

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Södra Malmen

559230-2144

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-16.

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:

Daniel Höök, Styrelseledamot  
2025-06-26

Styrelsen för Fastighets AB Södra Malmen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Fastighets AB Södra Malmen ingår i den koncern vars moderbolag är Fastighets AB Malmarna org nr 556270-2764, som i sin tur ägs till 50 % av Holmia Intressenter AB och 50 % av Fastighets AB Koppartornet.

Bolaget äger fastigheten Mullvaden Andra 14. Fastigheten förvaltas av Fastighets AB Stockholmia, vilka ombesörjer skötseln av fastigheten liksom driften av bolaget.

Bolaget har inga anställda, inga löner eller ersättningar har under året utgått till styrelsen.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 485	2 988	2 473	2 285
Resultat efter finansiella poster	-17 146	-3 023	-3 056	-716
Soliditet (%)	0,1	0,0	1,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Aktieägar- tillskott</b>	<b>Fusionsr- resultat</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	5 170	25	-2 194	-3 023	<b>29</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-3 023	3 023	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		17 200				<b>17 200</b>
Årets resultat					-17 146	<b>-17 146</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>22 370</b>	<b>25</b>	<b>-5 217</b>	<b>-17 146</b>	<b>83</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 22 370 000kr.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 178 607
årets förlust	-17 146 013
	<b>32 594</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	32 594
	<b>32 594</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 484 774	2 987 902
Övriga rörelseintäkter		657	13 384
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 485 431</b>	<b>3 001 286</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-13 867 517	-1 187 235
Övriga externa kostnader		-78 041	-104 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-265 123	-282 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 210 681</b>	<b>-1 574 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 725 250</b>	<b>1 426 795</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 591 334	2 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 012 097	-4 451 638
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 420 763</b>	<b>-4 449 429</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 146 013</b>	<b>-3 022 634</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 146 013</b>	<b>-3 022 634</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 146 013</b>	<b>-3 022 634</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	3	142 875 425	136 613 151
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 875 425</b>	<b>136 613 151</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>142 875 425</b>	<b>136 613 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	43 737
Övriga fordringar		415 627	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 388	6 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>419 015</b>	<b>50 610</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 613 725	188 065
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 613 725</b>	<b>188 065</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 032 740</b>	<b>238 675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>146 908 165</b>	<b>136 851 826</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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		17 178 607	3 001 241
Årets resultat		-17 146 013	-3 022 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>32 594</b>	<b>-21 393</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 594</b>	<b>28 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000 000	60 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 196 728	167 682
Skulder till koncernföretag		77 149 514	76 069 250
Skatteskulder		152 096	150 089
Övriga skulder		0	9 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 233	427 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 825 571</b>	<b>76 823 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>146 908 165</b>	<b>136 851 826</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

Tillämpade avskrivningstider:  
Byggnad 200 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	-79 730	-73 887
Fjärrvärme	-332 955	-334 310
Belysning (fastighetsel)	-53 555	-53 447
Renhållning (sopor)	-168 265	-147 455
Trappstädning	-48 130	-38 902
Förvaltningsarvoden	-187 391	-177 322
Underhåll och reparationer	-12 884 450	-248 349
Serviceavtal	-4 019	-5 469
Försäkringspremier	-14 200	-13 751
Fastighetsskatt	-76 540	-75 556
Snöröjning	-11 611	-12 115
Hyressättningsavgift	-6 671	-6 672
	<b>-13 867 517</b>	<b>-1 187 235</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 210 356	137 210 356
Inköp	6 527 397	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 737 753</b>	<b>137 210 356</b>
Ingående avskrivningar	-597 205	-314 301
Årets avskrivningar	-265 123	-282 904
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-862 328</b>	<b>-597 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 875 425</b>	<b>136 613 151</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån banker kreditinstitut	60 000 000	60 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter. 2025-06-16

*Carl Gustaf Johnzon*  
Carl Gustaf Johnzon  
Ordförande

*Madeleine Rosengren*  
Madeleine Rosengren

*Peter Johnzon*  
Peter Johnzon

*Daniel Höök*  
Daniel Höök

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Fredrik Enlom*  
Fredrik Enlom  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Södra Malmen, org.nr 559230-2144

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Södra Malmen 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 Fastighets AB Södra Malmens 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 Fastighets AB Södra Malmen 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 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 uppger, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning av Fastighets AB Södra Malmen 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Södra Malmen 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 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

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 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 överträdelse 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 16 juni 2025

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*

Fredrik Enblom

Auktoriserad revisor