

# Årsredovisning

för

## Förvaltaren Fastighetsutveckling AB

556811-1636

Räkenskapsåret

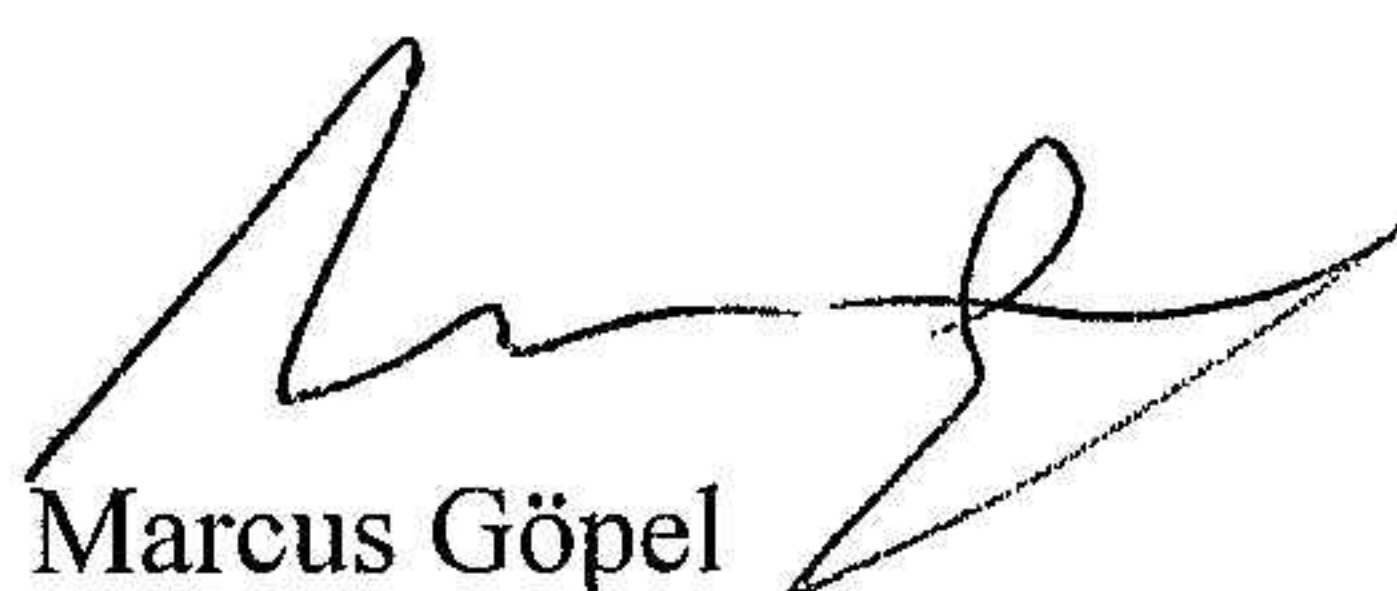
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltaren Fastighetsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundbyberg den 31 mars 2025

  
Marcus Göpel

# Årsredovisning

för

## Förvaltaren Fastighetsutveckling AB

556811-1636

Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6

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 har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun, direkt eller indirekt, äga och förvalta bostadsfastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

I juni 2020 såldes de helägda bolagen Ursvik 10 AB, org.nr 559066-4776 och Ursvik 11 AB, org.nr 559066-4784.

### Ägarförhållanden

Samtliga aktier i bolaget ägs av Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683 med säte i Sundbyberg. Bolaget förvärvades 2010-06-09.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	5 636	-62	-362	89 198
Balansomslutning	159	14 659	13 997	13 997	112 037
Antal anställda	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	100,0	100,0	64,5	64,9	79,8
Avkastning på totalt kap. (%)	0,0	38,4	-0,4	-2,6	79,6
Avkastning på eget kap. (%)	0,0	38,4	-0,7	-4,0	99,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst 59 209

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0  
i ny räkning överföres 59 209

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

Förvaltaren Fastighetsutveckling AB  
Org.nr 556811-1636

3 (8)

