

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

Styrelsen för Fastighets AB Sördalavägen 22 (559360-3151)  
avger härmed följande årsredovisning.

### Förvaltningsberättelse

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Snörslån Holding 2 AB, 559346-0727, 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 Svärdfisken 7 i Huddinge 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.

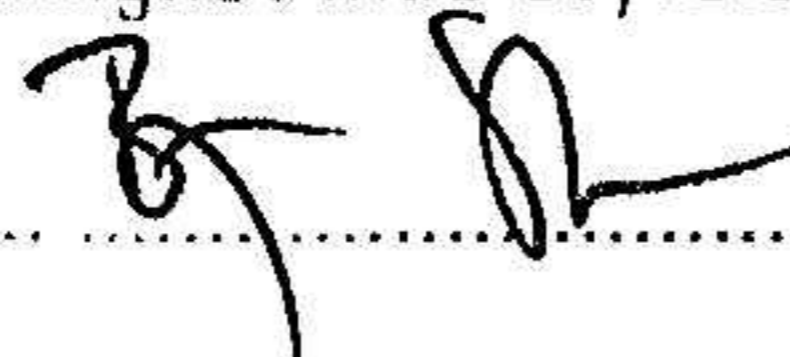
#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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 faststälts på årsstämman 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	920 810
Årets resultat	<u>-920 810</u>
	0

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>0</u>
	0

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		1 370 892	1 264 927
Övriga rörelseintäkter		-	20 950
Fastighetskostnader		-542 424	-454 851
<b>Driftöverskott</b>	2	<b>828 468</b>	<b>831 027</b>
Avskrivningar	3	-849 733	-5 328 058
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-21 264</b>	<b>-4 497 031</b>
Central administration och marknadsföring		-281 550	-224 149
<b>Resultat från fastighetsförvaltning</b>	2-4	<b>-302 814</b>	<b>-4 721 180</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	26 100	3 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-688 806	-678 739
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-965 520</b>	<b>-5 396 310</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-60 141	-120 100
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 025 661</b>	<b>-5 516 410</b>
Skatt	7	104 851	1 027 387
<b>Årets resultat</b>		<b>-920 810</b>	<b>-4 489 023</b>

2025060410899

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	17 036 106	17 885 839
		<u>17 036 106</u>	<u>17 885 839</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		1 161 022	1 056 171
		<u>1 161 022</u>	<u>1 056 171</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 197 129</b>	<b>18 942 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		920 810	4 489 023
Övriga fordringar		116 598	21 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 692	29 758
		<u>1 060 100</u>	<u>4 540 686</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 060 100</b>	<b>4 540 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 257 229</b>	<b>23 482 696</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		920 810	4 489 023
Årets resultat		-920 810	-4 489 023
		<u>0</u>	<u>-</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		85 094	80 068
Skulder till koncernföretag	10	19 055 448	22 863 646
Aktuella skatteskulder		89 980	81 800
Övriga skulder		-	115 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 706	316 439
		<u>19 232 229</u>	<u>23 457 696</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 232 229</b>	<b>23 457 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 257 229</b>	<b>23 482 696</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kr

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>281 735</b>	<b>-281 735</b>	<b>25 000</b>
Balanseras i ny räkning		-281 735	281 735	0
Aktieägartillskott		4 489 023		4 489 023
Årets resultat			-4 489 023	-4 489 023
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>4 489 023</b>	<b>-4 489 023</b>	<b>25 000</b>
Balanseras i ny räkning		-4 489 023	4 489 023	0
Aktieägartillskott		920 810		920 810
Årets resultat			-920 810	-920 810
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>920 810</b>	<b>-920 810</b>	<b>25 000</b>

2025060419901

## 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 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
Ei	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
<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>5 år</b>

#### 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

**Not 1 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

<b>Not 2 Driftöverskott</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Hysesintäkter</i>	1 370 892	1 264 927
Övriga rörelseintäkter	-	20 950
	<u>1 370 892</u>	<u>1 285 877</u>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-414 105	-373 051
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-46 519	-
Fastighetsskatt	-81 800	-81 800
	<u>-542 424</u>	<u>-454 851</u>
<b>Driftöverskott</b>	<b>828 468</b>	<b>831 027</b>

<b>Not 3 Avskrivningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Komponentavskrivning	-849 733	-849 733
Nedskrivning av förvaltningsfastigheter	-	-4 478 325
	<u>-849 733</u>	<u>-5 328 058</u>

<b>Not 4 Leasingavtal - leasegivare</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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	-	980 731
Senare än 1 år men inom 5 år	1 356 298	203 218
	<u>1 356 298</u>	<u>1 183 949</u>

<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Koncerninterna ränteintäkter	24 792	3 476
Övriga ränteintäkter	1 308	133
	<u>26 100</u>	<u>3 609</u>

<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Koncerninterna räntekostnader	-688 806	-678 739
	<u>-688 806</u>	<u>-678 739</u>

<b>Not 7 Skatt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppskjuten skatt	104 851	1 027 387
	<u>104 851</u>	<u>1 027 387</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt enligt redovisningen	-1 025 661	-5 516 410
Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats	211 286	1 136 380
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-106 704	-109 021
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	269	27
<b>Redovisad skatt</b>	<u>104 851</u>	<u>1 027 387</u>

<b>Not 8 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Byggnader</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 037 231	17 037 231
Vid årets slut	<u>17 037 231</u>	<u>17 037 231</u>
<i>Ackumulerade avskrivning enl. plan</i>		
Vid årets början	-4 796 129	-764 428
Årets avskrivning enligt plan	-849 733	-849 733
Nedskrivning	-	-3 181 968
Vid årets slut	<u>-5 645 862</u>	<u>-4 796 129</u>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>11 391 369</b>	<b>12 241 102</b>
<b>Mark</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 644 737	6 941 094
Avyttringar och utrangering	-	-1 296 357
Vid årets slut	<u>5 644 737</u>	<u>5 644 737</u>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>5 644 737</b>	<b>5 644 737</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>17 036 106</b>	<b>17 885 839</b>

202506041553

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

Antal aktier	250	250
Kvotvärde i kronor	100	100

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

Einar Mattsson AB	0	12 500
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	30 168	38 201
Fastighets AB Blekingegatan 26	60 141	120 100
Fastighets AB Snörslån	18 965 140	22 692 845
	<u>19 055 448</u>	<u>22 863 646</u>

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser** **2024** **2023**

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

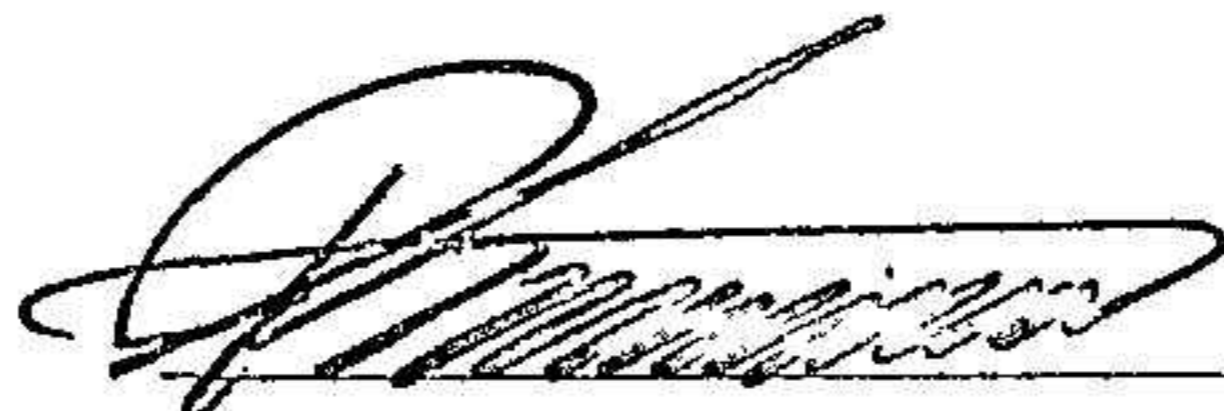
202506041995

Stockholm  
2025 - 05 - 21



Stefan Ränk  
Ordförande

Stockholm  
2025 - 05 - 21



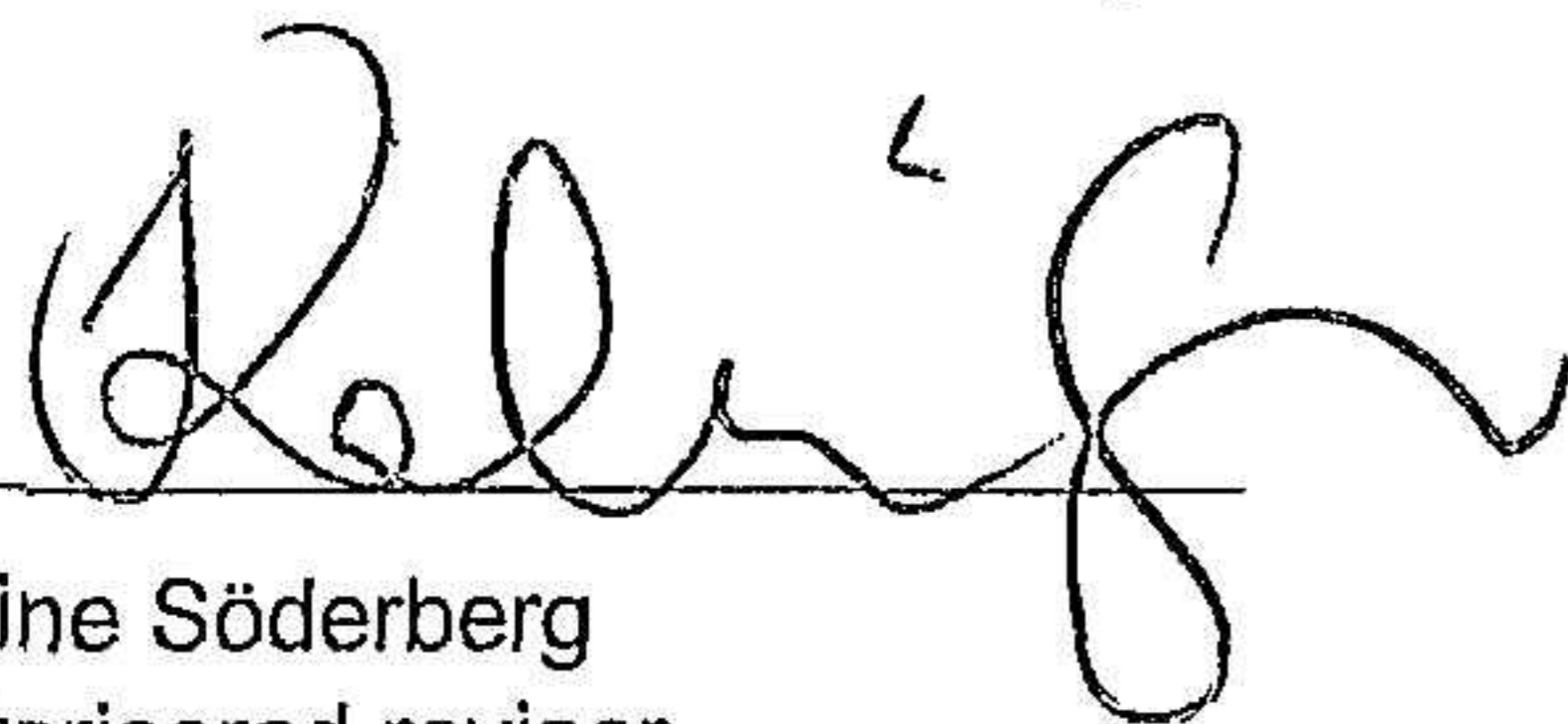
Peter Svensson  
Styrelseledamot

Stockholm  
2025 - 05 - 21



Björn Strid  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05 - 23



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

2025060410906



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sördalavägen 22, org.nr 559360-3151

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sördalavägen 22 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 Fastighets AB Sördalavägen 22s 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 Fastighets AB Sördalavägen 22 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 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 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 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 Fastighets AB Sördalavägen 22 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 Fastighets AB Sördalavägen 22 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 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 den 23 maj 2025

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor