

Årsredovisning för  
**Södertälje Fastighetsförvaltning AB**

556472-4317

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-18.  
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**

Peter Bratt  
Verkställande direktör

2026-05-27

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Södertälje Fastighetsförvaltning AB, 556472-4317, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet startade 1993. Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 379 072	1 405 806	1 353 244	1 283 124
Resultat efter finansiella poster	558 099	536 124	-287 209	318 176
Soliditet %	79,9	77,6	75,4	68,5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	2 240 000	20 000	1 783 031
Balanseras i ny räkning				297 688
Upplösning av uppskrivningsfond		-70 000		70 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 170 000</b>	<b>20 000</b>	<b>2 150 719</b>
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				297 688
Balanseras i ny räkning				-297 688
Årets resultat				395 355
<b>Belopp vid årets utgång</b>				<b>395 355</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 150 719
Årets resultat	395 355
<b>Summa</b>	<b>2 546 074</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	2 546 074
<b>Summa</b>	<b>2 546 074</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 379 072	1 405 806
Övriga rörelseintäkter		6	18 314
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 379 078</b>	<b>1 424 120</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-57 217	-67 269
Övriga externa kostnader		-468 593	-485 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-246 274	-256 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-772 084</b>	<b>-809 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>606 994</b>	<b>614 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		688	2 860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 583	-81 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 895</b>	<b>-78 578</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>558 099</b>	<b>536 124</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-64 000	-159 000
Förändring av överavskrivningar		27 350	19 600
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-36 650</b>	<b>-139 400</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>521 449</b>	<b>396 724</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-126 094	-99 036
<b>Årets resultat</b>		<b>395 355</b>	<b>297 688</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	4 998 339	5 168 673
Inventarier, verktyg och installationer	3	153 690	229 630
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 152 029</b>	<b>5 398 303</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 152 029</b>	<b>5 398 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 591	49 190
Övriga fordringar		31 265	58 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 118	24 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 974</b>	<b>131 933</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 745 102	1 088 539
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 745 102</b>	<b>1 088 539</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 809 076</b>	<b>1 220 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 961 105</b>	<b>6 618 775</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	4	2 170 000	2 240 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 290 000</b>	<b>2 360 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 150 719	1 783 031
Årets resultat		395 355	297 688
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 546 074</b>	<b>2 080 719</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 836 074</b>	<b>4 440 719</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		868 000	804 000
Akkumulerade överavskrivningar		47 150	74 500
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>915 150</b>	<b>878 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	925 000	1 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>925 000</b>	<b>1 025 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		28 044	20 031
Övriga skulder		37 596	40 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 241	114 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>284 881</b>	<b>274 556</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 961 105</b>	<b>6 618 775</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-10
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Kommentar

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 101 616	5 101 616
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 101 616</b>	<b>5 101 616</b>
Ingående avskrivningar	-2 172 943	-2 072 609
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-100 334	-100 334
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 273 277</b>	<b>-2 172 943</b>
Ingående uppskrivningar	2 240 000	2 310 000
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-70 000	-70 000
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>2 170 000</b>	<b>2 240 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 998 339</b>	<b>5 168 673</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	952 594	952 594
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>952 594</b>	<b>952 594</b>
Ingående avskrivningar	-722 964	-636 910
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-75 940	-86 054
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-798 904</b>	<b>-722 964</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>153 690</b>	<b>229 630</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	2 240 000	2 310 000
<b>Förändringar av uppskrivningsfond</b>		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-70 000	-70 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 170 000</b>	<b>2 240 000</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	525 000	625 000

### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 625 000	3 625 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 625 000</b>	<b>3 625 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-12

Birgitta Bratt 2026-05-13  
Birgitta Bratt Datum  
Styrelseledamot

Erik Bratt 2026-05-15  
Erik Bratt Datum  
Styrelseledamot

Peter Bratt 2026-05-15  
Peter Bratt Datum  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-15

BDO Mälardalen AB

Joanna Benes  
Joanna Benes  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Södertälje Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556472-4317

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Södertälje Fastighetsförvaltning AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Södertälje Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Södertälje Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Södertälje Fastighetsförvaltning AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Södertälje Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2026-05-15

BDO Mälardalen AB

*Joanna Benes*

Joanna Benes

Auktoriserad revisor