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	5 635 500
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>5 635 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>5 635 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>5 635 500</b>

2025041412508

<b>Balansräkning</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3, 4	50 000	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	13 847 145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>13 847 145</b>
<i>Kassa och bank</i>		109 209	762 064
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>109 209</b>	<b>14 609 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 209</b>	<b>14 659 209</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		59 209	8 923 709
Årets resultat		0	5 635 500
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>59 209</b>	<b>14 559 209</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 209</b>	<b>14 659 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 209</b>	<b>14 659 209</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>8 985 352</b>	<b>-61 643</b>	<b>9 023 709</b>
Vinstdisposition		-61 643	61 643	0
Årets resultat			5 635 500	5 635 500
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>8 923 709</b>	<b>5 635 500</b>	<b>14 659 209</b>
Utdelning		-14 500 000		-14 500 000
Årets resultat			0	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>-5 576 291</b>	<b>5 635 500</b>	<b>159 209</b>

Aktiekapital består av 1.000 aktier, 100 kr/st.

## 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.

#### Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Koncernuppgifter

Förvaltaren Fastighetsutveckling med säte i Sundbyberg är ett helägt bolag av Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683 med säte i Sundbyberg. Moderföretag i den minsta koncern där Förvaltaren Fastighetsutveckling AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Fastighets AB Förvaltaren med säte i Sundbyberg. Moderföretag i den största koncern där Förvaltaren Fastighetsutveckling AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Sundbybergs stad, Sundbyberg.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor.

#### Ersättningar till anställda

Bolaget har ej haft några anställda under året. Inga arvoden har utgått till styrelsen eller den verställande direktören.

#### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Då bolaget inte bedrivit någon verksamhet under året har det inte varit något behov av särskilda bedömningar eller uppskattningar.

#### Ekonomiska arrangemang

Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet (%)

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

##### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljningar	0	5 635 500
	0	5 635 500

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

### Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Moderbolaget Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB	100	100	50 000	50 000 50 000	50 000 50 000
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>			
Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB	559066-4776	Sundbyberg			

### Not 5 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2025-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2024 att föreslås. Utdelningarna avseende 2023 och 2022 uppgick till 14.500 tkr respektive 0 tkr.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Händelser efter balansdagens utgång**

Inga större händelser har skett efter balansdagens utgång.

Sundbyberg den 4 mars 2025



Marcus Göpel  
Ordförande



Wendela Falkenström



Marie Frykholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2025

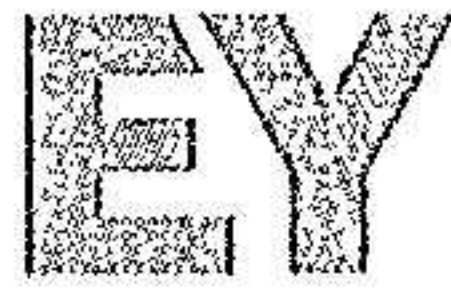
Ernst & Young AB



Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**





Building a better  
working world

2025041412514

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltaren Fastighetsutveckling AB, org.nr 556811-1636

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltaren Fastighetsutveckling 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 Förvaltaren Fastighetsutveckling 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 Förvaltaren Fastighetsutveckling 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.

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

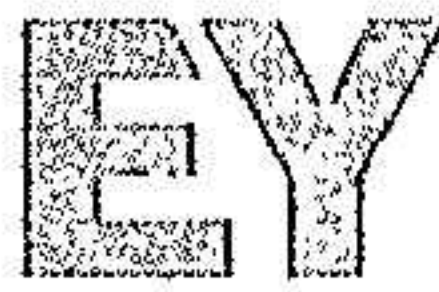
#### Revisionsgrad

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, förfalskning, 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 innehåll 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.



Building a better  
working world

2025041412515

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Utlåtandet

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Förvaltaren Fastighetsutveckling 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Ansvar för utlåtandet

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 Förvaltaren Fastighetsutveckling 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.

### Förslaget om utdelning

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 revisioner 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 11 mars 2025

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: