

**Årsredovisning**  
för  
**Pro Fastigheter Stockholm AB**  
559032-2698

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-13.  
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:**

Dana Karim, Styrelseledamot  
2026-05-13

Styrelsen för Pro Fastigheter Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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*

Verksamheten är numera renodlad uthyrning av bostadsrättslokaler belägna i norra Storstockholm. Bolagets kunder är företag inom olika affärsområden verksamma i Sverige.

Företaget har sitt säte i Upplands-Väsby.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 206	3 016	3 268	4 598
Resultat efter finansiella poster	781	-192	2 809	2 821
Soliditet (%)	64,2	65,8	66,1	49,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	15 106 571	143 584	<b>15 300 155</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		143 584	-143 584	<b>0</b>
Årets resultat			682 302	<b>682 302</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>15 250 155</b>	<b>682 302</b>	<b>15 982 457</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 250 155
årets vinst	682 302
	<b>15 932 457</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (6 000 kronor per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	12 932 457
	<b>15 932 457</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 206 017	3 016 061
Övriga rörelseintäkter		2 195	40 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 208 212</b>	<b>3 056 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 610 390	-1 785 492
Personalkostnader	2	-777 007	-772 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 239	-15 752
Övriga rörelsekostnader		0	-398 190
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 480 636</b>	<b>-2 972 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>727 576</b>	<b>83 739</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		247 685	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 855	13 562
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		163 849	131 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 328	-420 631
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>53 061</b>	<b>-275 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>780 637</b>	<b>-191 943</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-200 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		186 287	263 667
Förändring av överavskrivningar		0	94 314
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-13 713</b>	<b>357 981</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>766 924</b>	<b>166 038</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-84 622	-22 454
<b>Årets resultat</b>		<b>682 302</b>	<b>143 584</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	357 205	450 444
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>357 205</b>	<b>450 444</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	5	20 945 000	20 945 000
Andra långfristiga fordringar	6	309 982	777 230
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 254 982</b>	<b>21 722 230</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 612 187</b>	<b>22 172 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		261 531	295 941
Fordringar hos koncernföretag		5 164 609	2 975 215
Övriga fordringar		48 822	229 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 180	273 111
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 692 142</b>	<b>3 773 812</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		155 039	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>155 039</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 847 181</b>	<b>3 773 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 459 368</b>	<b>25 946 486</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</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		15 250 155	15 106 571
Årets resultat		682 302	143 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 932 457</b>	<b>15 250 155</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 982 457</b>	<b>15 300 155</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 062 443	2 248 730
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 062 443</b>	<b>2 248 730</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 594 820	6 423 145
Övriga skulder		305 250	383 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 900 070</b>	<b>6 806 770</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		294 000	240 000
Leverantörsskulder		154 979	219 767
Skulder till koncernföretag		521 322	521 322
Skatteskulder		70 674	0
Övriga skulder		176 305	184 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 118	425 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 514 398</b>	<b>1 590 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 459 368</b>	<b>25 946 486</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:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	100 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-40 000
Försäljningar/utrangeringar	0	40 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	489 856	457 768
Inköp	0	466 196
Försäljningar/utrangeringar	0	-434 108
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>489 856</b>	<b>489 856</b>
Ingående avskrivningar	-39 412	-59 578
Försäljningar/utrangeringar	0	35 918
Årets avskrivningar	-93 239	-15 752
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-132 651</b>	<b>-39 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>357 205</b>	<b>450 444</b>

#### Not 5 Andelar i bostadsrättsföreningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 945 000	20 945 000
Försäljningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 945 000</b>	<b>20 945 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 945 000</b>	<b>20 945 000</b>

#### Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	941 080	1 115 802
Tillkommande fordringar	70 000	0
Avgående fordringar	-701 098	-174 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>309 982</b>	<b>941 080</b>
Ingående nedskrivningar	-163 850	-295 236
Återförda nedskrivningar	163 850	131 386
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-163 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>309 982</b>	<b>777 230</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 435 145	5 463 145
	<b>6 435 145</b>	<b>5 463 145</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 7 88 820 (6 663 145) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 594 820	6 423 145
	<b>7 594 820</b>	<b>6 423 145</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	294 000	240 000
	<b>294 000</b>	<b>240 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Andra ställda säkerheter	20 945 000	20 945 000
	<b>20 945 000</b>	<b>20 945 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Upplands Väsby

*Dana Karim*  
Dana Karim

2026-05-13  
Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-13

*Andreas Karlsson*  
Andreas Karlsson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Pro Fastigheter Stockholm AB, org.nr 559032-2698

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pro Fastigheter Stockholm AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pro Fastigheter Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Pro Fastigheter Stockholm 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 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 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 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 Pro Fastigheter Stockholm AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Pro Fastigheter Stockholm AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### *Anmärkning*

Vid flertalet tillfällen har skatter och avgifter inte betalats i rätt tid. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4§ aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm  
2026-05-13

*Andreas Karlsson*  
Andreas Karlsson  
Auktoriserad revisor