

Årsredovisning

Sven Östberg Fastighets AB

556930-9791

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. 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:

Marie Östberg

2025-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning.
Företaget har sitt säte i Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	11 323	10 819	10 396	10 014	9 901
Resultat efter finansiella poster	-3 544	-3 556	1 037	761	2 064
Soliditet %	30	32	34	34	33

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	42 551 976	-2 419 611	40 182 365
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-2 419 611	2 419 611	0
- Årets resultat			-2 244 156	-2 244 156
- Belopp vid årets utgång	50 000	40 132 365	-2 244 156	37 938 209

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	40 132 365
Årets resultat	-2 244 156
Summa	37 888 209

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	37 888 209
Summa	37 888 209

RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	11 323 287	10 819 163
Övriga rörelseintäkter	0	146 133
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	11 323 287	10 965 296
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-8 303 003	-7 327 092
Övriga externa kostnader	-353 722	-374 973
Personalkostnader	1 -855 622	-834 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 669 603	-1 669 603
Summa rörelsekostnader	-11 181 950	-10 206 390
Rörelseresultat	141 337	758 906
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	110 780	231 362
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	469 796	418 596
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-197 199	-1 452 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 069 208	-3 512 094
Summa finansiella poster	-3 685 831	-4 314 636
Resultat efter finansiella poster	-3 544 494	-3 555 730
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	-4 375	-4 375
Förändring av periodiseringsfonder	1 304 713	1 140 494
Summa bokslutsdispositioner	1 300 338	1 136 119
Resultat före skatt	-2 244 156	-2 419 611
Årets resultat	-2 244 156	-2 419 611

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	109 244 317	110 913 920
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>109 244 317</i>	<i>110 913 920</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	14 153 101	13 786 654
Andra långfristiga fordringar	4	1 247 199	1 694 398
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 400 300</i>	<i>15 481 052</i>
Summa anläggningstillgångar		124 644 617	126 394 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 792	1 412
Övriga fordringar		519 753	454 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 474	205 828
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>739 019</i>	<i>661 783</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 710 959	1 308 455
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 710 959</i>	<i>1 308 455</i>
Summa omsättningstillgångar		2 449 978	1 970 238
SUMMA TILLGÅNGAR		127 094 595	128 365 210

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	40 132 365	42 551 976
Årets resultat	-2 244 156	-2 419 611
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>37 888 209</i>	<i>40 132 365</i>
Summa eget kapital	37 938 209	40 182 365
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	5	0
		1 304 713
Summa obeskattade reserver	0	1 304 713
Långfristiga skulder		
	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	25 207 993	25 474 485
Övriga skulder	52 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder	77 207 993	77 474 485
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 492	266 492
Leverantörsskulder	778 955	712 013
Skulder till koncernföretag	10 000	10 000
Övriga skulder	9 173 955	6 791 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 718 991	1 623 520
Summa kortfristiga skulder	11 948 393	9 403 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	127 094 595	128 365 210

NOTER

Not 0 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprincip m m.

Fastigheterna har upptagits till 133% av taxeringsvärdet vid ingåvning 2013. Avskrivning sker med 2% på byggnadernas anskaffningsvärde (avdragsgill avskrivning) samt 2% på det upptagna marknadsvärdet (ej avdragsgill avskrivning).

Bolagets fastigheter har vid ingåvning tagits upp till marknadsvärde. Beloppet utöver ingåvat värde har 2013 tillförts fritt eget kapital med 86 568 tkr.

Not 1 Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 875 497	135 875 497
Utgående anskaffningsvärden	135 875 497	135 875 497
Ingående avskrivningar	-24 961 577	-23 291 974
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 669 603	-1 669 603
Utgående avskrivningar	-26 631 180	-24 961 577
Redovisat värde	109 244 317	110 913 920
Bokfört värde byggnad 56 848 697 58 518 570		
Bokfört värde mark 52 395 350 52 395 350		

Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 894 154	15 150 602
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 847 532	6 374 978
Försäljningar	-2 731 085	-5 778 926
Omklassificeringar	-	-852 500
Utgående anskaffningsvärden	15 010 601	14 894 154
Ingående nedskrivningar	-1 107 500	-507 500
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Återförda nedskrivningar	250 000	-
Årets nedskrivningar	-	-600 000
Utgående nedskrivningar	-857 500	-1 107 500
Redovisat värde	14 153 101	13 786 654

Not 4	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 546 898	1 694 398
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar	-	852 500
	Utgående anskaffningsvärden	2 546 898	2 546 898
	Ingående nedskrivningar	-852 500	-
	<i>Förändring av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-447 199	-852 500
	Utgående nedskrivningar	-1 299 699	-852 500
	Redovisat värde	1 247 199	1 694 398

Not 5	Periodiseringsfonder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Specifikation av periodiseringsfonder</i>		
	Beskattningsår 2020	-	290 437
	Beskattningsår 2021	-	408 754
	Beskattningsår 2022	-	605 522
	Redovisat värde	-	1 304 713

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	24 142 025	24 408 517
	Skulder till kreditinstitut, Lån i Stadshypotek. Lånen förfaller till betalning under 2025, men kommer att sättas om med samma villkor som tidigare.		

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 367 830	30 367 830
	Summa ställda säkerheter	30 367 830	30 367 830

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min digitala underskrift

Marie Östberg

Marie Östberg

2025-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-06-30

Laila Hammare

Laila Hammare

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sven Östberg Fastighets AB
Org.nr 556930-9791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sven Östberg 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 Sven Östberg 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 Sven Östberg 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sven Östberg 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 Sven Östberg 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2025-06-30

Laila Hammare

Laila Hammare
Godkänd revisor

Sven Östberg Fastighets AB, Org.nr 556930-9791