

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

Styrelsen och verkställande direktör för Fastighets AB Stadshus (556057-9533)

avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

### Förvaltningsberättelse

#### Ägarförhållanden

Företaget har följande ägarstruktur. Procentsatserna avser såväl kapitalandel som rösträttsandel.

Stefan Ränk 33,3%

Anders Ränk 33,3%

Kristina Ränk 33,3%

#### Verksamhet

##### Fastighetsförvaltning

Fastighets AB Stadshus äger och förvaltar 15 st fastigheter, varav 14 st är belägna i Stockholms kommun samt en i Sundbybergs kommun. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Fastigheterna innehåller i huvudsak bostäder men också vissa lokaler för uthyrning. Den tekniska förvaltningen och hyresadministrationen har skötts av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Till följd av att det för många fastigheter gått lång tid sedan renoveringar, bedöms underhållskostnaderna de närmaste åren att öka. Av upparbetade fastighetskostnader avser 4,1 mkr (4,6 mkr) planerat underhåll och 6,0 mkr (4,3 mkr) felavhjälpande underhåll. Under 2024 har ROT-projektet för Bergsgruvan etapp 2 avslutats och hyresgästerna återflyttades i början av året. ROT-projektet Gullvivan var i full produktion under 2024 och färdigställdes under våren 2025. Fastigheterna Harven 3, Schultz 13, Draken 17, Bonden St 43, Kanan 1 och Pahl 11 är i projekteringsfas inför kommande ROT. Hyresgästpassningar har utförts i fem av bolagets kommersiella lokaler efter konstaterat reparationsbehov. Renoveringen syftade till att återställa fastigheterna till ursprungligt skick. Övriga underhållskostnader avser normalt lägenhetsunderhåll samt underhåll av allmänna ytor.

Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så.

##### Värdepappersförvaltning

Utöver fastighetsförvaltning består bolagets verksamhet också av placeringar i aktier och fastighetsfonder. Under året har investeringar gjorts i noterade bolag.

#### Framtida utveckling

Det osäkra världsläget med stigande inflation och höjda räntor skapar osäkerhet på marknaden. Dock bedöms förutsättningarna för bolagets framtida utveckling vara gynnsam eftersom bolagets hyresintäkter till övervägande del utgörs av intäkter från bostäder och bostadsfastigheter utgör en god säkerhet för kreditgivning. I fastighets- och värdepappersportföljen finns betydande övervärden. Det föreligger en god beredskap för framtida likviditetsbehov.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (kkr)	99 022	92 388	86 906	85 019
Resultat från fastighetsförvaltning (kkr)	24 604	24 875	23 477	22 023
Resultat efter finansiella poster (kkr)	51 945	74 257	31 590	39 782
Balansomslutning (kkr)	1 199 283	1 083 581	941 750	816 330
Soliditet	59%	61%	64%	71%

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

ställdes på årsstämma den 6 / 5 2025

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.



6 / 5 2025

## Vinstdisposition

*Belopp i kr*

---

---

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	645 477 993
Årets resultat	<u>45 972 471</u>
	691 450 464

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>691 450 464</u>
	691 450 464

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		99 022	92 388
Övriga rörelseintäkter		-	924
Fastighetskostnader		-47 264	-44 998
<b>Driftöverskott</b>	2	<b>51 759</b>	<b>48 314</b>
Avskrivningar	3	-19 586	-16 795
<b>Bruttoresultat</b>		<b>32 172</b>	<b>31 519</b>
Central administration och marknadsföring		-7 568	-6 644
<b>Resultat från fastighetsförvaltning</b>	4-8	<b>24 604</b>	<b>24 875</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intressebolag	9	-	7 868
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	45 069	54 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 729	-12 964
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 945</b>	<b>74 257</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av periodiseringsfond	19	10 105	-497
<b>Resultat före skatt</b>		<b>62 050</b>	<b>73 760</b>
Skatt	12	-16 077	-15 134
<b>Årets resultat</b>		<b>45 972</b>	<b>58 626</b>

## Balansräkning

belopp i kkr

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	716 165	626 267
Maskiner och inventarier	14	7 691	7 354
		<u>723 856</u>	<u>633 622</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	433 691	392 794
		<u>433 691</u>	<u>392 794</u>

**Summa anläggningstillgångar** **1 157 547** **1 026 416**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		168	265
Aktuell skattefordran		1 897	12 429
Övriga fordringar		1 122	3 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 209	1 181
		<u>5 396</u>	<u>17 036</u>

*Kassa och bank* 36 340 40 129

**Summa omsättningstillgångar** **41 736** **57 165**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **1 199 283** **1 083 581**

## Balansräkning

<i>belopp i kkr</i>		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17-18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		120	120
Reservfond		20	20
		<u>140</u>	<u>140</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		645 478	586 852
Årets resultat		45 972	58 626
		<u>691 450</u>	<u>645 478</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>691 590</b>	<b>645 618</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>15 915</b>	<b>26 020</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	20	<u>101 242</u>	<u>85 219</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<b>101 242</b>	<b>85 219</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21,24	355 000	270 000
Depositioner		2 399	2 524
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>357 399</b>	<b>272 524</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		19 787	38 184
Aktuella skatteskulder		-	570
Övriga kortfristiga skulder	22	29	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>13 320</u>	<u>15 409</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 136</b>	<b>54 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>1 199 283</u></b>	<b><u>1 083 581</u></b>

## Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>120</b>	<b>20</b>	<b>539 704</b>	<b>47 148</b>	<b>586 992</b>
<i>Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma</i>			47 148	-47 148	0
<i>Årets resultat</i>				58 626	58 626
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>120</b>	<b>20</b>	<b>586 852</b>	<b>58 626</b>	<b>645 618</b>
<i>Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma</i>			58 626	-58 626	0
<i>Årets resultat</i>				45 972	45 972
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>120</b>	<b>20</b>	<b>645 478</b>	<b>45 972</b>	<b>691 590</b>

Villkorat aktieägartillskott uppgår till 1 600 kkr.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat från fastighetsförvaltning	24 604	24 875
Återläggning av avskrivningar	19 586	16 795
Erhållen utdelning	127	119
Erhållen ränta	1 904	1 934
Erlagd ränta	-17 682	-11 660
Betald/erhållen inkomstskatt	9 908	-26
<b>Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>38 447</b>	<b>32 037</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av fordringar	1 109	1 173
Förändring av leverantörsskulder	-18 397	-1 826
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 144	-2 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 016</b>	<b>29 337</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-109 821	-130 194
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-53 082	-68 059
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	38 144	69 487
Utdelning från värdepappersinnehav	17 080	12 398
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-107 680</b>	<b>-116 368</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lyft av lån	85 000	70 000
Förändring av depositioner	-125	221
Förändring av övriga skulder	-	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>84 875</b>	<b>70 221</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 789</b>	<b>-16 810</b>
Likvida medel vid årets början	40 129	56 938
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>36 340</b>	<b>40 129</b>

## Noter

*Belopp i kkr*

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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.

#### **Operationell leasing**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavtal där företaget är leasegivare avser främst hyra av bostäder. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

#### **Ersättning till anställda**

Ersättningar till anställda avser löner samt ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

#### **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 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
Hyresgästanpassning lokaler	10 år
Övrigt	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier 5 år	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarier	5 år
<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>5 år</b>

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 BFNAR 2012:1. Anläggningstillgångar i annan valuta än redovisningsvalutan omräknas och redovisas enligt genomsnittlig anskaffningskurs.

Företagets värdepappersportfölj utgörs av ett flertal finansiella instrument som innehåser för riskspridning. Värdepappersportföljen värderas som en post, då företaget utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara. Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

#### 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.

<b>Not 2 Specifikation av driftöverskott</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	99 022	92 388
Övriga rörelseintäkter	-	924
	<u>99 022</u>	<u>93 312</u>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-33 201	-32 248
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-10 129	-8 921
Fastighetsskatt	-3 024	-2 993
Tomträttsavgäld	-883	-813
Kundförlust	-26	-23
	<u>-47 264</u>	<u>-44 998</u>
<b>Driftöverskott</b>	<b>51 759</b>	<b>48 314</b>

<b>Not 3 Avskrivningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Komponentavskrivning	-19 161	-16 291
Utrangeringsavdrag	-426	-504
	<u>-19 586</u>	<u>-16 795</u>

<b>Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-110	-112
	<u>-110</u>	<u>-112</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

<b>Not 5 Medelantal anställda</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantal anställda	2	2
- varav män	1	1
- varav kvinnor	1	1

<b>Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Löner och ersättningar styrelse och VD	-1 985	-1 581
	<u>-1 985</u>	<u>-1 581</u>
Sociala kostnader	-1 024	-856
- varav pensionskostnader	-336	-304

Av företagets pensionskostnader avser samtliga kostnader om 0 (f.å 0) övriga anställda.

**Not 7 Leasingavtal - leasetagare**

Bolaget har ej ingått några väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

**Not 8 Leasingavtal - leasegivare**

**2024**

**2023**

*Operationell leasing*

Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

*Lokaler*

Inom 1 år	6 608	3 229
Senare än 1 år men inom 5 år	10 152	11 417
Senare än 5 år	1	864
	<u>16 761</u>	<u>15 510</u>

*Bostäder*

79 456

72 561

*Garage och p-platser*

5 662

5 073

**Not 9 Resultat från försäljning andelar i intresseföretag**

**2024**

**2023**

Resultat från andelar i intresseföretag	-	7 868
	-	7 868

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

**2024**

**2023**

Utdelningar hänförliga till värdepappersinnehav	17 207	12 518
Resultat försäljning av värdepapper	25 958	40 026
Övriga finansiella intäkter	1 904	1 934
	<u>45 069</u>	<u>54 478</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

**2024**

**2023**

Räntekostnader kreditinstitut	-16 022	-11 563
Övriga finansiella kostnader	-1 707	-1 402
	<u>-17 729</u>	<u>-12 964</u>

<b>Not 12 Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-16 023	-14 485
Aktuell skatt	-54	-649
	<u>-16 077</u>	<u>-15 134</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	62 050	73 760
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	-12 782	-15 194
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	7	18
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-3 003	-1 393
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	94	74
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-393	-260
Avyttring delägarrätter	-	1 621
Redovisad skatt	<u>-16 077</u>	<u>-15 134</u>
<b>Not 13 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Byggnader</b>		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	746 484	619 555
Nyanskaffning	108 501	127 733
Avyttringar och utrangering	-3 493	-804
Vid årets slut	<u>851 492</u>	<u>746 484</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-151 385	-135 485
Årets avskrivning enligt plan	-18 784	-16 200
Avyttringar och utrangering	3 068	300
Vid årets slut	<u>-167 101</u>	<u>-151 385</u>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>684 390</b>	<b>595 100</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	915	-
Årets förändring	414	915
Vid årets slut	<u>1 329</u>	<u>915</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-76	-
Årets avskrivning enligt plan	-247	-76
Vid årets slut	<u>-322</u>	<u>-76</u>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>1 007</b>	<b>839</b>
<b>Mark</b>		
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 526	29 526
Vid årets slut	29 526	29 526
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>29 526</b>	<b>29 526</b>

**Markanläggning**

*Ack. anskaffningsvärden*

Vid årets början	320	-
Årets förändring	-	320
Vid årets slut	320	320

*Ack. avskrivning enl. plan*

Vid årets början	-7	-
Avyttringar och utrangering	-	-7
Årets avskrivning enligt plan	-16	-
Vid årets slut	-23	-7

**Planenligt restvärde**

**298 314**

**Markinventarier**

*Ack. anskaffningsvärden*

Vid årets början	497	-
Årets förändring	569	497
Vid årets slut	1 067	497

*Ack. avskrivning enl. plan*

Vid årets början	-9	-
Årets avskrivning enligt plan	-114	-9
Vid årets slut	-123	-9

**Planenligt restvärde**

**944 488**

**Summa förvaltningsfastigheter**

**716 165 626 267**

**Taxeringsvärden**

Byggnader	810 503	810 503
Mark	981 395	981 395
Mark med tomträtt	114 400	114 400
	1 906 298	1 906 298

**Verkligt värde**

**2 116 666 2 055 145**

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har bedömts internt genom nuvärdeberäkning av prognosticerade framtida kassaflöden. Värderingen har utförts med Datschas värderingsmodell och schablonmässiga avkastningskrav med justering för verkliga areor och hyresnivåer. Värderingen motsvarar ett direktavkastningskrav för restvärdesberäkning om 3,21 (3,09) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 2,51 – 4,38 (2,53 – 4,11) procent.

(fortsättning not 13)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning/ Kommun	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg-/ ombyggn.år	Taxeringsvärde 2024		Totalt
				Byggnad	Mark	
<b>Stockholm</b>						
Bergsgruvan Större 52 Timmermansg 38, 38A Maria Prästgårdsg 25	3 578	466	1910/2024	64 000	116 000	180 000
Gullvivan 9 Frejg 91/Dalag 66	2 597	278	1971	46 600	78 967	125 567
Harven 3 Gottlandsg 70, 70A-C Södermannag 48	2 503	577	1972	49 800	85 400	135 200
Schultz 13 Nytorgsg 25 Kocksg 44-46	3 069	754	1974	61 200	92 000	153 200
Draken 17 Swedenborgsg 8A-B Maria Prästgårdsg 18	2 518	237	1890/1974	42 556	80 666	123 222
Bonden Större 43 Skåneg 63-65	2 780	674	1972	54 000	92 800	146 800
Pahl 11 Bondeg 37-39	3 626	623	1975	68 800	121 800	190 600
Luxlampan 5 Disponentg 3	2 078	85	1936/2023	34 244	62 652	96 896
Luxlampan 7 Strålg 7/Luxg 14-16	1 718	101	1940/1985	30 649	51 000	81 649
Luxlampan 4 Strålg 3-5	1 698	176	1939/1987	31 557	51 350	82 907
Bonden Större 38 Bondeg 28	1 476	464	1937/1990	31 200	46 000	77 200
Luxlampan 3 Strålg 11, 13	1 454	85	1939/1997	27 697	43 652	71 349
Roten 1 * Tjärhovsg 35-43 Tjärhovsplan 33	3 260	765	1994	86 400	114 400	200 800
Åvinge 2 Åvingegränd 3-27	11 171	764	1970/2021	145 600	31 415	177 015
<b>Sundbyberg</b>						
Kanan 1 Vegag 19 Duvgränd 8A-B	2 270	886	1973	36 200	27 693	63 893
<b>Summa</b>	<b>45 796</b>	<b>6 933</b>	<b>-</b>	<b>810 503</b>	<b>1 095 795</b>	<b>1 906 298</b>

\* Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 883 tkr/år.

2025060409135

2025060409136

<b>Not 14 Maskiner och inventarier</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 354	6 626
Nyanskaffningar	337	728
	<u>7 691</u>	<u>7 354</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 691</b>	<b>7 354</b>

<b>Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	392 794	342 827
Tillkommande tillgångar	53 082	68 059
Avgående tillgångar	-12 185	-18 092
	<u>433 691</u>	<u>392 794</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>433 691</b>	<b>392 794</b>

**Specifikation av bolagets innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav**

Specifikation av värdepapper	2024-12-31		2023-12-31	
	Anskaffn.- värde	Marknads- värde*	Anskaffn.- värde	Marknads- värde*
<i>Marknadsnoterade innehav</i>	425 640	827 457	383 566	750 411
<i>Onoterat innehav</i>	8 051	-	9 229	-
<b>Summa</b>	<b>433 691</b>	<b>827 457</b>	<b>392 794</b>	<b>750 411</b>

\* För onoterade innehav kan marknadsvärde ej anges.

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkring	484	523
Tomträttsavgäld	238	219
Vinterunderhåll	170	203
Fastighetsskötsel	49	50
Planerade underhållskostnader	673	68
Övriga poster	594	118
	<u>2 209</u>	<u>1 181</u>

**Not 17 Vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande i bolaget står enligt balansräkningen per 2024-12-31:

Balanserat resultat	645 477 993
Årets resultat	<u>45 972 471</u>
	691 450 464

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	691 450 464
-------------------------	-------------

<b>Not 18 Antal aktier och kvotvärde</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Antal aktier	1 800	1 800
Kvotvärde i kronor	67	67

<b>Not 19 Obeskattade reserver</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Periodiseringsfond tax 2019	-	6 494
Periodiseringsfond tax 2020	2 100	5 711
Periodiseringsfond tax 2021	5 579	5 579
Periodiseringsfond tax 2022	7 186	7 186
Periodiseringsfond tax 2023	1 050	1 050
	<u>15 915</u>	<u>26 020</u>

<b>Not 20 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppskjuten skatt	101 242	85 219
	<u>101 242</u>	<u>85 219</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper och avskrivningsmetoder skattemässigt och redovisningsmässigt.

<b>Not 21 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	355 000	270 000
	<u>355 000</u>	<u>270 000</u>

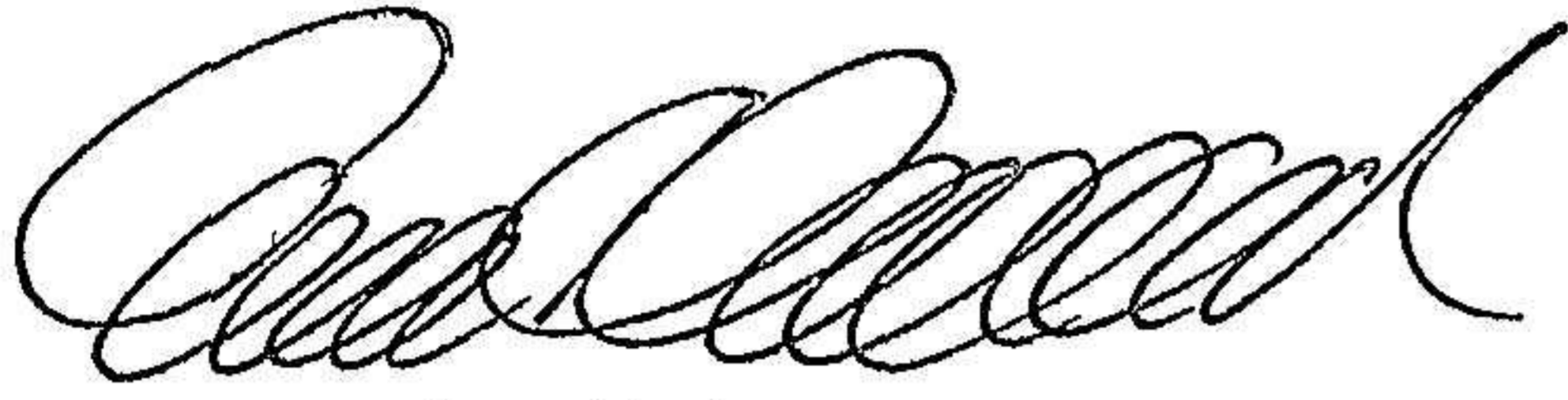
Lånen löper med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntesatsen under året har varit 4,51% (4,69%).

<b>Not 22 Övriga skulder</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Personalskatt	29	29
Ägarinlåning	-	5
Övriga kortfristiga skulder	-	4
	<u>29</u>	<u>38</u>

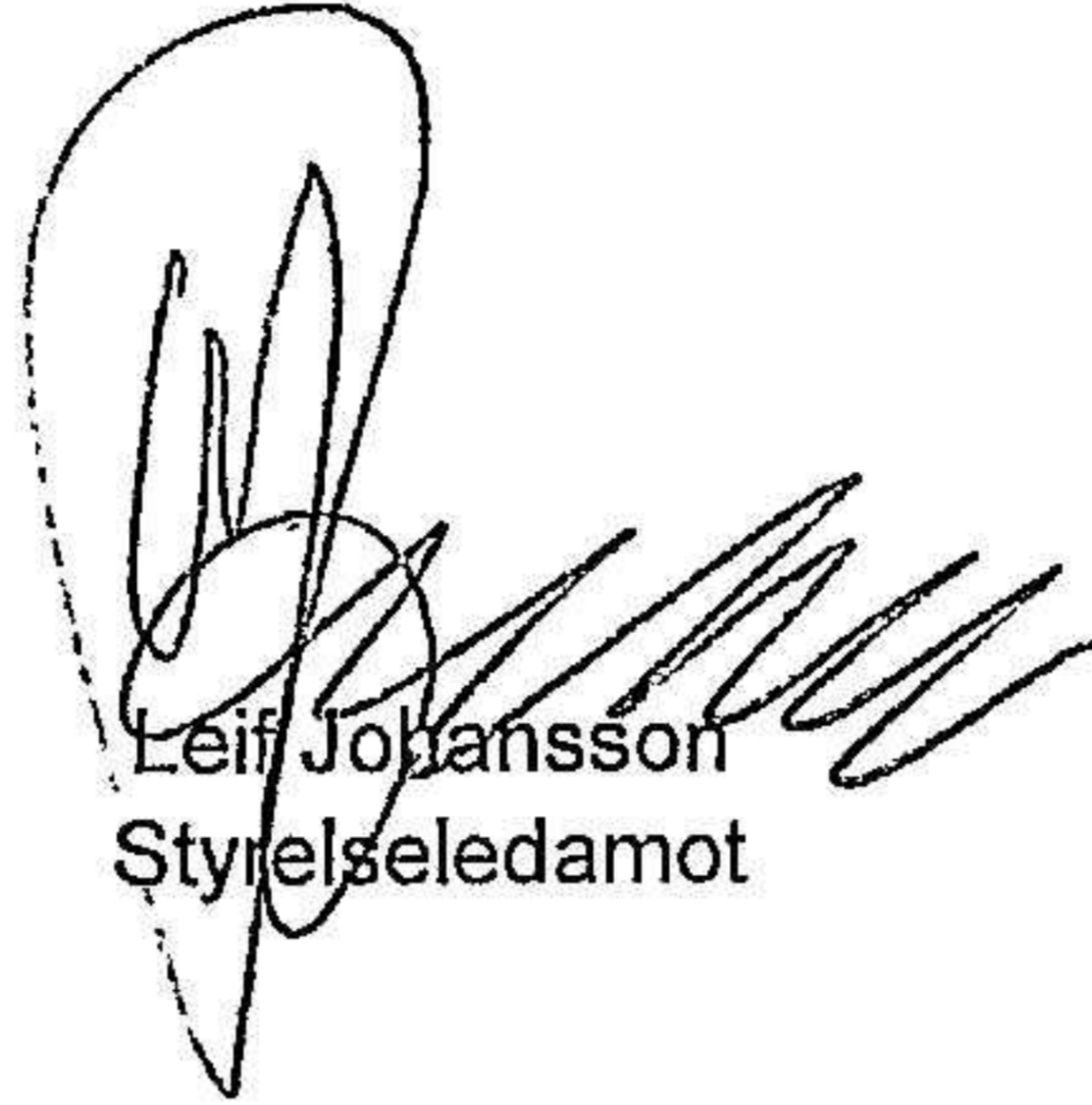
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Periodiserade hyresintäkter	109	102
Periodiserade fastighetskostnader	435	4 727
Förskottsbetalda hyresintäkter	9 670	7 907
Upplupet revisionsarvode (EY AB)	116	110
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	129	118
Upplupna löner	463	-
Upplupna räntekostnader	2 399	2 446
	<u>13 320</u>	<u>15 409</u>

<b>Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Ställda säkerheter</i>		
Pantbrev i fastigheter	355 000	270 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2025 - 05 - 06  
Stockholm



Arne Karlsson  
Ordförande



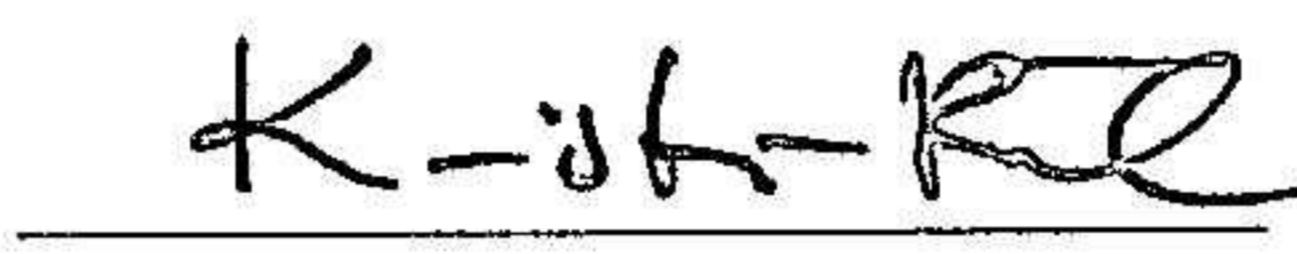
Leif Johansson  
Styrelseledamot



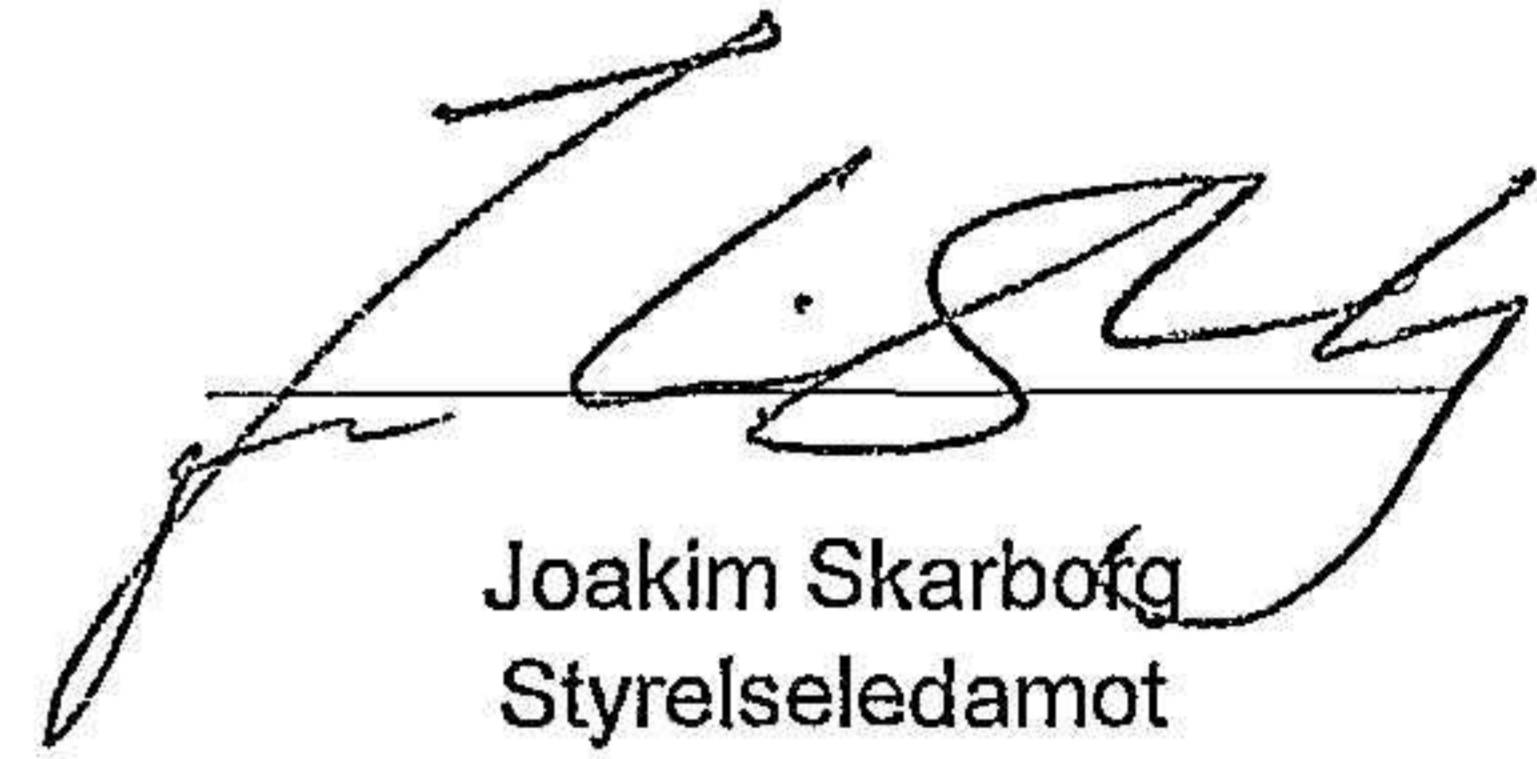
Gun Nilsson  
Styrelseledamot



Anders Ränk  
Styrelseledamot



Kristina Ränk  
Styrelseledamot

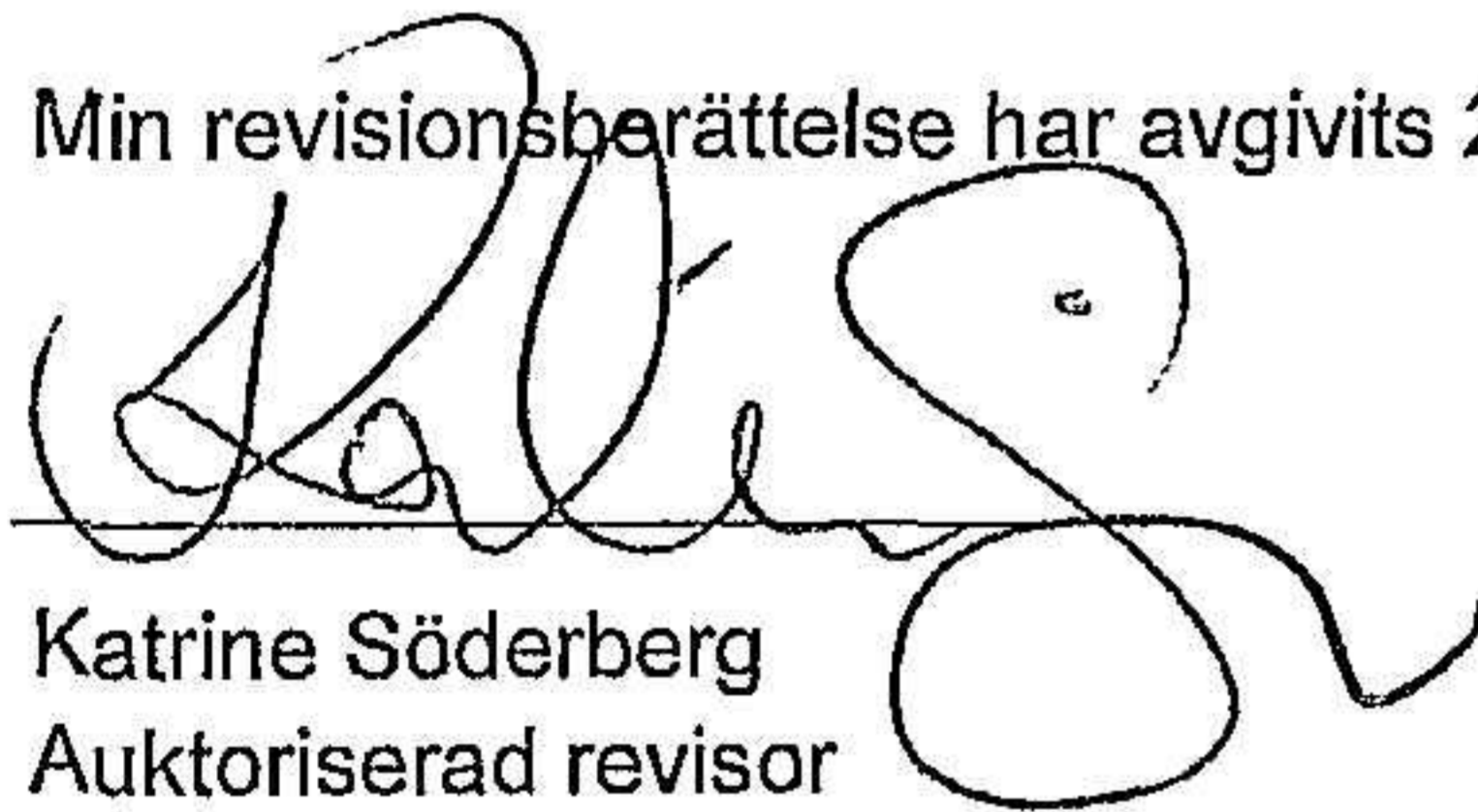


Joakim Skarbofg  
Styrelseledamot



Stefan Ränk  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05 - 06



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stadshus, org.nr 556057-9533

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Stadshus finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Stadshus 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 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 att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 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.



Building a better  
working world

## 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 av Fastighets AB Stadshus för år 2024-01-01 -2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stadshus enligt god revisors sed 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 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 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 6 maj, 2025

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor