

ÅRSREDOVISNING FÖR
FÖRVALTNINGS AB STADSOSTÄDER

RÄKENSKAPSÅRET

2024-07-01 -- 2025-06 30

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings AB Stadsostäder intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 11 december 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsen förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Peter Söderlin

Styrelsen för Förvaltnings AB Stadsostäder, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024/25

2026010202632

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Bolaget bildades 1985. Sedan 1988 har bolaget utfört uppdragsförvaltning av externt ägda näringsfastigheter, huvudsakligen belägna i Malmöområdet. Tillsammans med Service AB Stadsostäder utgör bolaget en av de största aktörerna i Malmö när det gäller totalförvaltning av kommersiella fastigheter på uppdrag av utomstående privata ägare.

Även under detta verksamhetsår har intäkterna främst från fasta avtal fortsatt att öka. Det är fortsatt tillströmning av nya kunder. Konsultverksamheten inom byggtjänster ger också ökade intäkter. Under andra halvan av året har en person på ledningsnivå anställts i bolaget. Fr o m kommande verksamhetsår kommer bolaget att erhålla ersättning från Service AB Stadsostäder som kompensation.

Fastighetsförvaltarna i Malmö AB har fortsatt att fakturera sina kunder, enl gällande avtal. Alla kostnader tas dock i Förvaltnings AB Stadsostäder, då ingen personal längre är kvar i det förstnämnda bolaget. Stadsostäder har fakturerat Fastighetsförvaltarna för att kompenserat för detta.

Flerårsöversikt

		24-07--25-06*	23-07--24-06*	22-07--23-06*	21-07--22-06	20-07--21-06
Nettoomsättning	(kr)	17 995 187	17 823 823	16 617 542	16 381 626	14 838 271
Medelantal anställda	(st)	16,5	16,5	16,5	16,0	14,0
Omsättning/anställd	(kr)	1 090 617	1 080 232	1 007 124	1 023 852	1 059 877
Res. eft finansiella poster	(kr)	713 991	6 166 368	372 489	36 325	106 036
i % av nettoomsättn.	(%)	4,0%	34,6%	2,2%	0,2%	0,7%
Balansomslutning *	(kr)	99 210 740	98 173 291	105 813 881	44 545 182	44 845 649
Soliditet *	(%)	26,5%	26,3%	18,8%	44,0%	43,7%

* P.g.a policyändring från år 2022-23 ingår nu klientmedel i Balansomslutningen, se Not 11 för ytterligare information.

Förändring av Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Vinstmedel
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	18 921 362	5 828 248
Lämnad utdelning			0	
Omföring f.g års resultat			5 828 248	-5 828 248
Årets resultat				433 727
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	24 749 610	433 727

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	18 921 362
Årets resultat	433 727
Totalt	<u>19 355 089</u>

Disponeras enl följande

Utdelning till aktieägare	0
Överföres till balanserat resultat	19 355 089
Summa	<u>19 355 089</u>

2026010202633

RESULTATRÄKNING (kr)

	Not	2024-07-01-- 2025-06-30	2023-07-01-- 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	17 995 187	17 823 823
S:a rörelseintäkter		<u>17 995 187</u>	<u>17 823 823</u>
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-35 743	0
Övriga externa kostnader		-3 770 519	-3 587 114
Personalkostnader	5	-13 660 783	-12 694 402
Avskrivningar	3, 6	0	-19 600
S:a rörelsekostnader		<u>-17 467 045</u>	<u>-16 301 116</u>
Rörelseresultat		528 142	1 522 707
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anl.tillgångar		106 166	5 131 087
Övr. ränteintäkter och likn. resultatposter		457 308	156 741
Räntekostnader och likn. resultatposter	7	-377 625	-644 167
S:a finansiella poster		<u>185 849</u>	<u>4 643 661</u>
Resultat efter finansiella poster		713 991	6 166 368
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfonder		-150 000	-100 000
S:a bokslutsdispositioner		<u>-150 000</u>	<u>-100 000</u>
Resultat före skatt		563 991	6 066 368
Skatt på årets resultat		-130 264	-238 120
ÅRETS RESULTAT		433 727	5 828 248

BALANSRÄKNING (kr)

2026010202635

	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	3, 6	3 600	3 600
S:a Materiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga fordringar	8	4 400 000	4 400 000
Övriga placeringar	9	31 532 693	31 532 693
S:a Finansiella anläggningstillgångar		35 932 693	35 932 693
S:a Anläggningstillgångar		35 936 293	35 936 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		864 464	1 032 551
Fordran koncernföretag		999 506	3 166 316
Övriga fordringar		348 500	378 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 839 056	1 265 285
S:a Kortfristiga fordringar		4 051 526	5 842 287
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar	10	286 095	286 095
S:a kortfristiga placeringar		286 095	286 095
Kassa och bank		4 841 637	8 500 843
Klientmedel	11	54 095 189	47 607 773
Kassa och bank		58 936 826	56 108 616
S:a Omsättningstillgångar		63 274 447	62 236 998
SUMMA TILLGÅNGAR		99 210 740	98 173 291

BALANSRÄKNING (kr)

202601020202636

	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
S:a Bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		24 749 610	18 921 362
Årets resultat		433 727	5 828 248
S:a Fritt eget kapital		25 183 337	24 749 610
SUMMA EGET KAPITAL		25 303 337	24 869 610
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		1 310 000	1 160 000
S:a Obeskattade reserver		1 310 000	1 160 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	9 000 000	9 000 000
Övriga skulder	12	2 949 081	3 994 566
S:a Långfristiga skulder		11 949 081	12 994 566
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		192 519	462 780
Skulder till koncernföretag		2 000 000	6 315 000
Skatteskulder		194 546	188 361
Övriga skulder	11	55 360 531	49 228 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 900 726	2 954 700
S:a Kortfristiga skulder		60 648 322	59 149 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 210 740	98 173 291

NOTER

(alla belopp i kr)

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade förutom att klienters bankmedel numera tas upp som bankmedel och som kortfristig skuld.

2 Intäktsredovisning

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln

3 Avskrivningar anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångarna bedöms ha en ekonomisk livslängd av 5 år. Skrivs av med 20 % per år

	2024/25		2023/24	
4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN				
Försäljning av tjänster till koncernföretag	4 500 000		4 400 000	
	4 500 000		4 400 000	
5 PERSONAL				
Medelantalet anställda	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Antal anställda i medeltal	16,5	12,5	16,5	12,5
6 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR - AVSKRIVNINGAR				
	2025-06-30		2024-06-30	
<u>Maskiner och inventarier</u>				
Ingående anskaffningsvärde	702 257		770 982	
Omklassificeringar/utrangeringar	-2 704		-68 725	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 553		702 257	
Ingående avskrivningar	-698 657		-747 782	
Omklassificeringar/utrangeringar	2 704		68 725	
Årets avskrivningar	0		-19 600	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-695 953		-698 657	
Utgående restvärde	3 600		3 600	

7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

Räntekostnader och liknande poster till koncernföretag uppgår till 225 000 kr (315 000 kr).

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Avser reverslån till intressebolag, AB Reimolin	2025-06-30	2024-06-30
Ingående värde	4 400 000	4 400 000
Amortering	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående värde	4 400 000	4 400 000

9 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR

Kapitalförsäkring

Ingående värde	<u>31 532 693</u>	<u>31 532 693</u>
Utgående ackumulerat värde	31 532 693	31 532 693
Marknadsvärde 34 366 038 kr.		

10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	<u>Ansk värde</u>	<u>Markn värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
Noterade aktier och värdepapper	286 095	329 637	286 095

11 KLIENTMEDEL

Förvaltnings AB Stadsbostäder har i eget namn öppnat bankkonton (klientmedelskonto) för flera av de fastigheter som förvaltas. Kontona har fastighetens namn/adress och använts uteslutande för fastighetens in- och utbetalningar samt för hyresdepositioner. Dessa medel är vid varje tillfälle fastighetsägarens och Förvaltnings AB Stadsbostäder kan inte disponera dem för egen räkning. Kontobehållningarna framgår alltid i resp företags/fastighets löpande redovisning och bokslut som bankmedel och tas därför inte upp i Förvaltnings AB Stadsbostäder bokföring. Från och med verksamhetsår 22/23 redovisas klientmedlen som bankmedel och Övriga skulder i årsredovisningen. Den 30 juni 2025 uppgick den totala behållningen på dessa konton i Handelsbanken och SEB till 54 095 189 kr.

En konsekvens av att klientmedlen ska tas upp som bankmedel och kortfristig skuld, blir till att vissa nyckeltal ger en missvisande bild av bolaget. T.ex påverkas nyckeltalen Soliditet och Kassalikviditet.

Verklig soliditet	Soliditet enl. årsredovisningen
58,4%	26,5%
Verklig Kassalikviditet	Kassalikviditet enl. årsredovisningen
140,1%	104,3%

12 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skuld till koncernföretag

Skuld till AB Aronstig, 556491-5824
Skulderna förfaller senare än om 5 år.

Övriga skulder

Avser avräkningar med koncernens ägare.
Skulderna förfaller senare än om 5 år.

13 KONCERNFÖRHÅLLANDE

Förvaltnings AB Stadsbostäder är sedan 2006 ett helägt dotterbolag till AB Scanway, org nr 556402-2035. I koncernen ingår också Service AB Stadsbostäder, AB Aronstig och sedan 2018-06-29; Fastighetsförvaltarna i Malmö AB. Samtliga bolag har säte i Malmö.

ÖVRIGA NOTER

14 SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Bolaget har inte ställt ut några säkerheter eller eventalförpliktelser

15 DEFINITION NYCKELTAL

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

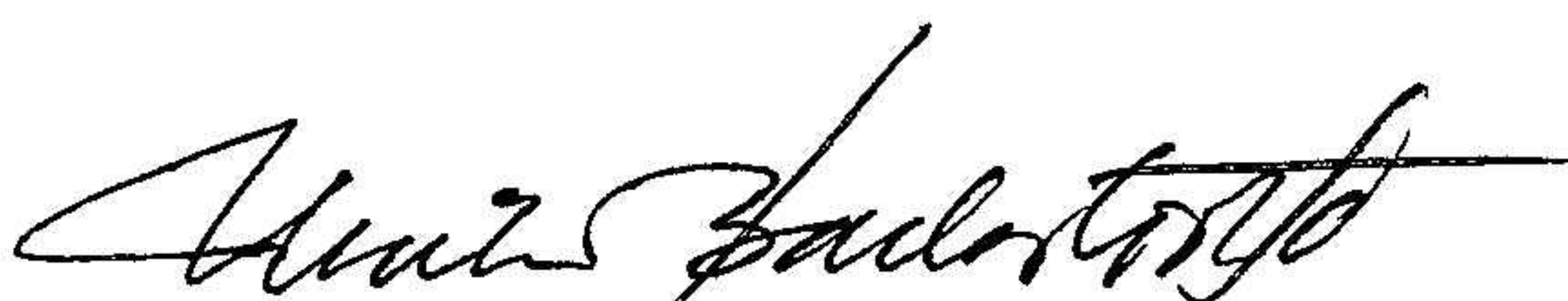
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Årsredovisningens innehåll blev klart
Malmö 2025-12-01



Peter Söderlin
2025-12-11

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/12 2025



Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Stadsbostäder
Org.nr. 556313-3809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Stadsbostäders finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 Standard 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 Förvaltnings AB Stadsbostäder 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 Förvaltnings AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 Förvaltnings AB Stadsbostäder 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.

Malmö den 11 december 2025



Ulrika Backenskiöld

Auktoriserad revisor