

Årsredovisning

Smeby Fastigheter AB

556818-0953

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-27. 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:

Carl Hast

2026-03-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 525	2 137	1 826	1 907
Resultat efter finansiella poster	815	66	105	432
Soliditet %	4	1	1	0,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	181 658	44 281	275 939
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		44 281	-44 281	0
- Årets resultat			647 196	647 196
- Belopp vid årets utgång	50 000	225 939	647 196	923 135

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	225 939
Årets resultat	647 196
Summa	873 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	873 135
Summa	873 135

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	2 524 567	2 136 568
Övriga rörelseintäkter	0	21 972
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2 524 567	2 158 540
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-643 365	-972 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-930 651	-907 592
Summa rörelsekostnader	-1 574 016	-1 880 054
Rörelseresultat	950 551	278 486
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	661	1 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	-136 225	-213 977
Summa finansiella poster	-135 564	-212 655
Resultat efter finansiella poster	814 987	65 831
Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfonder	0	-10 000
Summa bokslutsdispositioner	0	-10 000
Resultat före skatt	814 987	55 831
Skatter		
Skatt på årets resultat	-167 791	-11 550
Årets resultat	647 196	44 281

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	13 197 673	14 104 158
Inventarier, verktyg och installationer	3	552 667	26 833
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 750 340</i>	<i>14 130 991</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	3 601 868	3 601 868
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	4 749 095	4 749 095
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 350 963</i>	<i>8 350 963</i>
Summa anläggningstillgångar		22 101 303	22 481 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 396	51 825
Fordringar hos koncernföretag		397 042	340 530
Övriga fordringar		832	70 896
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>463 270</i>	<i>463 251</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		641 909	339 112
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>641 909</i>	<i>339 112</i>
Summa omsättningstillgångar		1 105 179	802 363
SUMMA TILLGÅNGAR		23 206 482	23 284 317

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	225 939	181 658
Årets resultat	647 196	44 281
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>873 135</i>	<i>225 939</i>
Summa eget kapital	923 135	275 939
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	10 000	10 000
Summa obeskattade reserver	10 000	10 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 981 718	2 940 602
Skulder till koncernföretag	18 954 622	18 954 622
Summa långfristiga skulder	20 936 340	21 895 224
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	958 884	958 884
Leverantörsskulder	82 387	0
Skatteskulder	151 388	11 760
Övriga skulder	92 887	80 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 461	51 906
Summa kortfristiga skulder	1 337 007	1 103 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 206 482	23 284 317

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader och mark	20-25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 662 027	24 379 147
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	282 880
Utgående anskaffningsvärden	24 662 027	24 662 027
Ingående avskrivningar	-10 557 869	-9 657 277
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-906 485	-900 592
Utgående avskrivningar	-11 464 354	-10 557 869
Redovisat värde	13 197 673	14 104 158
I beloppet ingår mark med 3 296 000 kr.		

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	595 443	595 443
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	550 000	-
Utgående anskaffningsvärden	1 145 443	595 443
Ingående avskrivningar	-568 610	-561 610
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-24 166	-7 000
Utgående avskrivningar	-592 776	-568 610
Redovisat värde	552 667	26 833

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 601 868	4 136 868
Reglerade fordringar	-	-535 000
Utgående anskaffningsvärden	3 601 868	3 601 868

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 749 095	4 749 095
	Utgående anskaffningsvärden	4 749 095	4 749 095

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	168 372	505 036

Not 7	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
--------------	--	-------------------	-------------------

Företagets banklån som uppgår till 2 940 602 kr (3 899 486 kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 981 718	2 940 602
------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	958 884	958 884
------------------------------------	---------	---------

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 050 000	9 050 000
	Summa ställda säkerheter	9 050 000	9 050 000

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-03-13

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Ulf Smeby

Ulf Smeby
Styrelseordförande
2026-03-27

Caroline Segerqvist

Caroline Segerqvist
2026-03-27

Carl Hast

Carl Hast
2026-03-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27

Hannu Harju

Hannu Harju
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Smeby Fastigheter AB
Org.nr 556818-0953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Smeby Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Smeby Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Smeby Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Smeby Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Smeby Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sigtuna 2026-03-27

Hannu Harju

Hannu Harju
Auktoriserad revisor