

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

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Nacka Sicklaön 219:15 (559420-0387)
avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Snörslån Holding 3 AB, 559382-6588, som i sin tur är dotterbolag till Fastighets AB Snörslån, 559313-6947. Vidare ägs Fastighets AB Snörslån av Einar Mattsson AB, 556626-1920.

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i såväl Fastighets AB Snörslån som Einar Mattsson AB.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Nacka Sicklaön 219:15 i Nacka kommun.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut. Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget skall äga och förvalta lös och fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Fastställelseintyg

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

stälts på årsstämma den 2 / 6 2025

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

 2 / 6 2025

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	1 032 905
Årets resultat	<u>-177 116</u>
	855 789

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>855 789</u>
	855 789

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-30 2023-12-31
Hysesintäkter		4 058 167	2 784 688
Fastighetskostnader		-1 935 014	-856 431
Driftöverskott	2	2 123 153	1 928 256
Avskrivningar	3	-190 119	-135 240
Bruttoresultat		1 933 033	1 793 016
Central administration och marknadsföring		-667 145	-643 067
Resultat från fastighetsförvaltning	2-4	1 265 888	1 149 949
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 072	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-15 043	-48 116
Resultat efter finansiella poster		1 253 917	1 101 868
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-1 477 005	-
Resultat före skatt		-223 088	1 101 868
Skatt	7	45 972	-226 978
Årets resultat		-177 116	874 890

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	3 761 333	3 481 346
		<u>3 761 333</u>	<u>3 481 346</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		66 930	20 958
		<u>66 930</u>	<u>20 958</u>
Summa anläggningstillgångar		3 828 262	3 502 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		21 301	-
Fordringar hos koncernföretag		158 015	-
Övriga fordringar		196 579	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 093	21 990
		<u>398 988</u>	<u>22 025</u>
<i>Kassa och bank</i>		22 921	24 171
Summa omsättningstillgångar		421 909	46 196
SUMMA TILLGÅNGAR		4 250 172	3 548 500
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	9	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 032 905	-
Årets resultat		-177 116	874 890
		<u>855 789</u>	<u>874 890</u>
Summa eget kapital		880 789	899 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		119 000	144 000
		<u>119 000</u>	<u>144 000</u>
Summa långfristiga skulder		119 000	144 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 206	104 108
Skulder till koncernföretag	10	2 266 982	1 801 018
Aktuella skatteskulder		261 011	247 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	631 184	202 612
		<u>3 250 383</u>	<u>2 504 610</u>
Summa kortfristiga skulder		3 250 383	2 504 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 250 172	3 548 500

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kr

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2023-01-30	0	0	0	0
<i>Bolagsbildning</i>	25 000			25 000
<i>Balanseras i ny räkning</i>		-	-	0
<i>Årets resultat</i>			874 890	874 890
UB 2023-12-31	25 000	0	874 890	899 890
<i>Balanseras i ny räkning</i>		874 890	-874 890	0
<i>Aktieägartillskott</i>		158 015		158 015
<i>Årets resultat</i>			-177 116	-177 116
UB 2024-12-31	25 000	1 032 905	-177 116	880 789

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

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 per 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 och immateriella 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	35 år
Yttertak	40 år
Fasad	45 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	35 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästpassning lokaler	10 år
Övrigt	25 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

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 har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2 Driftöverskott	2024	2023
Hysesintäkter	4 058 167	2 784 688
	<u>4 058 167</u>	<u>2 784 688</u>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-981 230	-758 368
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-823 034	0
Fastighetsskatt	-130 750	-98 063
	<u>-1 935 014</u>	<u>-856 431</u>
Driftöverskott	2 123 153	1 928 256

Not 3 Avskrivningar	2024	2023
Komponentavskrivning	-190 119	-135 240
	<u>-190 119</u>	<u>-135 240</u>

Not 4 Leasingavtal - leasegivare	2024	2023
<i>Operationell leasing</i>		
Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.		
Lokaler		
Inom 1 år	1 130 704	1 061 063
Senare än 1 år men inom 5 år	3 143 541	3 043 274
	<u>4 274 245</u>	<u>4 104 337</u>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Koncerninterna ränteintäkter	2 998	-
Övriga ränteintäkter	74	35
	<u>3 072</u>	<u>35</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Koncerninterna räntekostnader	-15 043	-48 116
	<u>-15 043</u>	<u>-48 116</u>

Not 7 Skatt	2024	2023
Aktuell skatt	-	-247 936
Uppskjuten skatt	45 972	20 958
	<u>45 972</u>	<u>-226 978</u>
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt enligt redovisningen	-223 088	1 101 868
Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats	45 956	-226 985
Skatteeffekt av:		
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	15	7
Redovisad skatt	<u>45 972</u>	<u>-226 978</u>
Not 8 Förvaltningsfastigheter	2024	2023
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 233 383	-
Nyanskaffning	40 885	2 233 383
Vid årets slut	<u>2 274 268</u>	<u>2 233 383</u>
<i>Akkumulerade avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-135 240	-
Årets avskrivning enligt plan	-182 966	-135 240
Vid årets slut	<u>-318 206</u>	<u>-135 240</u>
Planenligt restvärde	1 956 062	2 098 143
Byggnadsinventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nyanskaffning	429 222	-
Vid årets slut	<u>429 222</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivning enl. plan</i>		
Årets avskrivning enligt plan	-7 154	-
Vid årets slut	<u>-7 154</u>	<u>-</u>
Planenligt restvärde	422 068	-
Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 383 203	-
Nyanskaffning	-	1 383 203
Vid årets slut	<u>1 383 203</u>	<u>1 383 203</u>
Planenligt restvärde	1 383 203	1 383 203
Summa förvaltningsfastigheter	3 761 333	3 481 346

Not 9 Antal aktier och kvotvärde **2024** **2023**

Antal aktier	25 000	25 000
Kvotvärde i kronor	1	1

Not 10 Skulder till koncernföretag **2024** **2023**

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	59 450	32 151
Fastighets AB Snörslån	730 528	1 768 867
Fastighets AB Blekingegatan 26	1 477 005	-
	<u>2 266 982</u>	<u>1 801 018</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2024** **2023**

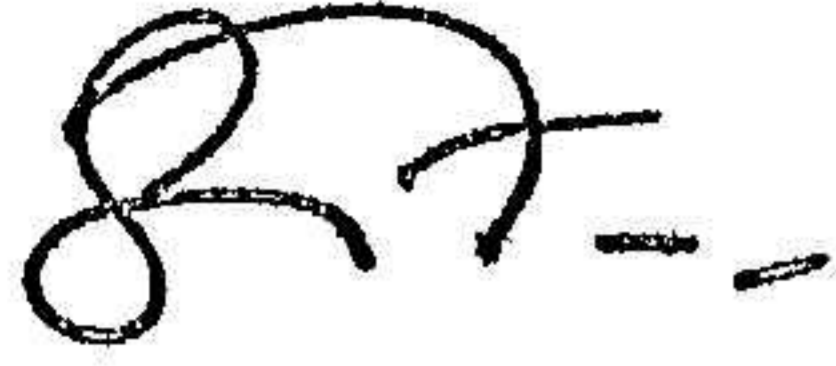
Upplupna kostnader	4 345	8 235
Förutbetalda intäkter	626 838	194 377
	<u>631 184</u>	<u>202 612</u>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser **2024** **2023**

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

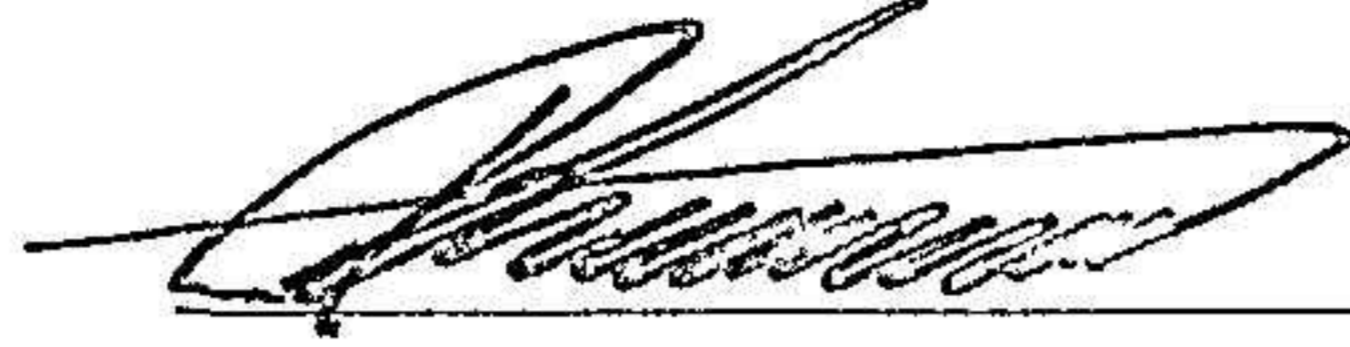
2025060410244

Stockholm
2025 - 05 - 21



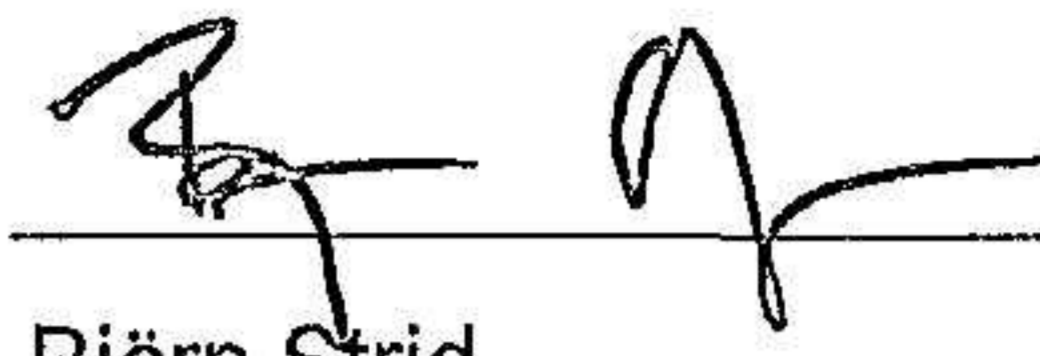
Stefan Ränk
Ordförande

Stockholm
2025 - 05 - 21



Peter Svensson
Styrelseledamot

Stockholm
2025 - 05 - 21



Björn Strid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05 - 23



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2025060410845



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FastighetsAB Nacka Sicklaön 219:15, org.nr 559420-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för FastighetsAB Nacka Sicklaön 219:15 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 FastighetsAB Nacka Sicklaön 219:15s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till FastighetsAB Nacka Sicklaön 219:15 enligt god revisionsred 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 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 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 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 revisionsred 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 våra 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 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 förvaltning av FastighetsAB Nacka Sicklaön 219:15 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman 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 FastighetsAB Nacka Sicklaön 219:15 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 styrelseledamoten 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 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 23 maj 2025

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor