

Årsredovisning för  
**Stadsvillan Förvaltning AB**

559076-5706

Räkenskapsåret

**2024-07-01 - 2025-06-30**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-23.  
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**

Gustav Forss  
Verkställande direktör

2025-12-23

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsvillan Förvaltning AB, 559076-5706, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget med säte i Stockholm är lagfaren ägare till fastigheten Marklandet 26 och är ett helägt dotterbolag till Stadsvillan Fastigheter i Täby AB, org 559237-2956. Byggnaden stod inflyttningsklar under januari 2020 och lokalerna har under räkenskapsåret 2024/2025 varit upplåtna till förhyrning. Lokalerna inrymmer dels ett hotell som hyrs och opereras Part-Time-Home. Byggnaden inrymmer även ett gym samt en restaurangdel som förhyrs av Fitness24seven och Matildas Bistro som öppnade under året. Årets intäkter har minskat mot föregående främst på grund av minskad beläggningsgrad i hotellverksamheten men även hyresjustering som nu har skett för hela räkenskapsåret. Bolagets fortsatta negativa resultat förklaras framförallt av årets avskrivningar.

#### Viktiga externa faktorer som påverkat företags ställning och resultat

Den förhållandevis höga räntan påverkar bolaget framför allt genom den externa finansiering som finns i bolaget vilket har lett till fortsatt höga räntekostnader även om räntan succesivt har gått ner under året. Då skuldsättningen i bolaget är förhållandevis låg ser styrelsen ingen större reell risk i detta avseende. Det ökade kostnadsläget påverkar endast bolaget indirekt eftersom hyresavtalen är så kallade kallhyresavtal där hyresgästen ersätter bolaget för driftkostnader. Generell prisökning kommer på sikt även leda till högre hyresintäkter genom indexering.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	8 124 734	10 249 674	9 442 075	9 089 010
Rörelseresultat	-3 224 493	-1 823 137	-2 550 516	
Resultat efter finansiella poster	-7 863 019	-7 537 062	-6 593 572	
Rörelsemarginal %	-39,7	-17,8	-27	
Avkastning på totalt kapital %	-1,7	-0,9	-1,3	
Avkastning på sysselsatt kapital %	-2,1	-1,1	-1,5	
Avkastning på eget kapital %	-13,6	-11,4	-8,9	
Balansomslutning	186 866 896	197 642 388	203 968 555	213 305 444
Kassalikviditet %	11,8	18,4	11,7	
Soliditet %	31	33,4	36,1	37,7

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal  
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital  
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital  
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Kassalikviditet  
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet  
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	2 000 000	71 679 018	-7 748 003
Balanseras i ny räkning		-7 748 003	7 748 003
Årets resultat			-8 061 740
<b>Utgående balans</b>	<b>2 000 000</b>	<b>63 931 015</b>	<b>-8 061 740</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	63 931 015
Årets resultat	-8 061 740
<b>Medel att disponera</b>	<b>55 869 275</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	55 869 275
<b>Summa</b>	<b>55 869 275</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01 - 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01 - 2024-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 124 734	10 249 674
Övriga rörelseintäkter		0	225 301
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 124 734</b>	<b>10 474 975</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 721 592	-1 836 322
Övriga externa kostnader		-1 308 531	-1 368 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 319 104	-9 093 494
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 349 227</b>	<b>-12 298 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 224 493</b>	<b>-1 823 137</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-545	3 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 637 981	-5 717 325
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-4 638 526</b>	<b>-5 713 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 863 019</b>	<b>-7 537 062</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 863 019</b>	<b>-7 537 062</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-198 721	-210 941
<b>Summa skatter</b>		<b>-198 721</b>	<b>-210 941</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 061 740</b>	<b>-7 748 003</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	182 204 625	186 873 117
Inventarier, verktyg och installationer	3	449 649	4 054 491
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 654 274</b>	<b>190 927 608</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 654 274</b>	<b>190 927 608</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 190 580	3 543 648
Fordringar hos koncernföretag		599 058	599 058
Övriga fordringar		262 033	243 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 109	50 845
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 114 780</b>	<b>4 436 593</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 097 842	2 278 187
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 097 842</b>	<b>2 278 187</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 212 622</b>	<b>6 714 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 866 896</b>	<b>197 642 388</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		63 931 015	71 679 018
Årets resultat		-8 061 740	-7 748 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>55 869 275</b>	<b>63 931 015</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 869 275</b>	<b>65 931 015</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	1 011 789	813 068
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 011 789</b>	<b>813 068</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	91 500 000	93 500 000
Övriga skulder		827 394	827 394
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 327 394</b>	<b>94 327 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-95 018	149 227
Skulder till koncernföretag		30 746 911	30 796 911
Aktuella skatteskulder		1 436 000	1 232 000
Övriga skulder		701 719	816 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 868 826	3 576 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 658 438</b>	<b>36 570 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 866 896</b>	<b>197 642 388</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestigning. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark. Hyresintäkter och rörelsens kostnader avseende förvaltningsfastigheterna ingår i posterna nettoomsättning resp övriga externa kostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen.

	<i>Procent</i>
Byggnader	1-7
Inventarier, verktyg och installationer	20

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Ingående anskaffningsvärden	205 034 908	205 034 908
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>205 034 908</b>	<b>205 034 908</b>
Ingående avskrivningar	-18 161 791	-13 493 299
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 668 492	-4 668 492
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-22 830 283</b>	<b>-18 161 791</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>182 204 625</b>	<b>186 873 117</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	22 125 052	22 125 052
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	45 770	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 170 822</b>	<b>22 125 052</b>
Ingående avskrivningar	-18 070 561	-13 645 559
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-3 650 612	-4 425 002
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-21 721 173</b>	<b>-18 070 561</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>449 649</b>	<b>4 054 491</b>

### Not 4 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2025-06-30		2024-06-30	
<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
Byggnader	1 011 789		4 911 597	813 068
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		<b>1 011 789</b>		<b>813 068</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		<b>1 011 789</b>		<b>813 068</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	81 500 000	83 500 000
<b>Summa</b>	<b>81 500 000</b>	<b>83 500 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2025-12-19

Stockholm

Gunnar Forss 2025-12-20  
Gunnar Forss Datum  
Styrelseordförande

Svante Wedman 2025-12-20  
Svante Wedman Datum  
Styrelseledamot

Erik Berggren 2025-12-22  
Erik Berggren Datum  
Styrelseledamot

Gustav Forss 2025-12-22  
Gustav Forss Datum  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-22

Jenny Cermén  
Jenny Cermén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Stadsvillan Förvaltning AB

Org.nr 559076-5706

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stadsvillan Förvaltning AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stadsvillan Förvaltning ABs finansiella ställning per den 2025-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Stadsvillan Förvaltning AB enligt god revisorsssed 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 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stadsvillan Förvaltning AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Stadsvillan Förvaltning AB enligt god revisorsd 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 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*

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 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.

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 revisionsd 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 mitt 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 2025-12-22

Jenny Cermén

---

Jenny Cermén

Auktoriserad revisor