

Årsredovisning för  
**SIOS Fastigheter AB**  
556107-7024

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SIOS Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-11

  
Sverker Eriksson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SIOS Fastigheter AB, 556107-7024, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta komersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Stockholms kommun samt i Värmdö kommun.

Bolaget har ej haft någon personal anställd. Verksamheten förvaltas och administreras av Fastighets AB Stettin.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en totalrenovering av en stor gård genomförts.

Bolaget har en pågående tvist med Apcoa där Tingsrätten har dömt ut ett skadestånd att betala. Överklagan har gjorts och prövningstillstånd har beviljats varför utgång ännu ej är fastställd.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	63 294 801	61 019 976	58 566 463	57 366 169
Resultat efter finansiella poster	-32 872 040	9 547 500	4 362 285	1 914 490
Soliditet, %	63	65	64	63

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	100 000	20 000	800 829 639	5 429 986	806 379 625
Disposition enl årsstämmebeslut:					
Balanseras i ny räkning			5 429 986	-5 429 986	-
Årets resultat				-32 873 777	-32 873 777
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>806 259 625</b>	<b>-32 873 777</b>	<b>773 505 848</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 773 385 848, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	806 259 625
Årets resultat	-32 873 777
Totalt	773 385 848
Balanseras i ny räkning	773 385 848
Summa	773 385 848

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		63 294 801	61 019 976
Övriga rörelseintäkter		421 069	11 463 648
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>63 715 870</b>	<b>72 483 624</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-19 226 874	-20 216 838
Underhållskostnader		-44 458 552	-29 405 672
Övriga externa kostnader		-20 938 516	-1 218 343
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-13 833 024	-13 774 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-98 456 966</b>	<b>-64 615 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 741 096</b>	<b>7 867 902</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 656 733	1 554 514
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	212 868	125 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 869 056</b>	<b>1 679 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 872 040</b>	<b>9 547 500</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 872 040</b>	<b>9 547 500</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 737	-4 117 514
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 873 777</b>	<b>5 429 986</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	1 206 553 604	1 206 429 693
Summa materiella anläggningstillgångar		1 206 553 604	1 206 429 693
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	4	15 375 987	15 375 987
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 375 987	15 375 987
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 221 929 591</b>	<b>1 221 805 680</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		417 710	229 264
Övriga fordringar		5 018 902	965 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	241 460
Summa kortfristiga fordringar		5 436 612	1 436 711
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 376 502	20 386 285
Summa kassa och bank		2 376 502	20 386 285
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 813 114</b>	<b>21 822 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 229 742 705</b>	<b>1 243 628 676</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		806 259 625	800 829 639
Årets resultat		-32 873 777	5 429 986
Summa fritt eget kapital		773 385 848	806 259 625
<b>Summa eget kapital</b>		<b>773 505 848</b>	<b>806 379 625</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		19 000 000	-
Summa avsättningar		19 000 000	-
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	5	421 292 779	423 792 779
Summa långfristiga skulder		421 292 779	423 792 779
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		6 582 354	7 195 502
Leverantörsskulder		8 354 272	4 295 572
Skatteskulder		-	386 525
Övriga skulder		388 952	658 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		618 500	919 750
Summa kortfristiga skulder		15 944 078	13 456 272
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 229 742 705</b>	<b>1 243 628 676</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	212 868	125 084
<b>Summa</b>	<b>212 868</b>	<b>125 084</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 324 603 088	1 324 603 088
-Nyanskaffningar	13 956 935	-
	1 338 560 023	1 324 603 088
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 173 395	-104 398 526
-Årets avskrivning enligt plan	-13 833 024	-13 774 869
	-132 006 419	-118 173 395
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 206 553 604</b>	<b>1 206 429 693</b>

#### Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 375 987	14 412 787
-Tillkommande fordringar	-	963 200
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 375 987</b>	<b>15 375 987</b>

#### Not 5 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	421 292 779	423 792 779
	<b>421 292 779</b>	<b>423 792 779</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	Fastighetsinteckning 7 050 000	-

#### Underskrifter

Stockholm



Sverker Eriksson  
Verkställande direktör

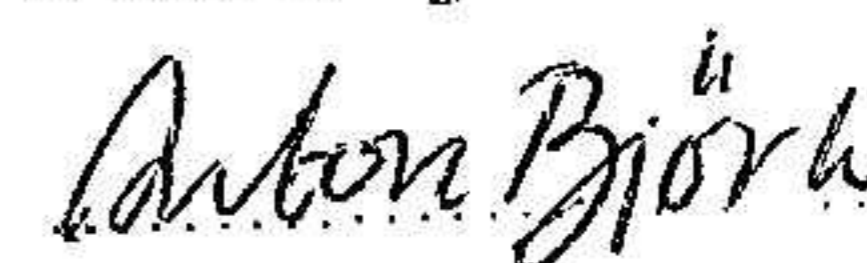
2025-06-11

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 juni 2025  
Grant Thornton Sweden AB



Anton Björk  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalen ska tydligt framgå





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SIOS Fastigheter AB

Org.nr. 556107 - 7024

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SIOS Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SIOS Fastigheter 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 SIOS Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för SIOS Fastigheter 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SIOS Fastigheter AB enligt god revisionsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens

riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionsred 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 revisionsred 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 11 juni 2025,  
Grant Thornton Sweden AB



Anton Björk  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

