

**Årsredovisning**  
för  
**Stocktum Fastighets AB**  
556731-6939

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-09.  
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:**

Mårten Strandmark, Styrelseledamot  
2025-06-12

Styrelsen för Stocktum Fastighets AB 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

### Information om verksamheten

Bolaget skall utveckla och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 574,0	452,0	727,0	1 399,0	1 353,0
Resultat efter finansiella poster	-661,0	-1 041,0	438,0	1 186,0	1 131,0
Balansomslutning	11 226,0	5 948,0	3 983,0	8 241,0	6 976,0
Avkastning på eget kap. (%)	-427,0	391,7	408,1	1 189,0	1 133,5
Avkastning på totalt kap. (%)	-1,2	-17,5	11,0	14,4	16,2
Soliditet (%)	1,4	4,5	2,7	1,2	1,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Under det aktuella året har nettoomsättningen ökat då fastigheten har varit fullt uthyrd under hela räkenskapsåret.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 207 369	-1 041 470	<b>265 899</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 041 470	1 041 470	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		550 000		<b>550 000</b>
Årets resultat			-661 017	<b>-661 017</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>715 899</b>	<b>-661 017</b>	<b>154 882</b>

Aktiekapitalet består av 1000 st A-aktier. Beloppen redovisas i kronor.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	715 899
årets förlust	-661 017
	<b>54 882</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	54 882
	<b>54 882</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>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 573 534 <b>1 573 534</b>	451 739 <b>451 739</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-127 056	-160 813
Övriga externa kostnader		-1 359 382	-1 121 338
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-216 604	-212 140
		<b>-1 703 042</b>	<b>-1 494 291</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-129 508</b>	<b>-1 042 552</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646	1 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 155	0
		<b>-531 509</b>	<b>1 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-661 017</b>	<b>-1 041 484</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-661 017</b>	<b>-1 041 484</b>
Skatt på årets resultat		0	14
<b>Årets resultat</b>		<b>-661 017</b>	<b>-1 041 470</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	3 639 902	3 653 156
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 752 158	1 673 086
		<b>5 392 060</b>	<b>5 326 242</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 392 060</b>	<b>5 326 242</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		452 670	0
Fordringar hos koncernföretag		5 192 121	70 000
Övriga kortfristiga fordringar		53 011	249 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 809	887
		<b>5 711 611</b>	<b>320 503</b>
<i>Kassa och bank</i>		122 257	301 127
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 833 868</b>	<b>621 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 225 928</b>	<b>5 947 872</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

715 899

1 207 369

Årets resultat

-661 017

-1 041 470

**54 882**

**165 899**

**Summa eget kapital**

**154 882**

**265 899**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10 752 500

0

Leverantörsskulder

19 987

0

Skulder till koncernföretag

0

5 472 765

Övriga skulder

34 837

33 842

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

263 722

175 366

**Summa kortfristiga skulder**

**11 071 046**

**5 681 973**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 225 928**

**5 947 872**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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.

Intäkten redovisas i den period den avser.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Industribyggnader:

Stommar, fasader, yttertak 25 år

### ***Övriga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### ***Övriga skulder och leverantörsskulder***

Övriga skulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt ).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Nettoomsättningen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Andra skattepliktig hyresintäkter	1 573 534	451 739
	<b>1 573 534</b>	<b>451 739</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 256 106	6 256 106
Inköp	203 350	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 459 456</b>	<b>6 256 106</b>
Ingående avskrivningar	-2 602 950	-2 390 810
Årets avskrivningar	-216 604	-212 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 819 554</b>	<b>-2 602 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 639 902</b>	<b>3 653 156</b>
Bokfört värde byggnader i Sverige	2 595 758	2 700 747
Bokfört värde mark i Sverige	1 044 144	952 409
	<b>3 639 902</b>	<b>3 653 156</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 673 086	0
Inköp	79 072	1 673 086
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 752 158</b>	<b>1 673 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 752 158</b>	<b>1 673 086</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	0
	<b>11 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Uppgifter om moderföretag

Stocktum Fastighets AB är ett dotterbolag till SF Projektbolag 32 AB, org.nr. 559271-1708 med säte i Stockholm. Koncernmoderbolaget Serafim Fastigheter AB, org.nr. 556791-0921, upprättar koncernredovisning i vilket detta bolag ingår.

### **Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har omfinansiering skett avseende lånet till kreditinstitut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2025-05-19

*Mårten Strandmark*  
Mårten Strandmark  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stocktum Fastighets AB, org.nr 556731-6939

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stocktum Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stocktum Fastighets 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 för Stocktum Fastighets AB.

### 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 Stocktum Fastighets 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 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. 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 förvaltning för Stocktum Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Stocktum Fastighets 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 19 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor