

**Årsredovisning**  
för  
**Sehlhall Gruppboäder 2 AB**  
556892-7627

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-28.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Dan Sehlberg, Styrelseledamot  
2025-05-06

Styrelsen för Sehlhall Gruppbestäder 2 AB 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).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 693	1 590	1 434	1 395
Resultat efter finansiella poster	97	-104	192	465
Balansomslutning	10 657	12 993	13 444	13 650

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	480 976	-115 555	<b>415 421</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-115 555	115 555	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		125 000		<b>125 000</b>
Årets resultat			-470 381	<b>-470 381</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>490 421</b>	<b>-470 381</b>	<b>70 040</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	490 421
årets förlust	-470 381
	<b>20 040</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	20 040
	<b>20 040</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

Nettoomsättning	1 693 496	1 589 874
Övriga rörelseintäkter	7 125	14 250
	<b>1 700 621</b>	<b>1 604 124</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-341 956	-303 129
Övriga externa kostnader	-315 732	-453 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-296 508	-290 547
	<b>-954 196</b>	<b>-1 047 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>746 425</b>	<b>556 568</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	299	38 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	-649 763	-698 600
	<b>-649 464</b>	<b>-660 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>96 961</b>	<b>-103 811</b>
Bokslutsdispositioner	-500 000	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-403 039</b>	<b>-103 811</b>
Skatt på årets resultat	-57 004	-1 406
Övriga skatter	-10 338	-10 338
<b>Årets resultat</b>	<b>-470 381</b>	<b>-115 555</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	10 134 373	10 422 933
Inventarier, verktyg och installationer	3	29 809	37 757
		<b>10 164 182</b>	<b>10 460 690</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	0	1 791 222
		<b>0</b>	<b>1 791 222</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 164 182</b>	<b>12 251 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		420 610	424 591
Aktuella skattefordringar		0	24 470
Övriga fordringar		2 239	25 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 549	0
		<b>433 398</b>	<b>474 693</b>
<i>Kassa och bank</i>		59 869	266 607
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>493 267</b>	<b>741 300</b>
		<b>10 657 449</b>	<b>12 993 212</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		490 421	480 975
Årets resultat		-470 381	-115 555
		<b>20 040</b>	<b>365 421</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 040</b>	<b>415 421</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		168 783	158 445
<b>Summa avsättningar</b>		<b>168 783</b>	<b>158 445</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut		0	11 558 040
Skulder till koncernföretag		9 883 182	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 883 182</b>	<b>11 558 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	286 660
Leverantörsskulder		32 713	17 555
Skulder till koncernföretag		68 850	68 850
Aktuella skatteskulder		3 842	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 039	488 241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>535 444</b>	<b>861 306</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 657 449</b>	<b>12 993 212</b>

## 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och grund	125 år
Yttre ytskikt	50 år
Inre ytskikt	25 år
Teknisk inredning	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 383 961	12 383 961
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 383 961</b>	<b>12 383 961</b>
Ingående avskrivningar	-1 961 028	-1 672 468
Årets avskrivningar	-288 560	-288 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 249 588</b>	<b>-1 961 028</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 134 373</b>	<b>10 422 933</b>

Inklusive mark 1 092 486 kronor

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 744	0
Inköp	0	39 744
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 744</b>	<b>39 744</b>
Ingående avskrivningar	-1 987	0
Årets avskrivningar	-7 948	-1 987
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 935</b>	<b>-1 987</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 809</b>	<b>37 757</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 791 222	2 053 484
Tillkommande fordringar	0	4 616
Avgående fordringar	-1 791 222	-266 878
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 791 222</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 791 222</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	10 411 400
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen - intern skuld	9 883 182	0
	<b>9 883 182</b>	<b>10 411 400</b>

### Not 6 Ställda säkerheter och Eventualförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	14 800 000
	<b>16 000 000</b>	<b>14 800 000</b>

### Not 7 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Sehlhall Gruppbestäder AB, orgnr. 556826-2728, med säte i Stockholm. Övergripande koncernårsredovisning upprättas av koncernens moderbolag Sehlhall Fastigheter AB, orgnr. 559114-3481, säte i Stockholm.

Stockholm 2025-04-24

*Dan Sehlberg*  
Dan Sehlberg

*Petter Hallenberg*  
Petter Hallenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Magnus Thorling*  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sehlhall Gruppbestäder 2 AB, org.nr 556892-7627

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sehlhall Gruppbestäder 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sehlhall Gruppbestäder 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sehlhall Gruppbestäder 2 AB.

### 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 Sehlhall Gruppbestäder 2 AB 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 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Sehlhall Gruppbestäder 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Sehlhall Gruppbestäder 2 AB 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:

- företaget 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor