

Årsredovisning

för

Fastighets AB Sibyllegatan 38

559130-6393

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 Sibyllegatan 38 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

Bolaget Fastighets AB Sibyllegatan ingår i den koncern vars moderbolag är Fastighets AB Holmarna org nr 559297-2953, som i sin tur ägs till 50% av Holmia Intressenter org nr 556048-5582 och till 50% av Fastighets AB Koppartorget 559417-6278. Bolaget består av fastigheten Stockholm Rackelhanen 4. Fastigheten förvaltas av Fastighets AB Stockholmia, vilka ombesörjer skötseln av fastigheten likaså driften av bolaget. Bolaget har inga anställda, således har inga löner betalats ut.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 450 | 4 090 | 3 785 | 3 466 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 595 | -5 369 | -1 672 | -434 |
| Soliditet (%) | 10,6 | 14,0 | 18,1 | 19,1 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 23 899 386 | -5 368 718 | 18 580 668 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -5 368 718 | 5 368 718 | 0 |
| Årets resultat | | | -4 595 138 | -4 595 138 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 18 530 668 | -4 595 138 | 13 985 530 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 18 530 668 |
| årets förlust | -4 595 138 |
| | 13 935 530 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 13 935 530 |
| | 13 935 530 |

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 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 4 450 329 | 4 090 356 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 094 | 14 194 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 451 423 | 4 104 550 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -3 841 793 | -4 896 248 |
| Övriga externa kostnader | | -64 901 | -109 733 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -272 401 | -272 401 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 179 095 | -5 278 382 |
| Rörelseresultat | | 272 328 | -1 173 832 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 673 | 3 209 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -4 876 139 | -4 198 095 |
| Summa finansiella poster | | -4 867 466 | -4 194 886 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 595 138 | -5 368 718 |
| Resultat före skatt | | -4 595 138 | -5 368 718 |
| Årets resultat | | -4 595 138 | -5 368 718 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 131 329 100 | 131 601 501 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 131 329 100 | 131 601 501 |
| Summa anläggningstillgångar | | 131 329 100 | 131 601 501 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 138 550 | 53 461 |
| Övriga fordringar | | 169 176 | 162 857 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 5 114 | 4 991 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 312 840 | 221 309 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 562 900 | 765 231 |
| Summa kassa och bank | | 562 900 | 765 231 |
| Summa omsättningstillgångar | | 875 740 | 986 540 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 132 204 840 | 132 588 041 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 18 530 668 | 23 899 387 |
| Årets resultat | | -4 595 138 | -5 368 718 |
| Summa fritt eget kapital | | 13 935 530 | 18 530 669 |
| Summa eget kapital | | 13 985 530 | 18 580 669 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 4 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 65 000 000 | 65 000 000 |
| Skulder till koncernföretag | | 52 234 981 | 46 516 287 |
| Summa långfristiga skulder | | 117 234 981 | 111 516 287 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 200 933 | 1 689 448 |
| Skatteskulder | | 7 931 | 23 036 |
| Övriga skulder | | 49 334 | 6 846 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 726 131 | 771 755 |
| Summa kortfristiga skulder | | 984 329 | 2 491 085 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 132 204 840 | 132 588 041 |

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 | -96 000 | -79 125 |
| Fjärrvärme | -478 866 | -474 165 |
| Belysning (fastighetsel) | -59 840 | -66 914 |
| Renhållning (sopor) | -69 129 | -87 847 |
| Trappstädning | -65 827 | -63 945 |
| Förvaltningsarvoden | -235 307 | -228 938 |
| Underhåll och reparationer | -2 516 090 | -3 668 528 |
| Försäkringspremier | -15 696 | -15 180 |
| Fastighetsskatt | -163 640 | -162 492 |
| Snöröjning | -20 621 | -29 043 |
| Övriga kostnader | -120 777 | -20 071 |
| | -3 841 793 | -4 896 248 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 135 727 361 | 135 727 361 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 135 727 361 | 135 727 361 |
| Ingående avskrivningar | -4 125 860 | -3 853 459 |
| Årets avskrivningar | -272 401 | -272 401 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 398 261 | -4 125 860 |
| Utgående redovisat värde | 131 329 100 | 131 601 501 |

Not 4 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån banker kreditinstitut | 65 000 000 | 65 000 000 |
| | 65 000 000 | 65 000 000 |

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 | 65 000 000 | 65 000 000 |
| | 65 000 000 | 65 000 000 |

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

Carl Gustaf Johnzon
Carl Gustaf Johnzon
Ordförande

Daniel Höök
Daniel Höök

Peter Johnzon
Peter Johnzon

Madeleine Rosengren
Madeleine Rosengren

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

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sibyllegatan 38, org.nr 559130-6393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sibyllegatan 38 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 Sibyllegatan 38s 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 Sibyllegatan 38 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 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 Sibyllegatan 38 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 Sibyllegatan 38 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 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 16 juni 2025

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom

Fredrik Enblom

Auktoriserad revisor