b>	<b>225 379</b>

## Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 789	2 794
Årets resultat		-4 789	-2 794
		0	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	215 889
Övriga långfristiga skulder		3 463	3 463
		3 463	219 352
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 463</b>	<b>219 352</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	215 991	-
Leverantörsskulder		695	457
Skulder till koncernföretag		274	4 156
Aktuella skatteskulder		30	39
Övriga kortfristiga skulder		-	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 071	1 248
		218 062	5 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>218 062</b>	<b>5 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 625</b>	<b>225 379</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

belopp i tkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3 515</b>	<b>-3 515</b>	<b>100</b>
Balanseras i ny räkning			-3 515	3 515	0
Aktieägartillskott			2 794		2 794
Årets resultat				-2 794	-2 794
<b>2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>2 794</b>	<b>-2 794</b>	<b>100</b>
Balanseras i ny räkning			-2 794	2 794	0
Aktieägartillskott			4 789		4 789
Årets resultat				-4 789	-4 789
<b>2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>4 789</b>	<b>-4 789</b>	<b>100</b>
Ovillkorat aktieägartillskott			20 603		15 814
			2024-12 31		2023-12 31

## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

---

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

#### 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 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

#### Förvaltningsfastigheter

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
Övrigt	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarier	5 år

#### Maskiner och inventarier

5 år

#### 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.

**Not 1**  
**Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

<b>Not 2</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Specifikation av bruttoreultat</b>			
Hysesintäkter		13 062	12 719
Övriga rörelseintäkter		-	93
Driftkostnader		-2 764	-2 759
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning		-746	-808
Fastighetsskatt		-171	-168
Kundförluster		-7	-
<b>Driftöverskott</b>		<b>9 374</b>	<b>9 077</b>
Avskrivning		-3 781	-3 739
<b>Bruttoreultat enligt resultaträkningen</b>		<b>5 593</b>	<b>5 338</b>
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>		<i>1 529</i>	<i>1 590</i>

<b>Not 3</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Leasingavtal - leasgivare</b>			

Operationell leasing  
Leasingavtal där företaget är leasgivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.

Lokaler			
Senare än 1 år men inom 5 år		452	445
		452	445
Bostäder		12 382	12 321

<b>Not 4</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			

Koncerninterna ränteintäkter		4 254	3 417
Övriga finansiella intäkter		2	1
		4 256	3 417

<b>Not 5</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			

Koncerninterna räntekostnader		-23	-4 127
Övriga finansiella kostnader		-10 493	-3 597
		-10 516	-7 723



**Not 8**

**Antal aktier och kvotvärde** **2024** **2023**

---

Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	100	100

**Not 9**

**Skulder till kreditinstitut** **2024** **2023**

---

Förfaller till betalning inom 12 månader	216 000	-
Förfaller till betalning inom 5 år	-	216 000
	<u>216 000</u>	<u>216 000</u>

Uppläggningsavgift	-9	-111
--------------------	----	------

<b>Totalt</b>	<b>215 991</b>	<b>215 889</b>
---------------	----------------	----------------

**Not 10**

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser** **2024** **2023**

---

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar för lån	222 000	222 000
--------------------------------	---------	---------

2025060410600

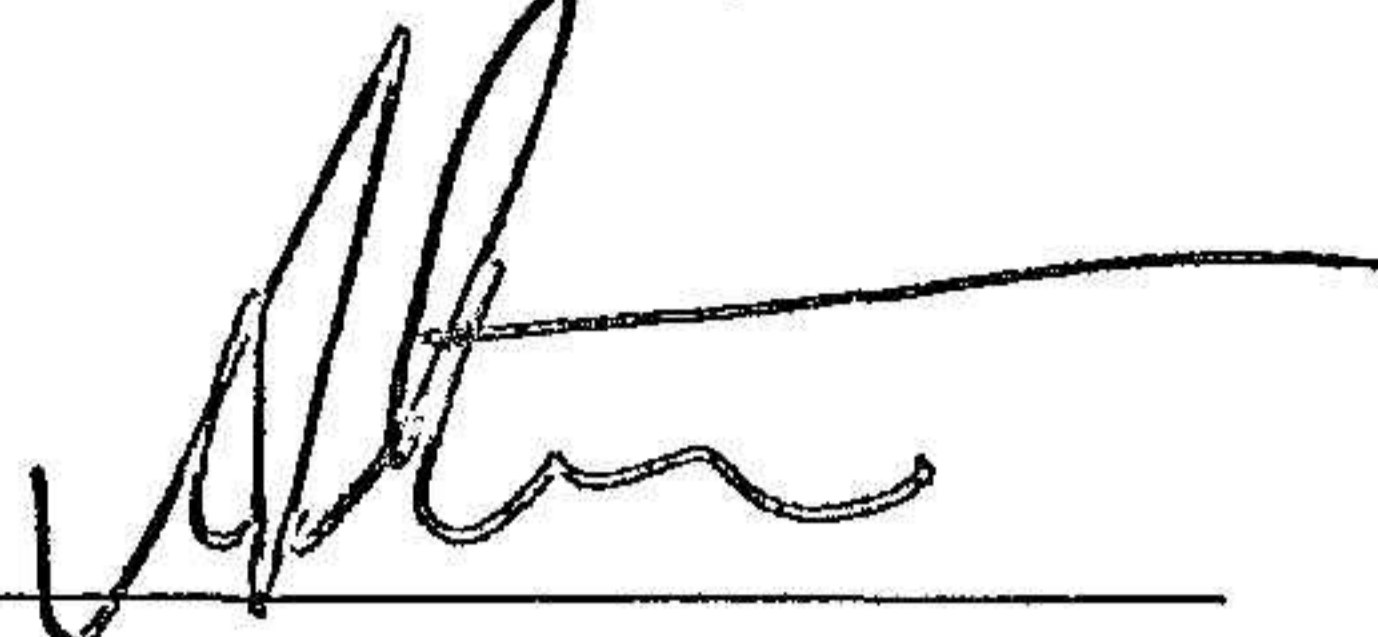
Stockholm 2025 - 05-21



---

Stefan Ränk  
Ordförande

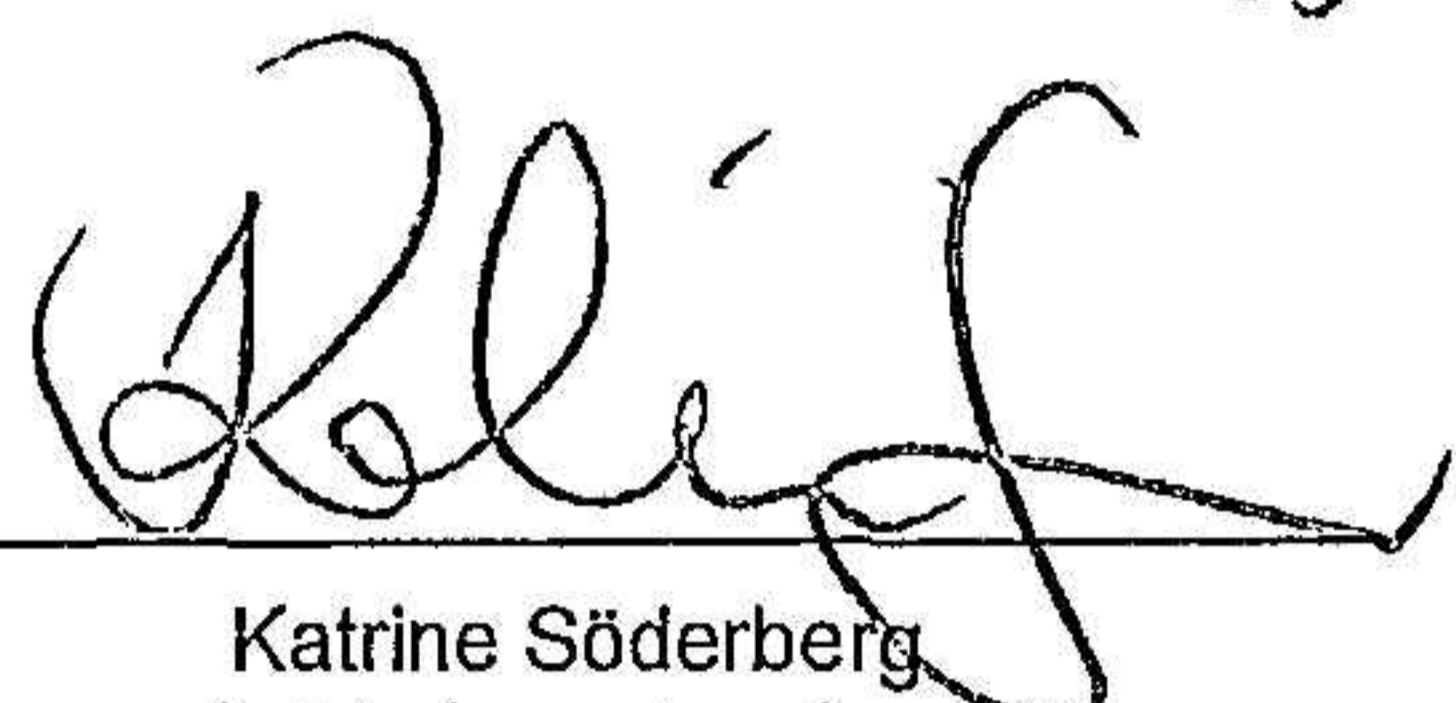
Stockholm 2025 - 05-21



---

Anders Ränk  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05-23



---

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vartoftagatan 13, org.nr 556768-8964

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vartoftagatan 13 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vartoftagatan 13s 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vartoftagatan 13 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 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 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 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

## 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 Vartoftagatan 13 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vartoftagatan 13 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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 23 maj 2025

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor