

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653
556875-4922

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-02-23. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-02-23

Roger Norman
Styrelseledamot



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653, 556875-4922, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2024-09-01 - 2025-08-31, bolagets fjortonde räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 2011 och äger och förvaltar sedan dess fastigheten Björknäs 1:720.

Koncernförhållanden

Norman & Son Holding AB, org nr 556236-0163, är moderbolag till det helägda dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653.

Norman & Son Holding AB är i sin tur helägt dotterbolag till E. Norman & Son Holding AB, org nr 556817-4709.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ombyggnation ägt rum. Fyra lägenheter har fått kök och badrum, från att tidigare bara haft trinettkök och toalett.

Flerårsöversikt	Belopp i kkr			
	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	1 034	969	951	920
Resultat efter finansiella poster	-633	-1 208	-672	-245
Soliditet, %	1	1	1	1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	23 286
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		-3 073
Vid årets slut	50 000	20 213

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	23 286
årets resultat	-3 073
Totalt	<u>20 213</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>20 213</u>
Summa	20 213

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. ✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 033 533	968 768
Övriga rörelseintäkter		-	48 175
Summa rörelseintäkter		1 033 533	1 016 943
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 261 899	-1 791 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 157	-137 997
Summa rörelsekostnader		-1 402 056	-1 929 934
Rörelseresultat		-368 523	-912 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 638	-294 689
Summa finansiella poster		-264 550	-294 612
Resultat efter finansiella poster		-633 073	-1 207 603
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		630 000	1 200 000
Summa bokslutsdispositioner		630 000	1 200 000
Resultat före skatt		-3 073	-7 603
Skatter			
Årets resultat		-3 073	-7 603

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	7 235 705	6 729 697
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	10 205
Summa materiella anläggningstillgångar		7 235 705	6 739 902
Summa anläggningstillgångar		7 235 705	6 739 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 243	38 423
Övriga fordringar		25 833	60 259
Summa kortfristiga fordringar		54 076	98 682
Kassa och bank			
Kassa och bank		248 329	441 459
Summa kassa och bank		248 329	441 459
Summa omsättningstillgångar		302 405	540 141
SUMMA TILLGÅNGAR		7 538 110	7 280 043

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 286	30 889
Årets resultat		-3 073	-7 603
Summa fritt eget kapital		20 213	23 286
Summa eget kapital		70 213	73 286
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	2 415 000
Skulder till koncernföretag		4 736 986	4 300 731
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		4 836 986	6 815 731
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 467 800	210 000
Leverantörsskulder		-	17 000
Skatteskulder		22 521	24 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 590	139 058
Summa kortfristiga skulder		2 630 911	391 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 538 110	7 280 043

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernuppgifter

Koncernredovisning är ej upprättad med hänvisning till ARL 7 kap 3§ avseende 40/50/80 bolag.

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 64 (80) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Av dotterföretagets räntekostnader kommer 52 (63) % från koncernbolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen. W

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 331 021	8 331 021
-Nyanskaffningar	635 963	
	<u>8 966 984</u>	<u>8 331 021</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 601 324	-1 473 529
-Årets avskrivning enligt plan	-129 955	-127 795
	<u>-1 731 279</u>	<u>-1 601 324</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 235 705	6 729 697

Björknäs 1:720

Nacka

Taxeringsvärdet uppgår till 8 984 000, varav mark 2 451 000 kr

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	289 377	289 377
	<u>289 377</u>	<u>289 377</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-279 172	-268 970
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 205	-10 202
	<u>-289 377</u>	<u>-279 172</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	10 205

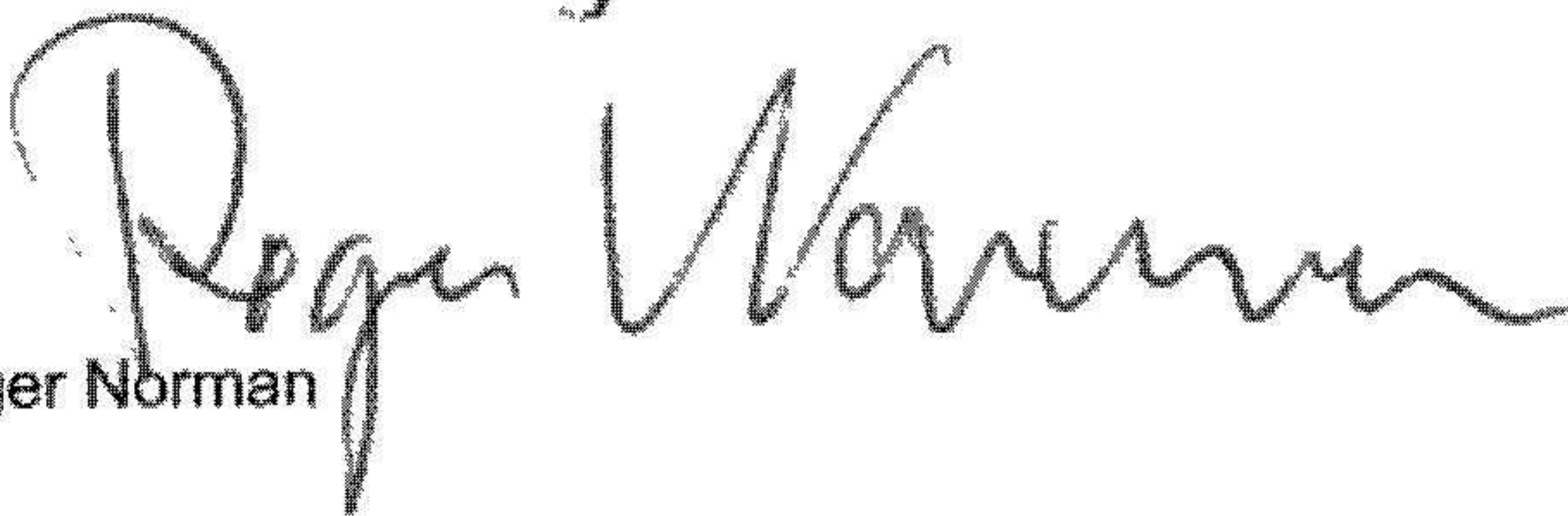
Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</i>	2025-08-31	2024-08-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	5 250 000	5 250 000
Summa ställda säkerheter	5 250 000	5 250 000


Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17. N

Underskrifter

Stockholm 2026-02-23


Roger Norman

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-23



Lena Johnson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653 AB
Org.nr 556875-4922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653 AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653 ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653 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.

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 Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653 AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 Fastighetsaktiebolaget Värmdövägen 653 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. ✓

Stockholm 2023-02-23



Lena Johnson
Auktoriserad revisor