

Årsredovisning
för
S12 Fastighets AB
556803-6395

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-16.
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:

Eddy Wallin, Styrelseledamot
2025-04-25

Styrelsen för S12 Fastighets 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Storken 12 i Norrköping. Bolaget hyr ut lokalerna i fastigheten.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Söderstaden i Östergötland AB org nr 556668-1929.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	36	1 043	120	0
Resultat efter finansiella poster	-788	-724	226	-469	-514
Balansomslutning	15 858	13 900	13 355	13 411	13 468
Soliditet (%)	0,7	0,9	3,4	1,5	5,0
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	49,4	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	406 343	-326 229	130 114
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-326 229	326 229	0
Årets resultat			-26 182	-26 182
Belopp vid årets utgång	50 000	80 114	-26 182	103 932

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	80 114
årets förlust	-26 182
	53 932
disponeras så att	
i ny räkning överföres	53 932
	53 932

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		0	36 164
Övriga rörelseintäkter		0	2 283
		0	38 447
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-261 945	-236 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-147 553	-147 553
		-409 498	-384 502
Rörelseresultat		-409 498	-346 055
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	338	2 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-378 625	-380 257
		-378 287	-378 010
Resultat efter finansiella poster		-787 784	-724 065
Bokslutsdispositioner	4	810 287	396 052
Resultat före skatt		22 503	-328 013
Skatt på årets resultat	5	-48 685	1 784
Årets resultat		-26 182	-326 229

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 438 678	12 586 231
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 982 900	678 666
		14 421 578	13 264 897
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	1 206 339	396 052
		1 206 339	396 052
Summa anläggningstillgångar		15 627 917	13 660 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		72 307	122 777
Övriga fordringar		5 000	35 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 764	5 863
		83 071	163 928
<i>Kassa och bank</i>		146 536	74 788
Summa omsättningstillgångar		229 607	238 716
SUMMA TILLGÅNGAR		15 857 524	13 899 665

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		80 114	406 343
Årets resultat		-26 182	-326 229
		53 932	80 114
Summa eget kapital		103 932	130 114
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	2 050 276	2 052 061
Summa avsättningar		2 050 276	2 052 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 985 440	6 226 460
Skulder till koncernföretag		7 413 093	5 143 093
Summa långfristiga skulder		13 398 533	11 369 553
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	241 020	241 020
Leverantörsskulder		19 926	54 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 837	52 822
Summa kortfristiga skulder		304 783	347 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 857 524	13 899 665

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor redovisas vid leverans av produkter till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt andel i intressebolags skatt.

Skatteskulder/fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsperiod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar och grund	200 år
Fasader	45 år
Yttertak och fönster	40 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Övrigt	40 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Uppskrivning av materiella anläggningstillgångar

För att synliggöra övervärden i bolagets fastighetsstånd har uppskrivning skett.

Styrelsen har, med utgångspunkt i externa värderingar av bolagets samlade fastighetsinnehav gjort en bedömning. Därefter har en försiktig prövning av utrymmet för uppskrivning gjorts i syfte att ge en mer rättvisande bild av bolagets finansiella ställning.

Uppskrivet belopp adderas till bokfört värde och skrivs av i samma takt som underliggande tillgång. Uppskjutnen skatt hänförlig till uppskrivningen redovisas som en avsättning.

Styrelsen kommer årligen att uppdatera sin prövning med beaktande av aktuella marknadsvärden, rådande konjunktur, aktuella kassaflöden och andra förutsättningar. Befaras bokförda värden överstiga en försiktig bedömning av aktuella marknadsvärden kommer i första hand återföring av uppskrivning och i andra hand nedskrivning att ske, förutsatt att värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuellt nedskrivningsbehov kommer att prövas individuellt för respektive fastighet.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	338	2 247
	338	2 247

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	378 625	380 257
	378 625	380 257

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	810 287	396 052
	810 287	396 052

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-50 470	0
Uppskjuten skatt	1 785	1 784
Skatt på årets resultat	-48 685	1 784

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 503		-328 013
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 636	20,60	67 571
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-44 117		-66 248
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		68		461
Redovisad skattekostnad	216,35	-48 685	0,54	1 784

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 932 215	3 932 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 932 215	3 932 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-503 148	-465 108
Årets avskrivningar	-38 040	-38 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-541 188	-503 148
Ingående ackumulerade uppskrivningar	9 157 164	9 266 677
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-109 513	-109 513
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 047 651	9 157 164
Utgående redovisat värde enligt plan	12 438 678	12 586 231
Bokfört värde byggnader	11 978 678	12 126 231
Bokfört värde mark	460 000	460 000
	12 438 678	12 586 231

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	678 666	303 968
Inköp	1 304 234	374 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 982 900	678 666
Utgående redovisat värde	1 982 900	678 666

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	396 052	29 600
Tillkommande fordringar	810 287	396 052
Avgående fordringar	0	-29 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 339	396 052
Utgående redovisat värde	1 206 339	396 052

Not 9 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till uppskrivning av byggnad	1 863 816	1 886 376
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar på byggnad	186 460	165 685
	2 050 276	2 052 061

Not 10 Upplåning

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 021 360	5 262 380
	5 021 360	5 262 380

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 6 226 460 kr till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 985 440	6 226 460
	5 985 440	6 226 460
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	241 020	241 020
	241 020	241 020

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 034 110	8 034 110
	8 034 110	8 034 110

Not 13 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Egendomen Blomängen AB med organisationsnummer 559140-2176 med säte i Norrköping.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Blomängen Holding AB med organisationsnummer 559175-0921 med säte i Norrköping.

Norrköping 2025-04-15

Eddy Wallin
Eddy Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-15

Patrik Fjärstedt
Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i S12 Fastighets AB
Org.nr 556803-6395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för S12 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av S12 Fastighets ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 S12 Fastighets AB 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 den 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 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 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 mina 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för S12 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 S12 Fastighets AB 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 någon styrelseledamot 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaperna. 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.

Norrköping, 2025-04-16

Patrik Fjärstedt

Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor