

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Småstaden 19

559311-2799

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-19.

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:

Svenjo Behrens, Styrelseledamot

2026-05-20

Styrelsen för Fastighets AB Småstaden 19 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 100 000 kronor.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på marknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Magnolia Bostad AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Ägarförhållanden

Fastighets AB Småstaden 19, org nr 559311-2799, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Arby Holding 401 AB, org nr 559311-2740, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-133	-128	-135	-12	-8
Balansomslutning	1 002	1 308	1 162	819	24
Soliditet (%)	4,3	1,9	2,2	5,0	95,8

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	100 388
årets förlust	-81 901
	<b>18 487</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	18 487
	<b>18 487</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i kronor där ej annat anges.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-37 728	-37 740
Övriga externa kostnader		-13 334	0
		<b>-51 062</b>	<b>-37 740</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-51 062</b>	<b>-37 740</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 595	18 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-99 496	-109 285
		<b>-81 901</b>	<b>-90 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-132 963</b>	<b>-128 115</b>
Bokslutsdispositioner	5	51 062	37 740
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-81 901</b>	<b>-90 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-81 901</b>	<b>-90 375</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 001 565	0
		<b>1 001 565</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 001 565</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Omsättningsfastighet	7	0	1 001 565
		<b>0</b>	<b>1 001 565</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	305 525
Övriga fordringar		23	16
		<b>23</b>	<b>305 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23</b>	<b>1 307 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 001 588</b>	<b>1 307 106</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		100 388	90 763
Årets resultat		-81 901	-90 375
		<b>18 487</b>	<b>388</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 487</b>	<b>25 388</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		956 695	1 278 573
Aktuella skatteskulder		1 406	3 145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>958 101</b>	<b>1 281 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 001 588</b>	<b>1 307 106</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>763</b>	<b>25 763</b>
Aktieägartillskott			90 000	90 000
Årets resultat			-90 375	-90 375
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>388</b>	<b>25 388</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>388</b>	<b>25 388</b>
Aktieägartillskott			100 000	100 000
Årets resultat			-81 901	-81 901
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>18 487</b>	<b>43 487</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderbolag i den minsta koncernen som Fastighets AB Småstaden 19 är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

#### Pågående arbeten och omsättningsfastigheter

Pågående fastighetsarbeten och omsättningsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

### **Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	17 587	18 895
Övriga ränteintäkter	8	16
	<b>17 595</b>	<b>18 911</b>

### **Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-99 495	-109 285
Övriga räntekostnader	-1	0
	<b>-99 496</b>	<b>-109 285</b>

### **Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Mottagna koncernbidrag	51 062	37 740
	<b>51 062</b>	<b>37 740</b>

### **Not 6 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 001 565	0

Fastighets AB Småstaden 19  
Org.nr 559311-2799

8 (8)

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 001 565</b>	<b>0</b>
---	------------------	----------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 001 565</b>	<b>0</b>
---------------------------------	------------------	----------

**Not 7 Omsättningsfastighet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	1 001 565	1 001 565
Omklassificeringar	-1 001 565	0
	<b>0</b>	<b>1 001 565</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-19

*Svenjo Behrens*  
Svenjo Behrens  
Styrelseordförande  
2026-05-19

*Henrik Meeths*  
Henrik Meeths  
Ledamot  
2026-05-19