

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

Styrelsen för Persikokvarteret Fastighets AB
(559108-5856) 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 Granatäpplet 1 i Stockholms kommun. Uppförandet av fastigheten färdigställdes under 2024 och är fullt uthyrd. Fastigheten innehåller bostäder. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av koncernbolaget Einar Mattsson

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 fastställdes 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	5 072 560
Årets resultat	<u>-5 017 805</u>
	54 755

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>54 755</u>
	54 755

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		22 104	1 716
Fastighetskostnader		-5 754	-1 784
Driftöverskott		16 350	-68
Avskrivningar		-7 779	-617
Bruttoresultat	2	8 571	-685
Central administration och marknadsföring		-101	-
Rörelseresultat	3	8 470	-685
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	45	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-21 564	-6 713
Resultat efter finansiella poster		-13 049	-7 394
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		9 322	1 663
Resultat före skatt		-3 728	-5 731
Skatt	6	-1 290	-103
Årets resultat		-5 018	-5 834

ank=20250604;2025060505998

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	336 456	331 288
		<u>336 456</u>	<u>331 288</u>
Summa anläggningstillgångar		336 456	331 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		39	21
Fordringar hos koncernföretag		9 322	1 663
Aktuell skattefordran		675	-
Övriga fordringar		67	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 269	1 051
		<u>11 372</u>	<u>2 735</u>
Summa omsättningstillgångar		11 372	2 735
SUMMA TILLGÅNGAR		347 827	334 023

ank=20250604:2025060505999

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 073	5 889
Årets resultat		-5 018	-5 834
		55	55
Summa eget kapital		105	105
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	1 393	103
		1 393	103
Summa avsättningar		1 393	103
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	275 000	-
		275 000	-
Summa långfristiga skulder		275 000	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		520	618
Skulder till koncernföretag		66 702	331 796
Aktuella skatteskulder		-	242
Övriga kortfristiga skulder		34	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 074	1 155
		71 330	333 816
Summa kortfristiga skulder		71 330	333 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 827	334 023

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i tkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
2023-01-01	50	0	1 221	-1 167	105
Balanseras i ny räkning			-1 167	1 167	0
Aktieägartillskott			5 834		5 834
Årets resultat				-5 834	-5 834
2023-12-31	50	0	5 889	-5 834	105
Balanseras i ny räkning			-5 834	5 834	0
Aktieägartillskott			5 018		5 018
Årets resultat				-5 018	-5 018
2024-12-31	50	0	5 073	-5 018	105
Ovillkorat aktieägartillskott			2024-12 31 12 019	2023-12 31 7 001	

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 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
Hyresgäst Anpassning 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.

Not 2
Specifikation av bruttoreultat

	2024	2023
Hysesintäkter	22 104	1 716
Driftkostnader	-3 098	-662
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-291	-35
Fastighetsskatt	-47	-1 086
Tomträttsavgäld	-2 318	-
Kundförluster	0	-
Driftöverskott	16 350	-68
Avskrivning	-7 779	-617
Bruttoreultat enligt resultaträkningen	8 571	-685
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>	<i>12 205</i>	<i>132 876</i>

Not 3
Leasingavtal - leasgivare

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

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2024	2023
Lokaler		
Inom 1 år	7	-
	7	-
Bostäder	21 616	-
Garage och parkeringsplatser	624	-

Not 4
Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Koncerninterna ränteintäkter	10	3
Övriga finansiella intäkter	36	0
	45	4

Not 5
Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Koncerninterna räntekostnader	-3 136	-6 713
Övriga finansiella kostnader	-18 429	-
	-21 564	-6 713

ank=20250604;2025060506003

Not 6		
Skatt på årets resultat	2024	2023
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-1 290	-103
	<u>-1 290</u>	<u>-103</u>
Not 7		
Förvaltningsfastigheter	2024	2023
Byggnader		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	327 810	-
Nyanskaffning	11 258	327 810
Vid årets slut	<u>339 069</u>	<u>327 810</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-549	-
Årets avskrivning enligt plan	-6 904	-549
Vid årets slut	<u>-7 453</u>	<u>-549</u>
Planenligt restvärde	331 616	327 261
Bygghadsinventarier		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 990	-
Årets förändring	1 689	3 990
Vid årets slut	<u>5 679</u>	<u>3 990</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-67	-
Årets avskrivning enligt plan	-854	-67
Vid årets slut	<u>-921</u>	<u>-67</u>
Planenligt restvärde	4 758	3 924
Markinventarier		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	105	-
Årets förändring	-	105
Vid årets slut	<u>105</u>	<u>105</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-2	-
Årets avskrivning enligt plan	-21	-2
Vid årets slut	<u>-23</u>	<u>-2</u>
Planenligt restvärde	82	103
Summa förvaltningsfastigheter	336 456	331 288
Taxeringsvärden		
Byggnader	292 748	41 216
Mark med tomträtt	<u>240 000</u>	<u>230 381</u>
	532 748	271 597

Not 8		
Antal aktier och kvotvärde	2024	2023
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	100	100

Not 9		
Avsättning skatter	2024	2023
Uppskjuten skatt	1 393	103
	1 393	103

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar högre än de redovisningsmässiga.

Not 10		
Skulder till kreditinstitut	2024	2023
Förfaller till betalning inom 5 år	275 000	-
	275 000	-
Totalt	275 000	-

Not 11		
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar för lån	275 000	-

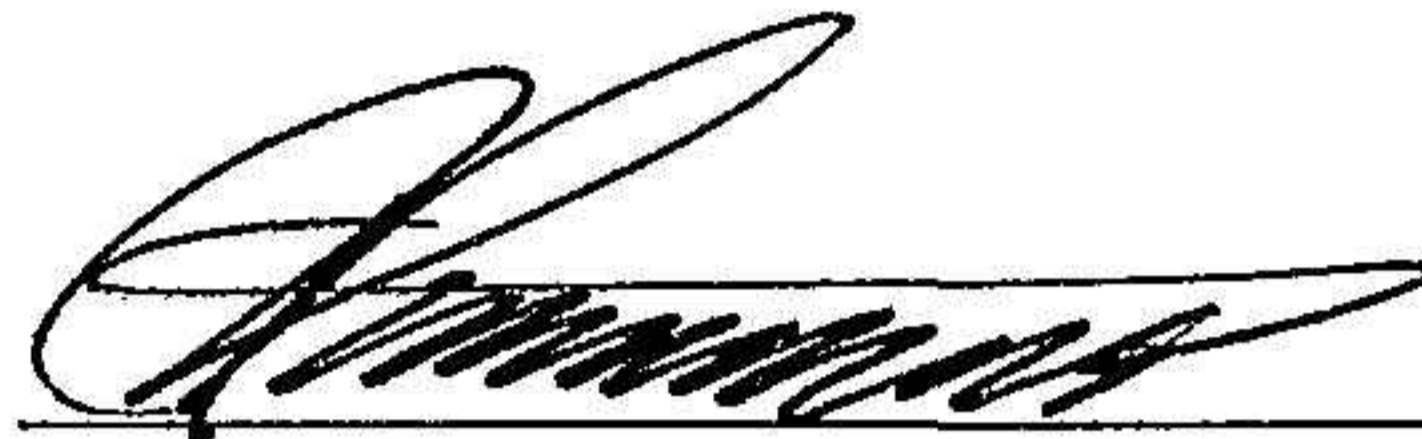
ank=20250604;2025060506005

Stockholm 2025 - 05-21



Stefan Ränk
Ordförande

Stockholm 2025 - 05-21



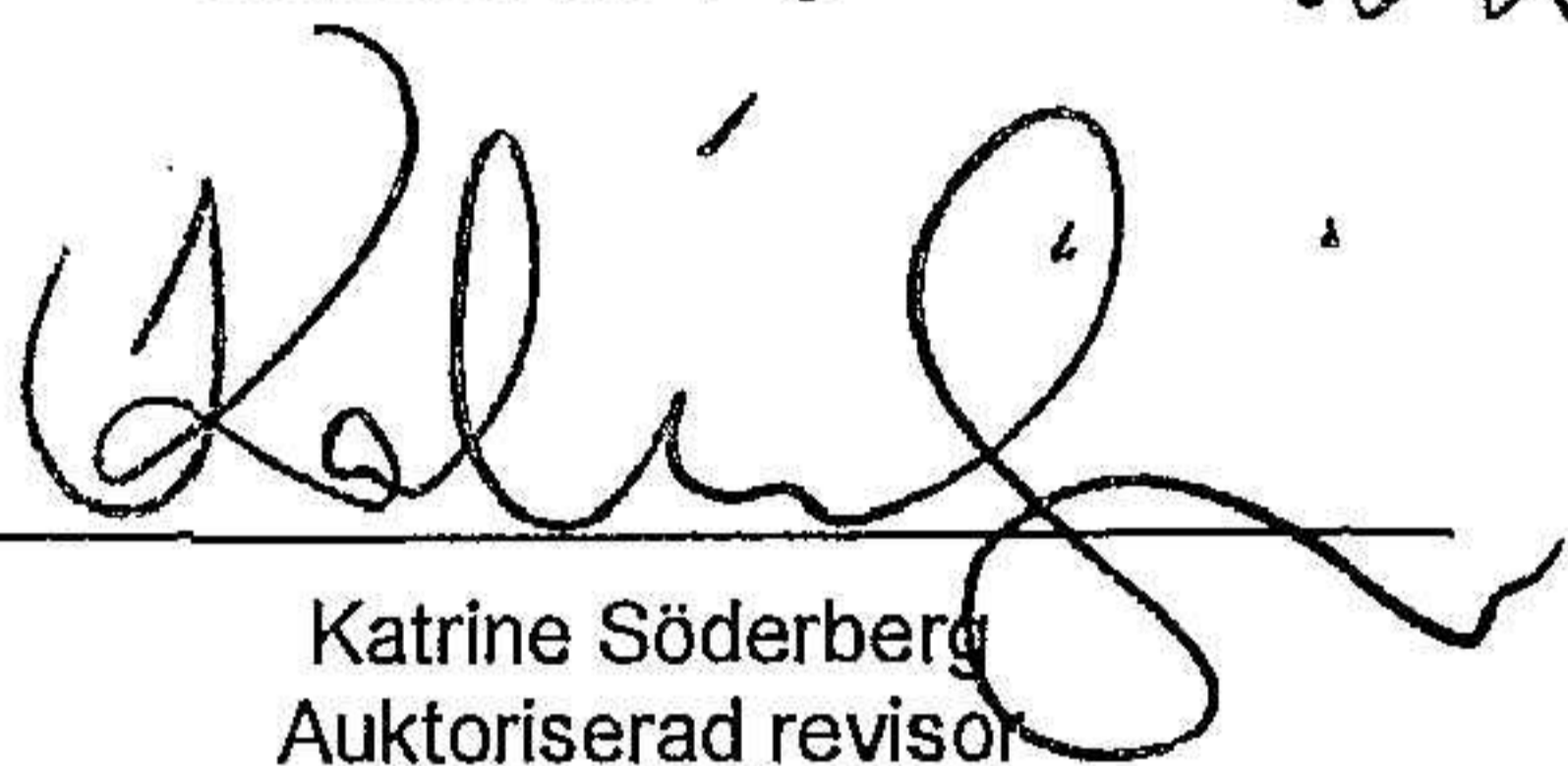
Peter Svensson
VD

Stockholm 2025 - 05-21



Björn Strid
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05-23



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20250604;2025060506006

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Persikokvarteret Fastighets AB, org.nr 559108-5856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Persikokvarteret Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Persikokvarteret Fastighets 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.

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 Persikokvarteret Fastighets 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

anr=20250604;2025060506007

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 direktören förvaltning av Persikokvarteret Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Persikokvarteret Fastighets AB 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. Den 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 maj 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Bolagsnamn	Organisationsnr
Fgh AB Årstaporten	556991-1943 ✓
Fgh AB Kavalleritorget	556991-1976 ✓
Fgh AB Nordstation kvarter 5	556991-1968 ✓
Persikokvarteret Fastighets AB	559108-5856 ✓
Fastighets AB Ulricehamnsvägen	559150-9301 ✓
Fastighets AB Östbergabackarna	559221-1477 ✓
Fastighets AB Söderslakten	559302-2188 ✓
Mattsson Fastighetsholding AB	556720-8110 ✓
EM Fastighets- och Byggnads AB	556073-0417 ✓
Einar Mattsson Förvaltnings AB	556651-8675 ✓
Stadshagens Fastighet AB	556307-3823 ✓
Fastighets AB Sundstabacken 10	556985-8953 ✓