

Årsredovisning

för

Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1

559099-4181

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-26.

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:

Jan Fredegård, Styrelseledamot

2025-03-27

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 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 att äga och förvalta fast egendom samt bedriva konsultativ verksamhet i fastighets- och förvaltningsfrågor.

Bolaget äger från och med den 1 oktober 2019 tomträten till tomten "Stockholm Svärdsö 1" vilket består av ett bostadshus innehållande ca 60 st bostadslägenheter samt lokaler, garage och parkeringsplatser. Byggnaden är i gott skick. Fortlöpande underhållsåtgärder-uppgraderingar har ägt rum utav lägenhetsbeståndet och allmänna utrymmen under året.

Byggnaden har två nya sektioner för sophantering s.k. Molok-system från San-Sac vilka är inköpta och installerade under året. Tömning av hushålls- och matavfall utföres numera 2 gånger per månad mot tidigare 2 gånger i veckan. Behållarna har nu plats ut mot gatan vilket gett sophämtarna väsentligt bättre tillgänglighet-framkomlighet. Den nya sophanteringen blev en estetisk bra lösning för byggnaden. Bolaget har Focus på hållbarhetsarbete med fortlöpande "energieffektiviseringar".

Taxeringsvärde för år 2024 är 74 713 000 kr.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, höga inflationssiffror. Dock så har "marknadsröntorna" äntligen börjat sjunka något. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 599	5 389	5 163	4 841
Resultat efter finansiella poster	2 337	2 016	2 224	1 226
Balansomslutning	69 142	68 415	22 212	21 410
Soliditet (%)	7,9	9,3	22,9	15,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	2 827 224	920 161	4 747 385
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		920 161	-920 161	0
Årets resultat			148 418	148 418
Belopp vid årets utgång	1 000 000	3 747 385	148 418	4 895 803

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 747 385
årets vinst	148 418
	3 895 803

disponeras så att i ny räkning överföres	3 895 803
	3 895 803

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	5 599 500	5 388 932
Övriga rörelseintäkter		21 380	17 050
		5 620 880	5 405 982
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 235 550	-1 963 710
Övriga externa kostnader	4	-275 088	-64 779
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-477 114	-471 835
		-2 987 752	-2 500 324
Rörelseresultat	5	2 633 128	2 905 658
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 243 774	926 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 540 224	-1 815 711
		-296 450	-889 626
Resultat efter finansiella poster		2 336 678	2 016 032
Bokslutsdispositioner	6	-2 143 000	-840 000
Resultat före skatt		193 678	1 176 032
Skatt på årets resultat	7	-45 260	-255 871
Årets resultat		148 418	920 161

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 314 789	15 560 659
		15 314 789	15 560 659
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	46 150 167	44 410 737
Uppskjuten skattefordran		99 293	74 678
		46 249 460	44 485 415
Summa anläggningstillgångar		61 564 249	60 046 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 197	135 880
Fordringar hos koncernföretag		1 062	0
Aktuella skattefordringar		93 660	0
Övriga fordringar		19 139	42 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 975	0
		193 033	178 145
<i>Kassa och bank</i>		7 384 991	8 190 828
Summa omsättningstillgångar		7 578 024	8 368 973
SUMMA TILLGÅNGAR		69 142 273	68 415 047

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 747 385	2 827 224
Årets resultat		148 418	920 161
		3 895 804	3 747 385
Summa eget kapital		4 895 804	4 747 385
Obeskattade reserver	11	2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	58 800 000	60 000 000
Leverantörsskulder		218 787	166 703
Skulder till koncernföretag		2 143 000	481 107
Aktuella skatteskulder		0	357 664
Övriga skulder		294 625	50 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	790 058	611 629
Summa kortfristiga skulder		62 246 469	61 667 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 142 273	68 415 047

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

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,70%
-----------	-------

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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

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 metod 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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. 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.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets Aktiebolaget Senator, org.nr. 556363-4053, säte i Stockholm.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		

Hysesintäkter	5 599 506	5 388 932
	5 599 506	5 388 932

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2024	2023
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	30 000	
	30 000	
Bringer Revision AB		
Revisionsuppdrag		23 483
		23 483

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-400 000
Lämnade koncernbidrag	-2 143 000	-440 000
	-2 143 000	-840 000

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-69 875	-270 345
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	24 615	14 474
Totalt redovisad skatt	-45 260	-255 871

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		193 678		1 176 032
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-39 898	20,60	-242 263
Ej avdragsgilla kostnader		-509		-758
Ej skattepliktiga intäkter		70		630
Justering avseende skatter för föregående år				2 622
Övrigt		-4 923		-16 102
Redovisad effektiv skatt	23,37	-45 260	21,76	-255 871

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 437 450	17 337 412
Inköp	231 250	100 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 668 700	17 437 450
Ingående avskrivningar	-1 876 791	-1 404 956
Årets avskrivningar	-477 120	-471 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 353 911	-1 876 791
Utgående redovisat värde	15 314 789	15 560 659
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	15 314 789	15 560 659
Verkligt värde *	122 000 000	130 000 000

* Verkligt värde för fastigheten baseras på extern värdering utförd 2025-03-24 (2023-04-18).

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 410 737	-15 589 263
Tillkommande fordringar	1 739 430	60 000 000
Avgående fordringar	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 150 167	44 410 737
Utgående redovisat värde	46 150 167	44 410 737

Not 10 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	10 000	10 000
	10 000	

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	150 000	150 000
Periodiseringsfond 2020	600 000	600 000
Periodiseringsfond 2021	320 000	320 000
Periodiseringsfond 2022	530 000	530 000
Periodiseringsfond 2023	400 000	400 000
	2 000 000	2 000 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	10 794	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Bolagets lån från kreditinstitut förfaller till betalning under nästkommande år och klassificeras därför som kortfristiga.

	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	58 800 000	60 000 000
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	0	0
	58 800 000	60 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	16 769	0
Övriga upplupna kostnader	357 454	77 427
Förutbetalda intäkter	415 835	534 202
	790 058	611 629

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
	88 000 000	88 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Stockholm 2025-03-26

Jan Fredegård
Jan Fredegård
Verkställande direktör

Lena Fredegård
Lena Fredegård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-26

Ulf Strauss
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1

Org.nr 559099-4181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 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 Stockholm Svärdsö 1s finansiella ställning per den 2024-12-31 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.

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 Stockholm Svärdsö 1 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-30 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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/revisornsansvar. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1 enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 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.

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

Stockholm 2025-03-26

Ulf Strauss

Joakim Åhsberg

Allians

REVISION & REDOVISNING

Joakim Åhsberg

Auktoriserad revisor

Ulf Strauss

Auktoriserad revisor

Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1, Org.nr 559099-4181