

# Årsredovisning

för

## Skanska Fastighets AB Sthlm 04 AB

559144-4970

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.

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:

Maria Semberg, Styrelseledamot

2025-06-13

Styrelsen för Skanska Fastighets AB Sthlm 04 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året namnändrats från Remulus Stockholm New 04 AB till Skanska Fastighets AB Sthlm 04.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	47 356	9 600	3 217	3 129
Resultat efter finansiella poster	-16 752	-4 771	-198	859
Soliditet (%)	0,1	0,0	0,2	0,2

Nettoomsättningen har ökat under räkenskapsåret då bolaget har fortsatt öka uthyrningen i fastigheten.

### Förändringar i eget kapital

500 aktier, kvotvärde 100kr.

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	5 307 237	-5 156 127	<b>201 110</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 156 127	5 156 127	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		19 700 000		<b>19 700 000</b>
Årets resultat			-19 539 543	<b>-19 539 543</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>19 851 110</b>	<b>-19 539 543</b>	<b>361 567</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 851 110
årets förlust	-19 539 543
	<b>311 567</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	311 567
	<b>311 567</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		47 355 594	9 599 747
<b>Rörelsekostnader</b>	4		
Driftskostnader		-9 900 513	-2 593 617
Handelsvaror		-3 343 068	0
Övriga externa kostnader		-1 567 015	-641 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 264 575	-3 299 556
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 039 700</b>	<b>-6 534 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 315 894</b>	<b>3 065 260</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8 681	24 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-27 076 227	-7 861 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 067 546</b>	<b>-7 836 738</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 751 652</b>	<b>-4 771 478</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 700 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 700 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 451 652</b>	<b>-4 771 478</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-87 891	-384 649
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 539 543</b>	<b>-5 156 127</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	497 557 295	507 806 692
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	722 290	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>498 279 585</b>	<b>507 806 692</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>498 279 585</b>	<b>507 806 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 957	0
Fordringar hos koncernföretag		17 020 701	5 200 000
Övriga fordringar		151 263	4 178 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 297 928	291 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 544 849</b>	<b>9 669 992</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 544 849</b>	<b>9 669 992</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>517 824 434</b>	<b>517 476 684</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 851 110	5 307 237
Årets resultat		-19 539 543	-5 156 127
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>311 567</b>	<b>151 110</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>361 567</b>	<b>201 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		344 335	3 620 383
Skulder till koncernföretag		494 915 827	501 140 058
Skatteskulder		3 666 040	1 708 062
Övriga skulder		2 743 597	731 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 793 068	10 075 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>517 462 867</b>	<b>517 275 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>517 824 434</b>	<b>517 476 684</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avskrivning  
Byggnad 50 år  
Inventarier, verktyg och installationer 5 år.

### Not 3 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB, org nr 559342-4541, med säte i Stockholm. Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB ingår i en koncern där koncernredovisning för den minsta koncernen upprättas av Skanska AB, org nr 556000-4615, med säte i Stockholm.

### Not 4 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget har inga anställda och några löner har inte utbetalats.

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	8 681	24 278
	<b>8 681</b>	<b>24 278</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-27 072 334	-7 837 878
Övriga räntekostnader	-3 893	-23 138
	<b>-27 076 227</b>	<b>-7 861 016</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	511 106 248	88 654 146
Inköp	11 934 924	422 452 102
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>523 041 172</b>	<b>511 106 248</b>
Ingående avskrivningar	-3 299 556	0
Årets avskrivningar	-22 184 321	-3 299 556
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 483 877</b>	<b>-3 299 556</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>497 557 295</b>	<b>507 806 692</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	802 544	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>802 544</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-80 254	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 254</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>722 290</b>	<b>0</b>

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Stockholm

*Jan Odelstam*  
Jan Odelstam  
Ordförande  
2025-06-02

*Maria Semberg*  
Maria Semberg  
  
2025-06-04

*Fredrik Bergenstråhle*  
Fredrik Bergenstråhle  
  
2025-06-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Ernst & Young AB

*Anders Rodéhn*  
Anders Rodéhn  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Fastighets AB Sthlm 04 AB, org.nr 559144-4970

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Fastighets AB Sthlm 04 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Fastighets AB Sthlm 04 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Skanska Fastighets AB Sthlm 04 AB enligt god revisionssed 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## 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 av Skanska Fastighets AB Sthlm 04 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 Skanska Fastighets AB Sthlm 04 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 09 juni 2025

Ernst & Young AB

*Anders Rodéhn*

Anders Rodéhn

Auktoriserad revisor