

# Årsredovisning

för

**Skönsmon Berget 9 Fastigheter AB**

Org.nr. 559166-5301

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

## Sida

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

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-24.

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

Emil Soleymanpur, Styrelseledamot

2025-06-25

Styrelsen för Skönsmon Berget 9 Fastigheter AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företaget ägs till 100% av Caspien Fastigheter Holding AB, 559055-3805. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Berget 9 i Sundsvall. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under året 2024 genomförde bolaget tillsammans med hyresgästen en omfattande renovering av fastigheten.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 802 735	3 903 534	3 521 428	3 424 036	3 413 773
Resultat efter finansiella poster	745 459	1 078 764	1 031 021	1 017 622	1 133 102
Balansomslutning	16 100 086	15 887 997	15 260 846	19 248 159	19 073 715
Soliditet (%)	39	36	32	45	41

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 189 580	743 301	3 982 881
Balanseras i ny räkning	0	743 301	-743 301	0
Årets resultat	0	0	390 087	390 087
Belopp vid årets utgång	50 000	3 932 881	390 087	4 372 968

## Resultatdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 932 881
Årets resultat	390 087
<b>Summa</b>	<b>4 322 968</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	1 610 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 712 968</b>
<b>Summa</b>	<b>4 322 968</b>

## Förlag till vinstdisposition

### Yttrande från styrelsen

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 1 610 000 kr, vilket motsvarar 3 220,00 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelning skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen har gjort bedömningen att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till dom krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den förslagna vinstutdelningen är därför förenlig med vad som anges i aktiebolagslagen 17 kap. 3§ andra och tredje styckena.

# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 802 735	3 903 534
Övriga rörelseintäkter		180 000	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 982 735</b>	<b>3 903 534</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 024 907	-1 171 527
Övriga externa kostnader		-42 496	-38 407
Personalkostnader	2	-1 418 338	-682 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-363 901	-561 507
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 849 643</b>	<b>-2 453 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 133 092</b>	<b>1 450 010</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 200	1 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 833	-372 810
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-387 633</b>	<b>-371 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>745 459</b>	<b>1 078 764</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-240 000	-130 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-240 000</b>	<b>-130 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>505 459</b>	<b>948 764</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-154 773	-244 855
Övriga skatter		39 401	39 392
<b>Årets resultat</b>		<b>390 087</b>	<b>743 301</b>

# Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	13 939 549	13 577 084
Inventarier, verktyg och installationer	4	58 915	76 677
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	117 517	156 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 115 981</b>	<b>13 810 011</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	6	1 740 831	1 750 831
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 740 831</b>	<b>1 750 831</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 856 812</b>	<b>15 560 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		18 750	18 750
Aktuell skattefordran		0	36 982
Övriga fordringar		1 963	1 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 054	241 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 767</b>	<b>298 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		152 507	28 593
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>152 507</b>	<b>28 593</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>243 274</b>	<b>327 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 100 086</b>	<b>15 887 997</b>

# Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>50 000</strong>	<strong>50 000</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		3 932 881	3 189 580
Årets resultat		390 087	743 301
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>4 322 968</strong>	<strong>3 932 881</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>4 372 968</strong>	<strong>3 982 881</strong>
<strong>Obeskattade reserver</strong>			
Periodiseringsfonder		2 370 000	2 130 000
<strong>Summa obeskattade reserver</strong>		<strong>2 370 000</strong>	<strong>2 130 000</strong>
<strong>Avsättningar</strong>			
Uppskjuten skatteskuld		1 773 427	1 812 828
<strong>Summa avsättningar</strong>		<strong>1 773 427</strong>	<strong>1 812 828</strong>
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 019 000	7 187 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>7 019 000</strong>	<strong>7 187 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut		168 000	168 000
Leverantörsskulder		106 158	296 415
Skulder till koncernföretag		13 875	30 000
Aktuella skatteskulder		23 804	0
Övriga skulder		80 449	30 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 405	250 801
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>564 691</strong>	<strong>775 288</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong>16 100 086</strong>	<strong>15 887 997</strong>

# Noter

## Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### Låneutgifter

Skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Skatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

### Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
<b>Byggnader</b>		
Förvaltningsfastigheter	1-20	5-70 År

Typ av tillgång	Procent	År
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Inventarier	10-20	5-10 År

Förvaltningsfastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är förvaltningsfastigheter och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Förvaltningsfastigheterna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på förvaltningsfastigheter:

- Stomme 70 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 25 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 10-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 5-20 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 5-10 år

### Avsättningar

Avsättningar har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Eventuelltillgångar och eventalförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventalförpliktelser.

## Not 2 – Personal

Medelantalet anställda	2024-12-31	2023-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>	1,50	1,00

## Not 3 – Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 075 639	17 075 639
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	669 871	0
Omklassificeringar	38 733	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>17 784 243</b>	<b>17 075 639</b>
Ingående avskrivningar	-3 498 555	-3 152 520
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-346 139	-346 035
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 844 694</b>	<b>-3 498 555</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>13 939 549</b>	<b>13 577 084</b>

### Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Varav mark 3 329 646 kr

## Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 593 132	2 537 733
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	55 399
Försäljningar/utrangeringar	-2 427 370	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>165 762</b>	<b>2 593 132</b>
Ingående avskrivningar	-2 516 455	-2 300 983
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	2 427 370	
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-17 762	-215 472
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-106 847</b>	<b>-2 516 455</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>58 915</b>	<b>76 677</b>

## Not 5 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 250	16 729
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	0	139 521
Omklassificeringar	-38 733	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>117 517</b>	<b>156 250</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>117 517</b>	<b>156 250</b>

## Not 6 – Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 750 831	392 831
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	0	1 358 000
Reglerade fordringar	-10 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 740 831</b>	<b>1 750 831</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 740 831</b>	<b>1 750 831</b>

## Not 7 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning

Skuldpost	Senare än 5 år efter balansdagen
Fastighetslån	6 179 000

## Not 8 – Ställda säkerheter

Summa ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 620 000</b>	<b>9 620 000</b>

## Not 9 – Uppllysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

	<b>Företagets namn</b>	<b>Organisations nummer</b>	<b>Säte</b>
Moderföretag	Caspian Fastigheter Holding AB	559055-3805	Sundsvall

# Underskrifter av årsredovisning

Ort

Sundsvall

Hassan Soleymanpur

Emil Soleymanpur

2025-06-24

2025-06-24

**Styrelseordförande / Styrelseledamot**

**Styrelseledamot**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-24

Anders Felländer

**Auktoriserad revisor**

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skönsmon Berget 9 Fastigheter AB, org.nr 559166-5301

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skönsmon Berget 9 Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skönsmon Berget 9 Fastigheter ABs 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skönsmon Berget 9 Fastigheter 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 revisions sed 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](http://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 Skönsmon Berget 9 Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Skönsmon Berget 9 Fastigheter AB enligt god revisions 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall  
2025-06-24

*Anders Felländer*  
Anders Felländer  
Auktoriserad revisor